

Tudományos vitaülés – Cseh Attila előadása

2018. április 18.

Papp Tekla köszönti és tájékoztatja a megjelenteket, miszerint a Győrben megrendezett Országos Polgári Jogi Jogesetmegoldó és Activity Versenyen felperesi perbeszédével Kiss Rebeka 2. helyezést ért el, az Activity versenyen szereplő Civilisták csapat, amelyet Kovács Renáta, Maklári Gabriella és Petró Laura alkotott, 3. helyezett lett. A Civilisztikai Intézet oktatói készítettek fel a hallgatókat. Ezután bemutatja az előadót, **Cseh Attila** kúriai bírót, aki mind a joggyakorlatban, mind az elméletben jártas személy: szegedi bíróként kezdte pályafutását, majd a Csongrád Megyei Bíróság elnökhelyettese lett, ezután nyert kinevezést a Kúriára. Emellett az egyik budapesti egyetemen munkajogot oktat, illetve a Magyar Igazságügyi Akadémián is részt vesz a bírósági fogalmazók képzésében.

Cseh Attila köszönte a meghívást. Előadásának kezdetén a Kúria joggyakorlat-elemző szerepére hívta fel a figyelmet, miután a társasházi jogvitákkal kapcsolatban is erről fog beszélni. Elmondta, hogy az e tevékenységgel összefüggő elemzések, jelentések Darák Péter elnöksége alatt többször megújult kúriai honlapon elérhetőek, e jelentések elkészítésekor pedig az a cél, hogy azokkal minél több embert megszólítsanak: jogászokat, közgazdászokat, bölcsészeket, stb. Erre azért is szükség van, mert a konkrét ügyekben a jogi témák mellett mindig megjelennek az emberi sorsok is.

A közjogi bevezetőben megemlítette, hogy 2003-tól ismét négy szintűvé vált a magyar bírósági rendszer: mai elnevezésükkel a járási és kerületi bíróságok, valamint a közigazgatási és munkaügyi bíróságok felett vannak a törvényszékek, 2003-ban Budapesten, Szegeden és Pécsen állították fel az ítélőtáblákat, 2005-ben pedig Győrben és Debrecenben. Első- és másodfokon is eljárnak a Pp. szerint a törvényszékek, itt van a legnagyobb ügyteher, az innen való fellebbezés folytán járnak az ítélőtáblák. A legmagasabb szinten jár el a Kúria, amelynek legfőbb feladatait az Alaptörvény 25. cikke határozza meg: az egyedi ügyekben való eljárás és más feladatok mellett biztosítja a jogalkalmazás egységét, amely funkciónak az a jelentősége, hogy az ország egyes területein ne alakuljon ki hasonló ügyekre eltérő elbírálás, hogy megvalósulhasson a jogbiztonság, a stabilitás; rendkívül fontos a kiszámíthatóság is, azzal a példával élt, hogy a 2018-ban megalkotott végrendelet 2045-ben is ugyanolyan joghatást fejthessen ki.

A Bszi. a 25. §-tól kezdve sorolja fel a jogegység biztosításának lehetőségeit, ennek legfontosabb eszköze a jogegységi határozat meghozatala. Az eljárást kezdeményezheti például az egyik bírósági kollégiumvezető, a végén meghozott határozatot közzéteszik a Magyar Közlönyben. A Kúria által hozott, kiválogatott ügyek az EBH kezdettel ellátott számok alatt közzétett esetek, amelyeket az elvi közzétételi tanács válogat ki. A Kúriai Döntésekben (korábban Bírósági Határozatok) szerepelnek még a Fórum rovatban megjelentetett tanulmányok, illetve az Európai Unió Bíróságának esetei is.

Vannak olyan alsóbb szinten jogerősen befejezett döntések, amelyek emiatt nem kerülnek a Kúria látókörébe, de attól nagyon jó döntéseket, következtetéseket tartalmazhatnak; ezeket felterjeszhetik közzététel céljából (EBD). Habár Magyarországon nincs precedensjog, de attól az ügyeknek meggyőző ereje lehet, így biztosítva az egységes eljárást. Megjegyezte, hogy a Kúria a BH-tól eltérhet, de EBH-tól már nem.

