

BEÁZÁS

Édesanyám – mozgássérült, és nehezen tud eljárni a saját ügyeiben (80 éves) – földszinti szobájába (ami mögött közös helyiségek vannak) már harmadszor víz folyt be ismeretlen helyről. A karosszéke alatt és környékén – valószínűleg a közös helyiségek vagy a felette levő lakások valamelyikéből – a sarokból beszivároghat a víz, ahol elektromos vezetékek és készülékek vannak, és ahol ő ülni szokott.

A közös képviselő először nem vette komolyan – azt mondta a kiskutya biztos bepisilt. Legközelebb egy jóindulatú szomszédot behívtam, aki szintén konstataulta, hogy itt közel sem erről van szó. Kértük ismét a képviselőt, hogy derítse ki ennek az okát, és járjon el megfelelően, azaz szüntesse meg az okot. Mondott ezt-azt, aztán a vége megint semmi lett.

Harmadszor is megtörtént ugyanez. A közös képviselő megint csak azzal intézte el a dolgot, hogy: mi a baja neki azzal, ha háromhavonta valaki kiönt egy kis vizet?

Nem gondolom, hogy ez lenne a felelősségteljes hozzáállás.

Tudna-e ajánlani olyan szervezetet, képviseletet, fórumot, ahová fordulni lehetne, mert sajnos ez a víz-eset nem az egyetlen, ahol kiderült, hogy a kiszolgáltatott embereket semmibe vehetik. Ki védi őket, minket?

Sajnos nincs olyan szervezet, amelyiknél „panaszt” lehetne tenni a közös képviselő magatartása miatt, a megoldásban is csak a tulajdonosok segíthetnek.

Javaslatom, hogy amikor a vizesedés előfordul, akkor hívjanak tanút, hogy a helyzetet bizonyítani lehessen, valamint célszerű fotókat készíteni.

Ezt követően írásban nyújtás be az igényt a közös képviselő felé, hogy intézkedjen a hiba felszámolásáról és annak kijavításáról, valamint jelöljen meg időpontot is a hiba elhárítására.

Ha a bizonyítékok ellenére nem intézkedik, akkor birtokháborítás miatt bejelentést kell tenni a település jegyzőjénél – természetesen ide is csatolva a rendelkezésre álló bizonyítékokat, és megjelölve a beidézhető tanúkat. A jegyző

már hivatalosan felszólíthatja a közös képviselőt, hogy intézkedjen a birtokháborítási helyzet megszüntetéséről, valamint megbírságozhatja, és kártérítés fizetésére is kötelezheti.

A 2009. évi társasházi törvény módosításával 2010. január 1-től bekerült a törvénybe az ügyészség törvényességi felügyeleti jogköre. Ez azt jelenti, hogy ha a társasház működése nem felel meg a törvényi előírásoknak, akkor lehetőség van az ügyészségnél írásban bejelentést tenni. Az ügyészség a rendelkezésére álló eszközökkel felszólíthatja a közös képviseletet a törvényes működés helyreállítására, a szükséges teendők megtételére.

Válasz

BEÁZÁS TÖRÖTT SZENNYVÍZCSŐ MIATT

Társasházi lakásom fürdőszobája évek óta beázik a fölöttem lakó feltehetően törött szennyvízelvezetőjéről. A lakásban albérlők laknak, tulajdonosa a közös képviselő felesége(!). Sem ő, sem a képviselő nem reagálnak egyetlen megkeresésemre sem. Mit tehetek?

Mindenképpen javaslom, hogy hívjon ki szakembert, akitől véleményt kaphat a beázás feltételezett okáról, valamint kérjen fel a tulajdonosok közül tanúkat, akik megtekinthetik a valós helyzetet.

Ezen dokumentumok és tanúk birtokában pedig ajánlott levélben, írásban szólítsa fel a közös képviselőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg meghatározott időkereten belül.

Ha nem kap érdemi választ, akkor írásban és napirendi pontok megjelölése mellett kérje a közös képviselőt, hogy hívjon össze közgyűlést. (Akkor törvényes, ha Önnek legalább 1/10 tulajdoni hányada van az adott társasházban, illetve ha más tulajdonosok is aláírják a kérelmet.) Ha a kérésnek a közös képviselő nem tesz eleget 15 napon

belül, akkor Önök is összehívhatják a közgyűlést, és érdemi döntés születhet a hiba kijavítására, valamint a felmerülő költségek fedezetére vonatkozóan.

Megoldás lehet az is, hogy Ön végezteti el a munkálatokat – természetesen ha a lakásba beengedik a szerelőt –, és a kifizetett számla ellenértékének megfizetését kéri, amennyiben a közös költséget terhelné a javítási munka elvégzése.

