

SZAKDOLGOZAT

Farkas Béláné

2011

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Társasházzal kapcsolatos eljárások az ingatlan- nyilvántartásban

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Papp Iván
adjunktus

Készítette:

Farkas Béláné
Levelező tagozat
Igazgatásszervező Szak

Székesfehérvár 2011

NYILATKOZAT

Alulírott **Farkas Béláné** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a **Társasházzal kapcsolatos eljárások az ingatlan-nyilvántartásban** című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2011. április 19.

.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.
36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	1
I. A KÖZÖS TULAJDON POLGÁRI JOGI FOGALMA, JOGINTÉZMÉNY RÖVID TARTALMA.....	3
1.1. A közös tulajdon	3
1.2. A társasház tulajdon jellegzetessége	6
II. TÁRSASHÁZTULAJDON KELETKEZÉSÉNEK TÖRTÉNETE, LÉTREJÖTTÉNEK ELŐZMÉNYEI	10
2.1. A társasháztulajdon kialakulása	10
2.2. A társasháztulajdon jogi szabályozásának rövid történeti áttekintése	13
2.3. A társasház tulajdon négy jelentős megjelenési formája	16
III. A TÁRSASHÁZRA VONATKOZÓ MAGYAR SZABÁLYOZÁS RÉSZLETES ELEMZÉSE A JOGSZABÁLYOK TÜKRÉBEN.....	19
3.1. A társasház tulajdonnal kapcsolatos első külön törvényi szabályozás – az 1924. évi XII. törvénycikk	19
3.2. Társasháztulajdon megjelenése az 1959. évi IV. törvényben	23
3.3. Az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet a társasházról	24
3.4. Az 1997. évi CLVII. törvény a társasházról	29
3.5. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény	34
3.6. A 2010. évi CLXXVII. törvény egyes módosításai a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény vonatkozásában	42
IV. A TÁRSASHÁZ LÉTREJÖTTE ÉS MEGSZÜNÉSE, TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT, OKIRAT MÓDOSÍTÁSA, KIJAVÍTÁSA.....	45
4.1. A társasház létrehozásának egyes módozatai	45
4.2. A társasház alapító okirattal, módosítással kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási követelmények	47
4.3. A társasház alapító okirat módosítása.....	48
4.4. Az alapító okirat kijavítása	50
4.5. A társasház ingatlan- nyilvántartása	51

4.5.1. A társasház, mint egyéb önálló ingatlan.....	52
4.5.2. Egyéb önálló ingatlanok.....	53
4.6. A feljegyzett társasház	54
4.7. A feljegyzett alapítás tényét követően létrejött társasház	55
4. 8. A társasház megszűnése.....	56
V. A TÁRSASHÁZI JELZÁLOGJOG, 3/2006. (II. 8.) AB HATÁROZAT	59
5.1. A közös költség.....	59
5.2. A társasházi jelzálogjog	62
5.3. A társasházi jelzálogjog törlése	66
VI. A TÁRSASHÁZAKKAL KAPCSOLATOS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSOK GYAKORLATI TAPASZTALATAI, JOGALKALMAZÁS GONDJAI.....	68
6.1. A privatizáció során elmaradt földrészletek rendezetlen tulajdoni állapota	68
6.2. Társasház alapítás tényének feljegyzése során felmerülő problémák.....	70
6.3. A társasház alapítás, módosítása során felmerülő problémák	72
6.4. Az okirat, amely nem tartalmazza az tulajdonostársak aláírását, ingatlan- nyilvántartási átvezetésre nem alkalmas BH.2008. 282 számú döntés alapján]	74
6.5. A 4/5-ös döntést elutasító határozat ellen folyamatban lévő bírósági felülvizsgálat	78
6.6. Jogeset a haszonélvező keresetőségi joga.....	80
6.7. A társasház közös tulajdonában álló gépjármű-beállóra történő használati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése	81
Összegzés	86
Irodalomjegyzék	88
Jogszabályok	89
Bírósági határozatok	90
Mellékletek	90

Bevezetés

Hazánk lakosságából kb. 3,5–4 millió ember él társasházban és ez a szám folyamatos emelkedést mutat. A társasház iránti igényt a modern városi élet hozta létre. A kereskedelmi, majd ipari tevékenységet folytató városok központjaiba igyekezett a vidéki lakosság, amely korábban mezőgazdasági tevékenységet folytatott. A városok munkát biztosítottak a vidéki emberek számára, ez a településforma azonban, mint földrajzi hely is más, mint a vidék. Itt már nem a természet, hanem az ember környezetalakító munkája határozza meg az irányt. Nincs elég hely családi házak létesítése, mivel a városok népsűrűsége lényegesen magasabb a falvak népsűrűségénél. Az ily módon tömegessé váló lakáshiányt a nagytőke hatalmas bérházak megépítésével próbálta kielégíteni.