Ezekkel összefüggésben jelenik meg a joggyakorlat-elemzési funkció jogerősen befejezett ügyekben, azért ilyenekben, hogy a bírói függetlenség megmaradjon, ennek ellenkezőjének a látszatát is

elkerüljék. Ezek az elemzések az ítélkezési gyakorlatot vizsgálják annak egységes irányba való terelése érdekében. A Kúria elnöke minden évben meghatározza a stratégiai munkacsoportok kereteit, 2012-től 2018 áprilisáig 45 témában folytattak ilyen elemzést, amelyeknek az összefoglaló jelentéseit, eredményeit a honlapon is közzéteszik. Változatos témákban volt eddig ilyen jellegű kutatás, például rokontartás, jegyzői birtokvédelem, büntetőjogi kérdések, közigazgatási perek eljárási vetületei, új Mt. hatása. Sok probléma van, amit a Kúria nem lát, sokszor vannak olyan területek, amiket nem fednek le az EBH-k, EBD-k, és így segítséget kaphatnak. Elmondta, volt olyan csoport, amely 2 éven át működött.

Nagy Barna Krisztina kérdésére **Cseh Attila** elmagyarázta a csoportok működésének rendjét: témáktól függően törvényszékektől az ítélőtábláig bekérik az ügyeket, bírákat is megkérdezik, majd csoportüléseken megkeresik a problémákat, azokat kibontják, megnézik, mi a gyakorlat, ha van, az mennyiben jó. A meghozott véleményeknek nincs kötelező ereje, csupán ajánlások, problémafelvetések. Az ezekből leszűrt tapasztalatok alapján szintén a témától függően az OBT elnökének van törvénykezdeményezési joga, az, hogy jogszabályi szinten mi fog megjelenni, függ a jogszabály típusától.

A társasházi jogviták témaköréhez közelebb érve a vonatkozó jelentés elkészítésében közreműködtek ügyvédek, közjegyzők, közös képviselők is, arra a kérdésre is keresve a választ, milyen ügyekből lesz egyáltalán per, van-e akarat a perlésre. Darák Péter, a Kúria elnöke 2016-ban lehetőséget adott a jelentésekben tett megállapításokhoz visszacsatolás készítésére a Forum Sententiarum Curiae keretei között, amelyben 24 publikáció jelent meg eddig, létrejött továbbá a Ptk.-hoz kapcsolódó tanácsadó testület is, amelynek tagjai a törvénykönyvvel összefüggő kérdésekre adnak válaszokat. Volt hasonló konzultációs testület még a kisértékű perek vonatkozásában, a keresetlevéllel kapcsolatos egyes kérdésekről is. Heti rendszerességgel üléseznek ezek a testületek, a szabályok kijegecesedése a 2018-as év folyamán történhet meg.

A társasházi jogvitákkal kapcsolatos kérdések kiindulópontja az, hogy a tulajdonos minnek a tulajdonosa a társasházban, ebben a kényszerközösségben, jogközösségben? A mai társasházak nagyobb része az egykori tanácsi lakások átalakításával jöttek létre. A lakások különtulajdonban vannak, ahol szintén fennállhat jogközösség; „benn mi vagyunk az urak” de már a bejárati ajtó, stb. nem csupán hozzánk tartozik. A társasháznak lehet műszaki pénzügyi alapja, amelyből a felújítást finanszírozzák, rendezni kell például az udvarhasználatot: együtt kell élni a többi tulajdonostársal, miközben védeni kell a saját tulajdonukat.

A társasházi jogvitákkal kapcsolatos gyakorlatok elemzésére alakított csoportot 2016-ban állították fel, a csoport eredményét a Kúriai Döntések 2017/9. számában, a Fórum rovatban prezentálták, illetve az jelenleg is elérhető a Kúria honlapján. A joggyakorlat-elemző csoport tagjai voltak többek között ügyvédek, bírák, társasház-kezelő, jegyző is. A csoport munkamódszere hasonlatos volt az általános metódushoz: a bírák részére 25 kérdésből álló kérdőívet küldtek ki (ez is megtalálható a csoport jelentéséhez csatolva), amely anyagi jogi és eljárásjogi témájú kérdéseket is tartalmazott, illetve ügyiratokat kértek fel. A társasházakkal kapcsolatos kérdések azért is jelentősek, mert 2014. január 1-jén Magyarország lakosságának egynegyede társasházban lakott. A felmerülő anyagi jellegű problémák is számottevőek: számtalan társasház szorul felújításra, ugyanakkor az itt lakók döntő többsége nyugdíjas vagy kisgyermekes család.