Ha minden kezdeményezése ellenére nem sikerül a beázás megszüntetése, akkor lehetősége van a helyi önkormányzat jegyzőjétől birtokvédelmet kérni, hiszen az Ön birtokában lévő lakás értéke az ázások miatt romlik, míg a jegyzőnek lehetősége van ilyen esetben elrendelni a lakásba való bejutást.

Válasz

BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS ELUTASÍTÁSA

2

Egy társasház közös képviselője vagyok. Az egyik lakó áztatja az alatta lévő a fürdőszobánál. Az ázás olyan szintű, hogy vödörket kell elhelyezni. Felszólítottam: szüntesse meg. Tájékoztattam, hogy kárának egy részét a biztosító megtéríti. Nem volt hajlandó semmit sem csinálni a mai napig.

Birtokvédelmi eljárást kértem a jegyzőtől azzal az indokkal, hogy a társasház külső falán kb. 1 m átmérőjű ázás látható. Félek attól, hogy mivel az épület körbejárható, előbb-utóbb valakire rá fog zuhanni a vakolat. Kérésünket elutasították.

Javaslatomra az ázást szenvedő lakó is birtokvédelmi eljárást kért. Ezt szintén elutasították, mondván nem a birtokvédelem körébe tartozik. Forduljon bírósághoz. Fellebbezésnek helye nincs.

Előzetesen helyszíni szemlét tartottak – beengedte őket a lakó –, ami alapján a szakértők megállapították, hogy nem szándékosan áztatja az alatta levőt. Valószínűsíthető, hogy az ázás a szennyvíz-elvezető vezetéknel van. Kötelezni nem kötelezték a megjavíttatására. Milyen eljárási módot kövessünk?

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja a következő rendelkezést tartalmazza:

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időbe bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

A leírtak szerint a szennyvízrendszernek a közös tulajdonba tartozó része hibásodhatott meg, így a hiba elhárításával kapcsolatban a közös képviselő jogosult minden intézkedés megtételére.

E rendelkezés alapján lehetőség van arra, hogy szakember megtekintse a beázást, és érdemben nyilatkozni tudjon arról, hogy mi a kijavítás módja és lehetősége. A szakvélemény alapján ütemtervet kell készíteni annak kijavítására, és fel kell kérni az érintett tulajdonosokat, hogy a hiba elhárításában működjenek együtt.

Ha ezen rendelkezés alapján nem tudják a hibát kijavítani, akkor a Polgári Törvénykönyv 115. § (2) bekezdése alapján nyílik meg az intézkedési lehetőség, mivel a jogi szabályozás szerint:

115. § (2) A tulajdonos a birtokvédelem szabályai szerint önhatalommal is kizárhat vagy elháríthat minden olyan

jogellenes beavatkozást vagy behatást, amely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi.

(3) A tulajdonos követelheti a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetését, ha pedig a dolog a birtokából kikerült, követelheti a visszaadását.

A rendelkezés alapján az önkormányzat szabálysértési ügyintézőjének el kellene járnia, és határozattal kötelezni a tulajdonost arra, hogy a hiba elhárítását segítse elő, és biztosítsa a szakember bejutását és munkavégzését.

Amennyiben az Önök esetében határozattal elutasították az erre irányuló kérésüket, akkor azt 15 napon belül meg kellett volna fellebbezni, és másodfokú döntést kérni az ügyben. Ha ez elmaradt, akkor már csak a polgári perindítási lehetőség maradt, amelyben az érintett és elszennvedő tulajdonostárs kártérítési igényt nyújt be a neki okozott kár és értékcsökkenés összegére a társasházzal szemben, ha a közös tulajdonban lévő vezetékszakas hibásodott meg, illetve a hiba elhárítását akadályozó tulajdonossal szemben.

A birtokvédelmi eljárás sikeres indítása esetén a szabálysértési előadó által kiadott határozatot három napon belül végre kell hajtani, illetve rendőri segítség is igénybe vehető a határozatban foglaltak teljesítése – jelen esetben a lakásba való bejutás – érdekében.

BÖMBÖL A ZENE

Kertvárosban lakom családi házban, azonban az utca másik oldalán több lépcsőházas paneltömb áll, onnan kezdődik a lakótelep. A ránk bámuló ablaktömegeből a jó idő beálltával koncert élményét keltő zenei robaj zúdul ránk. Egy-két lakónak szóvá tettük ezt több-kevesebb eredménnyel, de aztán mindig csatlakozik valaki a „mega basszus” zenegéppel lármakeltők táborához.

Fájlalom, hogy az ablakomat a legnagyobb hőség ellenére csukva kell tartanom. Hamarosan kisbabánk születik, nem tudom, mennyire fog jól tenni a picinek az időközönként kirobbanó disco és rap zene?