A társasház, mint közös tulajdon speciális formája elterjedt, az ebből adódó viszonyok rendezése, az azzal kapcsolatban felmerült problémák megoldása folyamatosan újfajta megoldást követel. A társadalmi, gazdasági változásokkal egyidejűleg a társasházi forma egyre fontosabbá vált, melyet az is bizonyít, hogy szabályozásáról külön törvény rendelkezik. A társasházról szóló törvények célja, hogy a társas együttélés szabályait megfelelően rendezzék és hatékonyabbá tegyék a társasházak kezelését, működését.

A társasház tulajdonnak jogrendszerünkben elfoglalt helyét elsőként a társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk szabályozta, amely több mint 50 évig volt hatályban. Ezt követte az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet és az 1997. évi CLVII. tv. Utóbbi az egyes tulajdonformákhoz igazodóan inkább általános rendelkezéseket fogalmazott meg és a 2003. évi CXXXIII. tv. (hatálybalépése: 2004. január 01.) váltotta fel. Az „új” szabályozás, valamint annak módosításai, különösen a 2010. évi CLXXVII. törvény nagy jelentőséggel bír, törekszik a társasházak működésében előforduló problémák helyes megoldására, a zavarok kiküszöbölésére.

Napjainkban társadalmunk, gazdaságunk átalakuláson megy át, munkám során is naponta megtapasztalom az ezzel összefüggő, ingatlan-nyilvántartásban felmerülő problémákat, amelyekre nehezen, több utána járással találok a helyes megoldást.

Korábban, 1992-2005-ig Bács-Kiskun megyében a Bácsalmási Körzeti Földhivatalnál dolgoztam. A körzeti földhivatalhoz tartozott Bácsalmás város és még nyolc - Mátételke, Tataháza, Bácsszőlős, Csikéria, Mélykút, Madaras, Katymár, Kunbaja - község. Bácsalmás város mezővárosi jellegéből adóan kevés a társasházak száma, újak

alapítására vagy a fennállók módosítására ritkán került sor, az ingatlan-nyilvántartási munka nagy részét a termőfölddel kapcsolatos feladatok jelentették. A fentiekben említett községekben pedig még ritkábban volt jelen a társasházzal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási átvezetés. Ebből adódóan kevesebb rálátásom volt ezen feladatok szakszerű elvégzésére.

A család életében 2005-ben bekövetkezett változások miatt, Budapestre kerültem, korábbi kertes családi házból, 46 m²-es társasházba költöztem, ekkor először közvetlenül is szembesülhettem a társasháztulajdonnal kapcsolatban felmerülő problémákkal. A bekövetkezett változás miatt munkámat a budapesti 2. sz. Körzeti Földhivatalnál ingatlan-nyilvántartással kapcsolatban folytatom, mindennapi munkám során látom a társasházak alapítása, módosítása kapcsán felmerülő anomáliákat.

Szakedolgozatom témájaként azért választottam a társasháztulajdonnal kapcsolatos témakör bemutatását, hogy ingatlan-nyilvántartási feladataim elvégzése során, a naponta felmerülő kihívásokat gyorsabban, hatékonyabban, ezáltal a társasházakkal összefüggő teendőimet is eredményesebben végezzem el.

Dolgozatom első fejezetében meghatározom a közös tulajdont polgári jogi szempontból, annak egyik speciális változataként definiálva a társasház jogintézményét. Majd ezt követően röviden bemutatom a társasház történeti kialakulását.

Végigkísérem a társasházakra vonatkozó jogi szabályozás fejlődését a társasházakkal kapcsolatos joganyagok részletes bemutatásával, ennek keretében kiemelem a jelentős változásokat.

Külön fejezetben szemléltetem a jelenlegi jogi szabályozás (2003. évi CXXXIII. törvény és a 2010. évi CLXXVII. törvény) figyelembevételével a társasház alapításra és a társasház tulajdonra vonatkozó törvényi előírásokat, bemutatva a témával kapcsolatban felmerült gyakorlati problémákat bírósági határozatok tükrében. Elemzem a társasházi ingatlanokhoz kapcsolódó jelzálogjog keletkezését, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének gyakorlatát.

Szakedolgozatom elkészítéséhez nyújtott segítségéért köszönetet mondok konzulensemnek Dr. Papp Iván adjunktus Úrnak.

I. A KÖZÖS TULAJDON POLGÁRI JOGI FOGALMA, JOGINTÉZMÉNY RÖVID TARTALMA

1.1. A közös tulajdon

Az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: Ptk.) 139. § (1) bekezdése a közös tulajdon fogalmát az alábbiak szerint határozza meg: a közös tulajdon (avagy tulajdonközösség) olyan jogközösség, amelyben a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott eszmei hányadok szerint több személyt illet meg.

A fenti definíció értelmében nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem a dologra vonatkozó tulajdonjog, amelyet az egész dologra nézve gyakorolhatja mindegyik tulajdonostárs, az őt megillető részben.²

A tulajdonjog részjogosítványai közül a birtoklás és a használat joga mindegyik tulajdonostársat megilleti azzal a korlátozással, hogy azokat nem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársakat a hasznok, károk költségek is a tulajdoni hányaduk szerinti arányban illetik, illetve terhelik.

