

Változás a teremgarázsokra vonatkozó jogi szabályozásban és földhivatali gyakorlatban

Régóta megoldatlan, a szerződő felek és az adásvételi szerződéseket szerkesztő ügyvédek életét egyaránt megkeserítő probléma az osztatlan közös tulajdonban lévő gépkocsibeállók adásvétele esetén az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzésének dilemmája, vagyis az ún. „**teremgarázs-probléma**”.



A Magyar Közlöny 2022. évi 73. számában 2022. április 29. napján azonban megjelent egy új jogszabály, a Miniszterelnökséget vezető miniszter **9/2022. (IV. 29.) MvM rendelete** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvh.) módosításáról, amely az írott jogba emelte az eddig bizonytalan gyakorlatot, sőt bizonyos szempontból meg is haladta azt.

A módosításoknak alapvetően két vetülete van. Egyrészt a jogalkotó megszüldött az eddig a földhivatalok által szorgalmazott, ám a Kúria által nem teljes mértékben elfogadott gyakorlatot, amely szerint egy osztatlan közös tulajdonban lévő teremgarázs tulajdoni hányadát képező gépkocsibeálló eladása esetén a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog kapcsán nagyszámú tulajdonostárs esetén **elegendő a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggeszteni.**

Az Inyvh. most megjelent módosítása szerint az ingatlan-nyilvántartásban garázként megjelölt, elővásárlási joggal érintett társasházi vagy szövetkezeti házi ingatlanl kapcsolatosan már nem csak nagyszámú tulajdonostárs esetén lesz mód a gyakorlat alkalmazására, hanem „tértivevény vagy átvételi elismervény helyett elfogadható társasház esetében a közös képviselő vagy az

intézőbizottság elnöke, szövetkezeti háznál a szövetkezet képviselőjére jogosult személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette”.

Ehhez a nyilatkozathoz mellékelni kell „a kifüggesztett vételi ajánlatnak a kifüggesztés napját, a levétel napját, valamint a nyilatkozatot tevő közös képviselő, intézőbizottság elnöke vagy a szövetkezet képviselőjére jogosult személy aláírását tartalmazó eredeti példányát”. E könnyítés jelentősége, hogy társasházak vagy szövetkezeti házak vonatkozásában **nem kell többé minden esetben postai úton közölni a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal,** illetve a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényekről való nyilatkozatot is pótolhatja a kifüggesztés.

Másik, a témával kapcsolatban jelentős változás, hogy a jogalkotó a külön tulajdonban álló lakáshoz tartozó „külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség”-ként határozza meg az új fogalomként bevezetett, gépkocsibeállóhelynek megfelelő „**álláshely**” kifejezést. Az álláshely fogalmát a jogszabály a következőképp állapította meg: „az épület gépjárműtároló helyiségében kialakított, gépjármű elhelyezésére szolgáló terület, amelynek egyik oldala az álláshelyekhez vezető közlekedési úthoz kapcsolódik, további három oldala a helyiség padlóján tartós fizikai jelöléssel vagy fallal körülhatárolt”.

Az új megközelítés szerint a társasház alapító okiratában a teremgarázst tehát már nem szükséges egyetlen, osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanként meghatározni, hanem **lehetőség nyílik arra, hogy a teremgarázsban lévő egyes álláshelyek külön-külön helyrajzi számon legyenek feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.** A korábbi rendelkezésektől eltérően akár 1/1 tulajdoni arányú álláshelyeket is meghatározhat a társasház alapító okirata, amelyekre így már nem áll fenn a többi tulajdonos elővásárlási joga, ami beláthatóan hatalmas könnyítést jelent a gépkocsibeállók adásvétele kapcsán.

Az ismertetett új szabályozás **2022. május 2. napjától hatályos,** és az új rendelkezések a hatálybalépésük napján vagy azt követően indult eljárásokban alkalmazhatóak.