Hová fordulhatunk a panaszunkkal? Vagy esetleg van-e ilyen esetre jogszabály?

Egy adott településen a törvényesség öre a jegyző. Neki kell eldöntenie, hogy az Önnel szemben lévő lakóházból „kiömlő” zene sért-e valamiféle jogszabályt. A többemeletes lakóépület valószínűleg társasházként működik, és valószínűsíthetően a szervezeti- és működési szabályzatában, vagy házirendjében szabályozták a zenehallgatásra vonatkozó előírásokat.

Nyugodtan kezdeményezheti a település jegyzőjénél a fenti ügyben a birtokháborítási eljárás megindítását, de fel kell készülnie arra, hogy az állítását bizonyítani kell majd. (Nem ártana magnófelvétel, tanúk vagy akár rendőrfőnök megkeresése, ha éjszaka fordul elő a zajongás.)

Válasz

CSENDHÁBORÍTÓ TULAJDONOS

Nemrég költözött egy új lakó az alattunk lévő lakásba és azóta nem tudunk pihenni. Az még hagyján, hogy napközben is nagyon zajosak, de a gond este tíz után kezdődik (és eltart éjjel kettőig is): olyan hangosan csapkodják az ajtókat, ablakokat, hogy minden alkalommal felébredünk rá. Úgy hallatszik, hogy a lakást is ekkor rendezik át, mert bútortologatás robaját lehet rendszeresen hallani. Ehhez még jön a reggeli zajorgia fél hét-hét óra körül.

Fél év után szóltam a lakónak személyesen – nem történt változást. Ekkor írtam neki egy udvarias levelet, és kértem, hogy hagyjanak bennünket pihenni éjszaka és kora reggel. Ez sem használt.

Ekkor fordultam a közös képviselőhöz, aki egy általános levélben szólította fel a társasház házirendjének betartására. Időközben volt egy közgyűlés, ahol napirenden kívül felhoztam a témát, és kértem a lakót a kulturált viselkedésre. Válaszának lényege az volt, hogy ő azt csinálja, amit akar, ha nem tetszik, el lehet költözni...

Milyen jogi vagy egyéb lehetőség van az ilyen anticivilizált lakók megzabolázására? Hogyan lehet őket jobb belátásra, illetve a mindenki által (a társasházban) elfogadott normák követésére bírni?

A hangoskodás és az olyan magatartás, amelyik a tulajdonostársak életét zavarja az a Polgári Törvénykönyv 100. §-ába ütközik, amely a következő:

„A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.”

Ez a rendelkezés lehetővé teszi, hogy vele szemben fel lehessen lépni. Első körben az illetékes szabálysértési hatósághoz kell bejelentést tenni, és csatolni a zavarással kapcsolatos bizonyítékokat, illetve meg kell jelölni a tanúkat, akik tudják igazolni a birtokháborítás tényét. E magatartás vizsgálatára a Ptk. 191. §-a ad lehetőséget:

„(1) Akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarják, a jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

(3) A jegyző az eredeti birtokállapotot helyreállítja, és a birtoksértőt e magatartásától eltiltja, kivéve ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelemért folyamodott, nem jogosult a birtoklásra, illetőleg birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. Határozatot hozhat továbbá a jegyző a hasznok, károk és költségek kérdésében is.

(4) A jegyző határozata ellen államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs; a birtoklás kérdésében hozott hatá-

rozatot három napon belül végre kell hajtani.

192. § (1) Az a fél, aki a jegyző határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól kérheti a határozat megváltoztatását.”

A Ptk. magyarázatából részlet:

„Jogkérdést a jegyző általában nem, illetve csak kivételesen vizsgál: nevezetesen, ha nyilvánvaló, hogy aki birtokvédelemért folyamodott a birtoklásra nem jogosult, illetőleg birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. Ebben az esetben a jegyző megtagadja a birtokvédelmet, azaz a birtokvédelmi kérelmet elutasítja.

Azt, hogy a birtokláshoz való jog hiánya, illetőleg a zavarás eltűrésének kötelezettsége nyilvánvaló-e, abból a szempontból kell vizsgálni, hogy a birtokháborítást elkövető fél a tényállás tisztázásához szükséges adatokat nyomban vagy rövid időn belül, bonyolult eljárás nélkül a jegyző elé tudja-e tárni, és a birtokláshoz való jog is kétség nélkül megítélhető-e. Bizonytalan vagy bonyolult jogértelmezési kérdés, jogalkalmazási nehézség ebben az eljárásban nem merülhet fel.