Egyes kérdéseket érdemi megállapítás nélkül kellett lezárni, másoknál az elemzés végén arra jutottak, hogy jogalkalmazás útján nem lehet azt megoldani, jogalkotás vagy jogegységi határozat meghozatala

kell. Például a közösköltség-tartozás rendezésére három lehetőség áll fenn: a kérdés Ptk. alapján történő eldöntése, a társasházi törvény alkalmazása, vagy mindkettő rendelkezéseinek figyelembe vétele. 2017 nyaráig jogegységi határozat még nem született e témakörben, ahhoz, hogy ilyet lehessen hozni, megfelelő érv kell valamelyik álláspont logikus alátámasztására. A kérdés akkor releváns, ha a különtulajdonú lakást hasznélvezeti jog terheli, a tulajdonos nem lakik a lakásban, hanem ott a hasznélvező van. A Tht. 24. § szerint a közös költség megfizetése a tulajdoni hányad arányában terheli a tulajdonosokat, tulajdonos pedig az, aki a tulajdonosi közösség tagja, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. A közös költség behajtásához megoldást jelentő zálogjogot csak tulajdonjogon alapítani. Társasházbarát megoldás az, hogy a hasznélvező és a tulajdonos belső viszonyát nem kívánja rendezni, azt rendezzék ők, az a lényeg, hogy a közös költség meg legyen fizetve. Azért nincs külön szabály a Tht.-ben a hasznélvezetetről, mert ezt a Ptk. rendezte, ugyanis a használat megilleti a hasznélvezőt, és a fenntartással összefüggő költségek őt terhelik. A hasznélvezeti jog maga egy vagyoni értékű jog, ugyan nem a tulajdonosok közé tartozik a hasznélvező, de a társasház közgyűlésén, a bárkire vonatkozó általános szabályok szerint részt vehet, a házirendet (mit hogy használhat) neki is be kell tartani. Az elmaradt közös költség megfizetésének módja az is, hogy mindketten felelnek azért, mind a hasznélvező, mind a tulajdonos, aki zálogjog alapításának túszerzésére is kötelezhető. Egyelőre a testület tagjai szerint (egyhangúlag) a tulajdonost lehet kötelezni a közös költség megfizetésére.

Periférikus, de érdekes kérdésnek lehet tekinteni meglátása szerint, hogy az anyagi jogba ütköző, de határidőben meg nem támadt közgyűlési határozatra alapított pert miképp kell elbírálni. Először azt kell megvizsgálni, milyen jogszabályba ütközik, az kógens-e vagy diszpozitív? Ha diszpozitív szabályba ütközik, akkor a közgyűlési határozatot figyelembe lehet venni, ha kógens jogszabályba, akkor nem.

A társasháznak harmadik személlyel szemben lehet perképesége, de mindig esetről esetre kell megnézni, mikor kit kell perelni: a társasházat önállóan, a tulajdonostársakkal együtt, vagy utóbbiakat önállóan, tehát mikor kell őket perbe vonni? Általános tendencia a társasház-közösség jogképeségének elismerése. Példaként lehet azt venni, hogy a vállalkozó teljesítette a szerződéses kötelezettségét, de a társasház hiba miatti szavatossági igényre hivatkozva nem fizeti meg a díját, ezért a vállalkozó a társasházat perli.

Amennyiben egyes tulajdonostársak tulajdonjogát érinti valamely per, akkor minden tulajdonostársat perbe kell vonni, mert azzal, hogy egyes tulajdonosok tulajdonjogát érintheti az eljárás, az a közös tulajdonban lévő dolgokra is hatással van, ami által mindenki tulajdoni hányadát befolyásolja a per kimenetele.

Jellemző az is, hogy a tetőtérrel rendelkező helyiségeket lakás kialakításának céljából eladják (pl. az Andrásy úton), akár liftet is kialakítanak, az akár 100 év óta állandó, a társasház alapító okiratában szereplő tulajdoni hányadokat is módosítani kell.

Megvizsgálták azt is, hogy ki avatkozhat be a társasházi perekbe. Ehhez mindenféleképp szükséges jogi érdekek bizonyítása: a tulajdonos, a hasznélvező, vevő, korábbi tulajdonos, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jog jogosultja, bérlő ilyen személynek minősül. A magát közös képviselőnek tekintő személy perbeli képviselete kérdésessé válhat, mert ha a másik fél ügyvédje azt mondja, hogy nem jogosult a képviseletre, azzal egy szükségképpen eldöntendő előkérdést generált.