2022. május 28-án hatályba lépett újabb változások a fogyasztóvédelmi jogban

Hírlevelünk 2022. évi 2. számában részletes ismertetést olvashattak kedves olvasóink a Polgári törvénykönyv **fogyasztói szerződésekk**el kapcsolatos új rendelkezéseiről és az ezekre vonatkozó, 2022. január 1-jén hatályba lépett külön kormányrendeletéről [373/2021. (VI. 30.) Korm. rendelet].

Emellett **2022. május 28-án több lényeges ponton módosult** a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény is, amelyet mi, fogyasztóvédelmi joggal foglalkozó jogászok bensőségesen csak „**UCP törvény**”-nek nevezünk, mivel az EU Unfair [business-to-consumer] Commercial Practices irányelvének megfelelő szabályozást tartalmazza.



Új fogalmak

A törvény a továbbiakban az áru fogalmának szolgáltatásokra történt kibővítése helyett a sokkal szakszerűbb „**termék**” fogalmat használja, amely magában foglalja egyrészt az árukat, másrészt a szolgáltatásokat (nemcsak a hagyományos, hanem a digitális szolgáltatásokat és a digitális tartalmat) is.



A fogalom meghatározások kiegészültek a „**rangsorolás**” és az „**online piac**” definíciójával. Előbbi a termékek kiemelését jelenti általában, de különösképpen utal a keresések (név nélkül: Google) eredményeképpen megjelenő találatokban való előresorolásra. Utóbbi értelemszerűen elsősorban a weboldalt illetve az olyan applikációkat foglalja magában, melyek segítségével a fogyasztók online (azaz nem jelenléti szerződéskötéssel) tudnak termékeket vásárolni.

A „kettős minőség” tilalma

A legfontosabb és a sajtóban már többször megshellőztetett változás a megtévesztő kereskedelmi gyakorlatok továbbra sem kimerítő, csupán példálózó felsorolásának kiterjesztése a „**kettős minőségre**”. Ez azt jelenti, hogy az EU/EGT tagállamaiban az azonos áruknak (itt tehát nem „termékről”, csak áruról van szó) összetételükben és jellemzőikben nagyrészt meg kell egyezniük.



Fontos megjegyezni, hogy csak a **jelentős eltérés** minősül megtévesztő (tehát tiltott) kereskedelmi gyakorlatnak, és azon belül is csak az, amelyet **jogszerű és objektív tényezők nem indokolnak**, és amely a fogyasztót olyan ügyleti (vásárlásra, bérletre stb.) vonatkozó **döntés meghozatalára készítheti**, amelyet egyébként nem hozott volna meg.

Okkal merül fel a kérdés kedves olvasónkban, hogy mi ebben az újdonság. Igazából semmi, hiszen **az ilyen kereskedelmi gyakorlat eddig is alkalmas volt a fogyasztó megtévesztésére**. A jogalkotó azzal, hogy ezt kifejezetten beemelte a törvényben nevesített jogsértések közé, mindezt csak **egyértelműbbé tette**, megállapította továbbá a jogsértő magatartás megállapításához szükséges **mérlegelési szempontokat** (pl. „jelentős eltérés”).

Nyilván a konkrét egyedi ügyekből fogjuk megismerni, hogyan működik majd a gyakorlatban a „kettős minőség” tilalma, mindenesetre fontos megjegyeznünk, hogy **a törvény csak az egymással megegyező áruk azonos minőségének (összetevők, jellemzők) biztosítását teszi kötelezővé**. Ha a fogyasztó számára látható a két áru közötti különbség, vagy ha az eltérés nem jelentős, illetőleg ha objektív és jogszerű körülménnyel igazolható, akkor nem fog megállapítani jogsértést a fogyasztóvédelmi hatóság.

Ezzel kapcsolatban szeretnénk utalni arra az új szabályra is, mely szerint **ha a „kettős minőség” tilalmával érintett termék ételminőség, akkor nem az általános szabályok szerinti fogyasztóvédelmi szervek (járási hivatal, kormányhivatal), hanem az ételminőség-lánc-felügyeleti hatóság, azaz a közkezdelt NÉBIH rendelkezik hatáskörrel az eljárás lefolytatására**.