A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát annak meghozatalától számított legkésőbb három napon belül végre kell hajtani akkor is, ha az érdekelt fél keres-

Válasz

tet indított. A határozat végrehajtásáról a jegyző gondoskodik. A fél keresetindítása esetén a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti [Ptk. 26. § (1), (4) bekezdései].

A jegyző a birtokháborítás megszüntetésén túl határozhat a hasznok, károk és költségek tekintetében is. Ebben a vonatkozásban a jogvita eldöntésére a jegyzőnek lehetősége van, de az nem feltétlenül a kötelessége, a határozathozatalt a fél kérelmére mellőzheti is. Ha az eljárás a bíróság előtt tovább folyik, e költségek viselése felől véglegesen a bíróság dönt.”

Természetesen a bizonyítási teher a bejelentőn van, az elkövetőnek csak „védekeznie” kell. Amennyiben a jegyző megállapítja a zavarást, akkor kötelezi az ilyen magatartás abbahagyására, illetve bírságot szabhat ki. A bírság ismételt, ha a magatartást ismételten elkövetik.

Természetesen a bizonyítási teher a bejelentőn van, az elkövetőnek csak „védekeznie” kell. Amennyiben a jegyző megállapítja a zavarást, akkor kötelezi az ilyen magatartás abbahagyására, illetve bírságot szabhat ki. A bírság ismételt, ha a magatartást ismételten elkövetik.

ÉPÍTKEZÉS A SZOMSZÉDBAN

Társasházunk mellett egy multinacionális cég építkezése folyik, amely ellen a környéken élők már évekkorábban is tiltakoztak. Az építkezés ennek ellenére – tájékoztatásunk és tiltakozásunk mellőzése mellett – folyik.

Most tudomásunkra jutott, hogy társasházunk közös képviselőjét megbeszélésre hívta a multinacionális cég vezetése. Tekintve, hogy tulajdonostársak vállalták fel az építető ellen érdekeink képviselését, nem értünk egyet azzal, hogy olyanok menjenek el a megbeszélésre, akik eddig elzárkóztak a határozott fellépéstől érdeklünkben. Félünk, hogy olyan alkut fogadnak el, amely számunkra kedvezőtlen lehet, hiszen pokollá vált az életünk, és ez a helyzet még romlani fog. Számunkra nem megoldás a kártérítés sem, márpedig az egyik közös képviselő 1 % kártérítést kért a mi nevünkben. Mit lehet tenni ilyen esetben, hogy megakadályozzuk a közös képviselők önkényeskedését. Van-e ehhez joguk?

Válasz

Az Ön által felvázolt helyzetre is megoldást jelenthet a társasházi törvény 50. § (2) bekezdése:

„Az építésügyi hatósági eljárásban meghozott hatósági határozatot – a jogorvoslat lehetőségének biztosításával – valamennyi tulajdonostárs részére kézbesíteni kell; ebben az esetben a közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) a közösség képviseletének ellátására nem jogosult.”

Leveléből azonban nem derül ki, hogy a megbeszélésnek mi a tárgya. Tájékoztatás, egyeztetés, egyezkedés vagy egyéb. Megnyugtatóan szolgálhat, hogy a közös képviselő minden olyan döntést kívánó helyzetben, amely a tulajdonközösség érdekeit jelentősen érinti, csak közgyűlési

felhatalmazás esetén intézkedhet. A közös képviselőknek közgyűlési határozattal kell rendelkezniük ahhoz, hogy képviselhesék a lakókat egyezkedés, kártérítés kérdése vagy a tulajdonosok többségét érintő, valamint élet- és lakhatási minőségükre kiható egyeztetés esetén. A tájékoztató jellegű megbeszélésről a közös képviselőnek kötelessége továbbítani a tudomására jutott információkat a tulajdonosok felé.

A kártérítés mértékét sem kötelesek elfogadni a tárgyalások során, fordulhatnak bírósághoz az Önöket ért kár megtérítése, illetve az eredeti állapot helyreállítása érdekében.

FIZETŐ VENDÉGLÁTÁS

Egy 14 lakásos társasház közös képviselője vagyok. A tulajdonosok a legutolsó közgyűlésen határozatot hoztak, hogy rendkívüli közgyűlést hívjak össze, melyen az egyik napirendi pont az legyen, hogy a társasházi házirend szabályozza a vendég- és bérlő fogadását. (Városunkban nagy az üdülővendég forgalom, és sokan törvényesen szállóvendéget fogadnak.)

A mi házunkban egy lakásban zajlik ilyen tevékenység, ami viszont nagyon zavarja az ott lakók életét. A vendégek – gyakran 6-8 fő – sokszor 2 autóval érkeznek, elfoglalják más tulajdonos parkolóját, és mivel nyaralnak, éjszaka későn fekszenek, zenét hallgatnak, hangoskodnak.