Voltak olyan vélemények, amelyeket többségi állásponttal tudtak csak eldönteni, ilyen volt az a szituáció, amikor az arra jogosult megtámadja a közgyűlési határozatot, majd a határozatot visszavonja

a társasház. Attól függ a kérdés megválaszolása, miképp kell ezt a helyzetet elbírálni, hogy a visszavonó határozatban érintették-e az előző határozat hatályát, azt annak meghozatalára visszamenőleg vonták-e vissza, ennek függvényében szüntetik meg a pert, vagy nem, így a peres eljárásban ítéletet hoznak, holott már az alapul szolgáló döntés nem is létezik.

Volt olyan témakör, ahol csak a joggyakorlatot rögzítették, de ez is jó; volt, ahol egységes álláspontot nem lehetett levezetni. A Tht. alapján fontos kérdés a beruházások köre, ahol azt kell megnézni, hogy a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásról van-e szó, mert ha igen, akkor előzetes, egyhangú döntés kell, amin áll vagy bukik a beruházás sorsa. Azt, hogy adott esetben a vállalkozási szerződés érvényes volt-e, sose úgy nézzük, mekkora költséghatással járt, hanem a beruházás célja, jellege, eredménye alapján. A közös tulajdonú tetőtérben lakás kialakítása mindenféleképpen meghaladja a rendes gazdálkodás körét a joggyakorlat alapján. Régi, négyemeletes, téglalapú lakásoknál problémás a gázvezetékek állapota, ahol a szomszédos lakásokat gyűjtőkémény köti össze, hogy a bojlerok égéstermékeit elvezesse. E régi készülékek kicserélése esetén az új készülékeket ebbe nem lehet kötni, azokat a kéménycsőveket is ki kell cserélni, amelyek egy nagyobb társasháznál, ahol sok lakás érintett, megfinanszírozhatatlan költséget jelent. A gyakorlatban ilyenkor állnak át a villanybojlerre, amelyeknek a beszerzése, beszerelése szintén meghaladja a rendes gazdálkodás körét. Léteznek ún. „házmesterlakások”, amelyekben kettő vagy több kisebb lakást, üzlethelyiséget ki lehet alakítani bérbeadás céljából, ezeknek átalakítása szintén meghaladja a rendes gazdálkodás körét. Különbféle „panelprogramok” vannak az országban, amelyek keretében csak külső borítást tesznek fel, az nem haladja meg a rendes gazdálkodás körét, viszont ha emellett még napkollektorral felszerelik, az már igen. A liftcsere nem tartozik ebbe a körbe, viszont magának a liftaknának létrehozása, kialakítása már megint csak meghaladja ezt a kört; parkoló kialakítása céljából a nagyméretű udvar beépítése úgyszintén meghaladja a rendes gazdálkodás körét, ahogy a széles lépcsőházakban üzlethelyiség kialakítása is a korszerűtlen, drága, nem energiahatékony távfűtés leszerelése és saját fűtőközpont létrehozása mellett. Az amerikai stílusú konyhák megépítésekor a korábbi kéménykürtökhöz szerelik a szagelszívót, annak költsége a tulajdonost terheli, ez önmagában nem haladja meg a rendes gazdálkodást; ilyenkor szem előtt kell tartani azt, hogy ez adott esetben engedélyköteles tevékenység lehet, amihez viszont ugyancsak mindenkinek a hozzájárulására van szükség. A közös tulajdonban álló részeken a vezetékek cseréje szintén nem haladja meg ezt a rendes gazdálkodási kört.

Cseh Attila felhívta arra a jelenlevők figyelmét, miszerint lehetőség van ezeknek az összefoglaló véleményeknek a véleményezésére a Forum Sententiarum Curiae-ban, nem önmagukban vannak, hanem mindenki érdekében foglalkoznak ezekkel a kérdésekkel. Ezek az információk segíthetnek akár meggyőzni a saját szomszédunkat is, ugyanis az ilyen esetekben mindig az a cél, hogy ne törekedjünk perre. A közös kérdések rendezésével összefüggő vitákat igyekezzünk békésen rendezni, hiszen nap, mint nap ugyanazokkal az emberekkel fogunk találkozni, figyeljünk egymásra.

Létezik továbbá a jellemzően elméleti jellegű kérdések megoldására létrehozott kúriai főtanácsadói pozíció, amelyet szintén figyelembe ajánlott.

Papp Tekla megköszönte az informatív előadást, elmondta, bízik abban, hogy társasházi probléma esetén a jelenlevők eszébe fognak jutni az előadáson elhangzottak.