Egyéb új rendelkezések



A törvény értelmében 2022. május 28-át követően a fogyasztót vásárlásra felhívó kereskedelmi kommunikációban (pl. reklám), az online piacon kínált termékek esetén, **jelentős információnak számít az is, hogy az eladó kereskedő-e vagy sem**, amit az online piac szolgáltatója (pl. Vatera) részére az eladó által megadott információ alapján kell megítélni. Itt elsősorban az lehet probléma, ha egy kereskedő azt a látszatot kelti, hogy ugyanolyan magánszemély, mint a vevő, így próbálva kibújni a fogyasztói szerződésekből következő (részben 2022. évi 2. hírlevelünkben említett) szigorúbb feltételek és kötelezettségek alól.

Jelentős információknak minősülnek május 28-ától továbbá azok a **paraméterek, amelyek alapján a keresőprogramokban az egyes termékeket**, termékekre vonatkozó ajánlatokat előbbre sorolják (itt nyer értelmet a „rangsorolás” fogalma, amelyről az új definíciók kapcsán a cikk elején már esett szó).

Végezetül szintén jelentősnek minősül az arra vonatkozó információ is, hogy **a termékekkel kapcsolatban közzétett értékelések** milyen fogyasztóktól származnak, azaz ők valóban olyan felhasználók-e, akik ténylegesen kipróbálták a terméket és ez alapján írták le tapasztalataikat. Aki gyakran vásárol online értékesítési felületen termékeket, pontosan tudja, miről van szó: sajnos bevett szokássá vált az áruk kelendőségének „kamu” pozitív értékelések felsorakoztatásával való növelése.



Véleményünk szerint ez **eddig is súlyosan jogsértő, a fogyasztók megtévesztésére alkalmas kereskedői magatartás volt** – most azonban a törvény ezt is egyértelműbbé tette, feltehetően nagyobb visszatartó erőt tulajdonítva egyes egyedi hatósági döntésekhez képest annak, ha egy ilyen törvényt sértő gyakorlatra külön jogszabályszövegben hívja fel a figyelmet.

Székhelyváltás!

Az A&Ktuális előző számában már jeleztük, de mivel változatlanul kapunk számlákat a régi címre kiállítva, megerősítjük: ügyvédi irodánk székhelye 2022. április 1. napjától

1027 Budapest, Bem József utca 5. 2/1.

Adószámunk változatlan: 18099270-2-41

A székhelyváltás tényét a NAV online adózó-keresőjében bárki ellenőrizheti, emellett szükség esetén a Budapesti Ügyvédi Kamara bejegyző határozatát is szívesen átküldjük.

Kérjük, a továbbiakban sem hivatalos iratokban, sem a levelezés során ne használják régi, I. ker. Batthyány utcai címünket. (A folyamatban lévő naptári negyedévben a postai küldemények átírányítása még biztosított.)

A&Ktuális

az Aradszky és Képes Ügyvédi Iroda hírlevele
2022. évi 4. szám

Szerkesztő: dr. Képes György

E számunk szerzői:

dr. Csánk Norbert (Változás a teremgarázsokra vonatkozó jogi szabályozásban ...),
dr. Képes György (Újabb változások a fogyasztóvédelmi jogban, Székhelyváltás)

A felhasznált képek forrása:

1. kép:
<https://www.woodworkingnetwork.com/closets/car-condos-are-new-man-caves>
2. kép:
<https://thenextweb.com/news/online-marketplaces-tanking-corona-except-for-amazon>
3. kép:
<https://logos-world.net/google-logo>
4. kép:
<https://unsplash.com/s/photos/europe-flag>
5. kép:
<https://www.vatera.hu>
6. kép:
<https://www.magesolution.com/blog/customer-feedback-why-is-it-important-in-the-business/>