A közgyűlésen milyen szavazati többség szükséges a vendéglátás tiltásához? Az alapító okiratban és SzMSz-ben nincs konkrétan szabályozva, csak a nem lakás céljára hasznosított külön tulajdon vonatkozásában van előírás. Én úgy gondolom, hogy azért mert abban a lakásban vendéget fogadnak, még az ingatlan rendeltetése nem változott meg, az továbbra is lakás.

Válasz

A társas együttélés szabályait és a tulajdonosok egymás közötti magatartásának rendelkezéseit a társasház szervezeti- és működési szabályzatában, vagy az annak mellékleteként megalkotott „Házirend”-ben kell rögzíteni.

A házirendben részletesen indokolt szabályozni, hogy milyen elvárásaik vannak – pl. délutáni pihenőidő, 22 óra utá-

ni zajcsökkentés, szemételés, rádió-tévé hallgatás stb. – az ott élő tulajdonosoknak. Természetesen célszerű figyelembe venni azokat a méltányolható igényeket is, amelyek a fizető vendéglátás miatt elkerülhetetlenek.

Amennyiben a szabályokat a tulajdonosok több mint 50 % elfogadta, úgy annak betartása érdekében bármelyik tulaj-

donos észrevételt tehet a nem megfelelő magatartást tanúsító vendég, vagy tulajdonos részére. Ha a figyelmeztetés nem jár eredménnyel, akkor fényképeket kell készíteni, tanúkat kell hívni a kifogásolt magatartás tanúsítására, majd az illetékes szabálysértési hatóság előtt bejelentést

lehet tenni. A szabálysértési hatóságnak joga van az ügyben tárgyalást kitűzni, helyszínen vizsgálatot végezni, tanúkat meghallgatni. Ha megállapítja a szabálysértő magatartást, akkor bírságot, amely ismétlődés esetén emelt összeggel ismételhető, majd végrehajthatóvá válik.

GÁZPALACKOS MŰHELY A PINCÉBEN

Tízemeletes házban lakunk, a pincészinon garázsok vannak, melyek közül kettőt – engedéllyel – munkahelyként használnak. Gázhegesztő készülékkel dolgoznak, és gázpalackot tárolnak ott. Engedélyezi ezt a tűzoltóság?

Magántulajdonú garázs esetén lehetőség van a funkcióváltásra, amelyre az engedélyt az adott település elsőfokú építési hatósága jogosult megadni.

A társasházi törvény 18. § (2) bekezdése szerint az engedély akkor adható ki, ha a hatósági felhívásra – harminc napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A közgyűlés a határozatát az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozza

meg, kivéve ha az SzMSz előírja, hogy a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

A gázpalackok használatáról a hatóság – ha az engedély kiadásához szükséges – a területileg illetékes tűzoltóságtól kérhet szakhatósági véleményt.

KUTYATARTÁS

Társasházunkban a II. emeleten lakó tulajdonos két nagytestű kutyát tart, amelyek – általában, ha a tulajdonos nincs otthon – minden lépcsőházban elhaladó embert, gyermeket megugatnak, és ezzel zavarják a társasház tulajdonosait. Van-e joga a társasháznak megtiltani a kutyatartást? Ha nem, milyen intézkedések megtételére van joga a közös képviselőnek?

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (2) bekezdés c) pontja szerint a szervezeti és működési szabályzatban rendelkezni kell a társasház házirendjéről. A házirendben lehet olyan kötelezéseket előírni, amely az állatok tartásával kapcsolatos követelményeket határozzák meg. Álláspontom szerint az állatok tartását megtiltani nem lehet, csak az állattartás feltételeit szabad meghatározni a házirendben.

Az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény 4-5. §-ai rendelkeznek az ide vonatkozó szabályokról, többek között:

4. § (1) Az állattartó köteles a jó gazda gondosságával eljárni, az állat fajának, fajtájának és életteni szükségleteinek megfelelő életfeltételekről gondoskodni.

(2) Az állat életfeltételeinek kialakításánál tekintettel kell lenni korára, nemére és életteni állapotára. Biztosítani kell az egymásra veszélyt jelentő, egymást nyugtalanító állatok elkülönített tartását.

(3) Az állattartónak gondoskodnia kell az állat igényeinek megfelelő rendszeres, de legalább napi egyszeri ellenőrzéséről.

5. § (1) Az állattartó gondoskodni köteles az állat megfelelő és biztonságos elhelyezéséről, szakzerű gondozásáról, szökésének megakadályozásáról.

(2) A megkötve tartott vagy mozgásában egyéb módon korlátozott állat számára is biztosítani kell a zavartalan pihenés és a sérülésmentes mozgás lehetőségét.

(3) A szabadban tartott állatot – különleges igényeit is figyelembe véve – védeni kell az időjárás káros hatásaitól és természetes ellenségeitől. Az állandóan zárt körülmények között tartott állat számára az állattartó köteles az állat szükségleteihez igazodó, megfelelő mozgásteret biztosítani.

(4) A kedvtelésből tartott állat ürülékét az állattartó a közterületről köteles eltávolítani.

(5) A gazdasági haszon céljából tartott állat tartása során előnyben kell részesíteni az állatkímélő technológiákat.

Ha az állat gazdája ezeket az előírásokat megsérti, úgy vele szemben állatvédelmi bírságot szab ki az állat-egészségügyi hatóság. Ezen kívül birtokvédelem címén az állattartó és az állattartással érintett környezete (így például a szomszédok) jogosultságaira és kötelezettségeire nézve is alkalmazhatók a Ptk. 100. §-a, amely arról rendelkezik, hogy a tulajdonos a tulajdonjogát csak úgy gyakorolhatja, hogy azzal másokat nem zavarhat. Ha ez mégis előfordul, úgy a jegyző jogosult az állattartót meghatározott cselekmény végzésére, tűrésére vagy abbahagyására kötelezni, illetve bírsággal sújtani.

A Ptk. 106. §-a viszont úgy rendelkezik, hogy a törvénynek a szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseitől jogszabály vagy a felek megállapodása eltérhet. Így az állattartás szabályait az önkormányzat rendeletében megállapíthatja, valamint a társasház tulajdonosai is az SzMSz-ben, vagy a hozzá kapcsolódó „Házirend”-ben jogosultak az állatok tartására vonatkozóan szabályokat megállapítani.

LAKÁSBA BEJUTÁS

A társasházban a felette lakótól az alsó lakás ázik. A probléma nem a közös, hanem a külön tulajdonban lévő lefolyószakaszban van. A hiba megszüntetéséhez a felső tulajdonosnál kellene a feltárást kezdeni, amihez ő nem járul hozzá. Milyen jogi eszközökkel lehet kényszeríteni a javítás elvégzésére?

Válasz

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 20. § (1) bekezdés szerint:

A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a törvény rendelkezéseit,
- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intéző bizottság elnökét.

A rendelkezésből kitűnik, hogy írásban kell kérni a közös képviselőt, hogy szólítsa fel a tulajdonost arra, hogy a megadott időpontban biztosítsa a bejutást a lakásába. Ha erre nem hajlandó, akkor az illetékes önkormányzat jegyzőjéhez lehet fordulni és segítséget kérni a birtokháborítás megszüntetése érdekében.

Természetesen a tulajdonos köteles helytállni azért a kárért, amelyet magatartásával okozott.

Vizsgálandó továbbá, hogy a társasház rendelkezik-e biztosítással, és az az egész épületre kiterjed-e, mert ebben az esetben a javítás költségét a biztosító visszatéríti.

MÉRGEZŐ GÁZ

24 lakásos társasházunk földszintjén textiltisztító üzemel. A vegytisztítás során perklóretilént használ, ami mérgező, és nagyon bűdös. Ez a gáz a társasház szellőzőrendszerén keresztül elárasztja lakásainkat.

Egyik tulajdonostársunknak a birtokháborítási eljárás során a kerületi önkormányzat igazat adott, ennek ellenére kapjuk naponta (vagy naponta többször is) a perklóretilént.

Mit lehet tenni? A bírósági per – hosszú időigénye miatt – nem jelent megoldást. A lakások toalettjébe – aminek nincs természetes szellőzése – jön a mérgező vegyszer. Három-négy helyiségen keresztül tudjuk csak kiszellőztetni, ami téli időben a lakások jelentős lehűlésével jár.

ÁNTSZ, Környezetvédelmi hatóság, Munkavédelmi hatóság nem foglalkozik a problémánkkal, ezeket a köröket már lefutottuk (sőt azt állapították meg, hogy a Kft. jogszerűen működik). A Polgári védelem többször is végzett méréseket: egy helyen mérve természetesen soha nem volt határértéket meghaladó a terhelési szint, de több helyen számolva már katasztrófányi a mennyiség!

Válasz

A leírtak szerint nem bizonyosodott be, hogy a textiltisztító üzemelése káros lenne az ott lakókra. Így a „békés” egymás mellett élésre kellene berendezkedni. Erre úgy van lehetőség, ha a társasházi közös képviselő és a textiltisztító üzem vezetője leülnek, és egyeztetnek a felmerülő problémák rendezése ügyében. Ha nem sikerül közösen megállapodni a megfelelő üzletmenetben, akkor még min-

dig lehetőség van az úgynevezett „békéltetésre”, vagyis a közvetítői eljárás igénybe vételére. Ilyen esetben egy teljesen kívülálló személy próbálja meg az egyeztetést – ki enged, mennyit és milyen módon –, és megpróbál olyan megoldást találni, amely kompromisszummal mindkét fél számára elfogadható lesz.

RONGÁLÓ BÉRLŐ

Kerületünkben egy új lakóépületbe az önkormányzat beköltöztetett egy olyan albérlőt, aki drogot árul. A házba bejárnak a drogosok. Feljelentés megy hetente az önkormányzatnak, rendőrségnek. Semmi nem történik. Gondolom, az SzMSz sem oldja meg a bajunkat.

Úgy tudom csendháborításért maximum 30.000 Ft-ra büntethetik, de az áramot sem fizeti! Rongálják a haverjai a házat, a liftnél csináltak már egy millió forintnyi kárt – nem tudjuk igazolni.

Most bekamerázunk, mágneskulcs, érintő beléptető kártya, biztonsági őr. Nem kis költség! Mit tehetünk?

A Polgári Törvénykönyv 100. §-a szerint a tulajdonosok a tulajdoni jogukat nem gyakorolhatják úgy, hogy azzal másokat zavarnak. A felvetett ügyben az önkormányzat a tulajdonába olyan bérlőt helyezett, aki zavarja a többi tulajdonost, tehát az ügy rendezését is a tulajdonos önkormányzattal kell kérni.

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §-a alapján:

(1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;

d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

Az önkormányzatnak van lehetősége a felmondásra, azonban ezt Önöknek kell kezdeményezni, és megfelelő módon – jegyzőkönyv, szabálysértési-birtokháborítási határozat, fénykép és tanúvallomások – bizonyítani.

Javasolom, hogy éljenek a törvényben biztosított lehetőségekkel, és előbb (remélhetőleg) vagy utóbb (esetleg és sajnálatosan) eredményt fognak elérni.

Válasz

SZERETEM AZ ÁLLATOKAT, DE....

Szomszédomban egy idős hölgy lakik a fiával. A fiatalember nem hétköznapi háziállatot tart: vadászgörénye van. Néhány napja szírénezve jött a mentő: a néni csirkét darabolt, a görény a vér szagától megvadult, és szabályosan szétépte a nénit! Arca, karja, lába tiszta vér volt, több helyütt komoly darabok hiányoztak a húsából! Több hétig lesz kórházban (mint megtudtuk, plasztikázni is kell).

Úgy tudom, ilyen esetekben az ellátó kórháznak értesítenie kell az ÁNTSZ-t. Semmiféle hatóság nem járt a házukban, hogy a történetekről érdeklődjön!

Körfolyosós házban élünk, jó időben mindenkinek nyitva van a konyhaablaka. Mi lesz, ha az állat – mondjuk éhségtől vezérelve – átront egy másik lakásba, és megtámad egy gyereket vagy egy idős embert? Vagy csak kiugrik a nyitott ablakon, és rátámad valakire, aki a folyosón álldogál?

Én nem akarok sem az állatnak, sem a gazdájának rosszat, de félttem a gyerekeimet!

A veszélyes állatok tartására vonatkozóan a Polgári Törvénykönyv úgy rendelkezik, hogy az ilyen állatok által okozott kárt minden esetben a gazdájának kell megtérítenie. A felelősség alól semmilyen körülmények között nem tud menekülni, mert neki lenne a kötelessége, hogy az állat tartásánál biztonsági intézkedéseket tegyen. Az állatnak semmilyen körülmények között nem szabadna kiszabadulnia a ketrecéből, és az állat etetésénél is minden el kell követni, hogy ne fordulhatsson elő a kérdésben leírt helyzet.

Természetesen annak sincs akadálya, hogy a társasház a szervezeti- és működési szabályzatában, vagy annak mellékleteként a házirendben szabályozzák, hogy veszélyes állat (pl. mérges kígyó, skorpió stb.) a társasházban semmilyen körülmények között nem tartható.

Ha valaki ezt megszegi és a tulajdonosok tudomására jutna, akkor azonnal meg lehet vele szemben indítani a birtokvédelmi eljárást a helyi önkormányzat jegyzőjénél.

Válasz

A TAKARÉKOSSÁG A FÖLÖSLEGES KIADÁSOK MEGSZŪNTETÉSÉVEL KEZDŐDIK

Magyarországon iparosított módon készült épületben lakik mintegy kétmillió ember, vagyis minden ötödik embernek ez az otthona. Nem lehet ezeket máról-holnapra lecserélni akkor sem, ha a szükséges anyagi fedezet meg is lenne rá. Jobb életkörülményeket egyedül a felújítástól várhatunk.

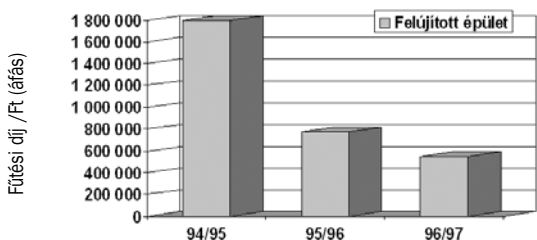
Az iparosított épületek – és ezen belül a legnagyobb rész, a panelek – szerkezeti konstrukciója időtálló, minden egyéb híresztelés ellenére jól működik a mai napig. Nem mondható viszont ez el a gépészetről, és energiatakarékosság szempontjából is megérették a házak a felújításra.

Az első panelhitelezés 1996-ban született meg, de nem volt eredményes. Ebben az évben viszont született egy iránymutató projekt Szegeden. A Phare program keretében többek között egy 1970-ben épült, négy emeletes, téglablokkos épület felújítását kezdték meg. A felújítás műszaki tartalma a következő volt:

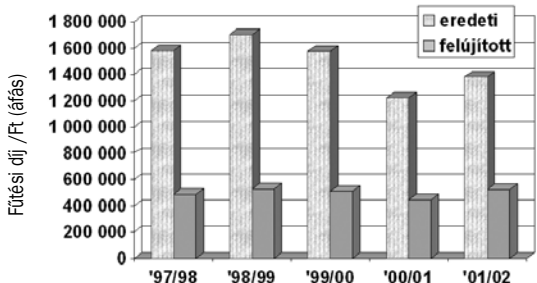
- ▶ Ablakcsere, $U=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ hőátbocsátási értékű üvegezésű szerkezetre.
- ▶ 4 cm vastag homlokzati hőszigetelés.
- ▶ A lépcsőházi üvegfal átalakítása kettős üvegezésre.
- ▶ Az egycsöves fűtési rendszer átalakítása kétcsövesre, lakásonkénti hőfogyasztás-mérő beépítésével.

Mivel az előző évben javították ki a lapostető vízszigetelését, a tetőhöz nem nyúltak. Feltűnő, hogy a mai szokásokhoz képest milyen vékony hőszigetelést használtak, de az akkori átlagos hőszigetelési vastagság ez volt.

Az előzetes számítások közel 50 %-os energia megtakarítást prognosztizáltak, de ennél jóval kedvezőbb volt az eredmény.



Összehasonlítva más, hasonló adottságú épületekkel is jó eredményeket mutatott a fűtési energiafogyasztás:



A másik jelentős, átfogó felújítás 2005-ben a dunaujvárosi Solanova projekt volt. Itt egy két lépcsőházas, 7 emeletes, 42 lakásos épület hőszigetelésére állt össze egy nemzetközi konzorcium. A cél az volt, hogy passzívház technológia segítségével jelentős mértékű energiamegtakarítást érjenek el, miközben a lakók téli-nyári hőkomfortja is javuljon.

A célt 16 cm vastag Austrotherm AT-H80 homlokzati hőszigeteléssel, és 30 cm vastag AT-N100 szigeteléssel a lapostetőn sikerült elérni (természetesen a belső gépészeti felújítás mellett).



Az eredmények magukért beszélnek. **A fűtési energiaigényt sikerült 85 százalékkal csökkenteni.** A szomszédos panelházak lakói továbbra is nagyságrenddel többet fizetnek a távfűtésért – egy 60 négyzetméteres lakás havi fűtődíja 18-20 ezer forint.

A Solanova-házban ugyanez havonta átlagosan négyezer forint kiadást jelent (a melegvíz-költséggel együtt összesen hét-ezer forint).

A fenti két példa jól mutatja, hogy mennyi energiát pazarlunk el, mennyi pénzt dobunk ki az ablakon fölöslegesen. Ez a többletkiadás viszont nem jár több komforttal! Egy felújított épületben kevesebb pénzből is sokkal kellemesebb a lakóklima, mint a szigetetlen lakásban. A példák is igazolják, hogy körültekintő, átfogó felújítással jelentősen csökkenthetők a költségek – nem kötelező tehát, hogy egy panel épület energiapazarlóan működjön!

A tapasztalatok szerint a felújított épületekben a tulajdonosok nem szívesen válnak meg lakásuktól. Ha mégis eladják, akkor sem veszik el a befektetett összeget. A „színes” épületekben lévő lakások mindig piacképesebbek, hamarabb találni vevőt rájuk, és magasabb áron is kelnek el, mint a „szürkék”.

Kruchina Sándor, Austrotherm Kft.

Nézz meg a színes anyagot is!