Azt, hogy a tulajdonostársakat a közös dolog milyen hányadok szerint és milyen arányban illeti meg, rendszerint a szerzés jogcíméül szolgáló határozat vagy a felek megállapodása vagy a törvényi rendelkezés irányadó. Ha azonban az arány nincs megállapítva, vagy a tekintetben kétség merül fel, akkor a tulajdonos társak hányada egyenlő. [Ptk. 139. § (2) bekezdés].

Ha a közös tulajdon tárgya ingatlan, az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint a tulajdonjogot az eszmei hányadokra kell bejegyezni, tehát az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonostársak tulajdoni hányadát kifejezetten feltünteti.³

² Dr. Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog - Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2001) 160. o.

³ Dr. Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog - Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2001) 160-161. o.

Közös tulajdon rendszerint ingatlanon áll fenn, de keletkezhet ingó dolgokon is. Az ingatlan közös tulajdon létrejöttének esetei különösen:

- közös háztartásban élők közös tulajdona [Ptk. 578/G. §]
- házassági vagyontársaság keletkezése [Csjt. 27.§]
- öröklés
- erdőbirtokosság, hegyközség
- társasház és szövetkezeti ház
- társasági közös tulajdon

A közös tulajdon fennállhat természetes és jogi személyek között egyaránt, de keletkezhet vegyes tulajdon is. A vegyes tulajdonra a Ptk. speciális szabályozást nem tartalmaz, arra is a közös tulajdon általános szabályait kell alkalmazni.

A tulajdonostársak belső, külső jogviszonyai

Szerződés hiányában a tulajdonostársak a birtoklás, használat, hasznosítás tekintetében szótöbbséggel határozhatnak, mindegyik tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

A használat során felmerült jogviták rendezésére rendszerint bírósági úton került sor, erre nyújt iránymutatást a **Legfelsőbb Bíróság PK. 8. számú állásfoglalása**.

A tulajdonostársak külső jogviszonyai a tulajdonnal való rendelkezés és a tulajdon védelme körében keletkeznek.

Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet, így pl. dönthet az őt megillető birtoklási, használati, hasznosítási, hasznosítási **jogosultságok gyakorlásáról**, a tulajdoni hányad megterheléséről, biztosítékul adásáról vagy más módon történő terheléséről, ehhez a többi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges. [Ptk. 144 § b) pontja]

Ellenben ha a tulajdonostárs a saját tulajdoni hányadát értékesíteni akarja, bérbe vagy hasznbérbe kívánja adni, akkor a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat egy kívülállóval szemben **elővásárlási jog illeti meg**. [Ptk. 145. §. (1), (2) bekezdés]. Ezekre az esetekre pedig **Legfelsőbb Bíróság PK. 8. számú állásfoglalását kell figyelembe venni**.

Az elővásárlási jog tehát csak a tulajdonostársak körén kívül álló személyekkel szemben gyakorolható, belső viszonyban a tulajdonostárs szabadon választhat, melyik társával köt szerződést. A kívülállótól kapott szerződési ajánlatot viszont teljes terjedelmében közölni kell a tulajdonostársakkal. Ha valamelyik az ajánlatot elfogadja, a szerződés vele jön létre. Ha többen is elfogadják az ajánlatot, közülük az eladó tulajdonostárs választhat.

A tulajdonjogból eredő egyik fontos jogosítvány tehát a tulajdonjoggal való **rendelkezés joga**. Saját tulajdoni hányadával mindenki szabadon rendelkezhet. Ha azonban nem egy tulajdoni hányad, hanem az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásáról, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásáról, biztosítékkul lekötéséről vagy más módon való megterheléséről van szó, az ilyen rendelkezéshez **konszenzus**, a tulajdonostársak teljes egyetértése szükséges. Ha a tulajdonostársak között nincs egyetértés, bírósági úton nem kényszeríthető ki.⁴

A közös tulajdon védelme

A Ptk. 146. § szerint mindegyik tulajdonostárs önállóan is jogosult igénybe venni a tulajdonjog védelmének bármely polgári jogi eszközét, mégpedig a tulajdonjog egészére kiterjedően.

Ez a rendelkezés lehetővé teszi, hogy bármelyik tulajdonostárs akár önhatalommal, akár tulajdonjogi perrel vagy a tulajdonháborítás megszüntetése iránt indított perrel önállóan fellépjen a tulajdon védelmében. Ez a jogosultság a tulajdon védelmére terjed ki és nem jogosítja fel a tulajdonostársat arra, hogy önállóan követelje más tulajdonostársakat megillető károk megtérítését.

Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost megilleti, bármelyik tulajdonostárs követelheti a közös dolog birtokba bocsátását. [Ptk. 189. §]

A közös tulajdon megszüntetésének szabályai

A közös tulajdon tekintetében a tulajdonostársak igénye gyakran eltér egymástól, érdekeiket nehezen tudják összeegyeztetni, a használat, hasznosítás korlátozottá válik.

⁴ Dr. Papp Iván adjunktus (Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános jogi Tanszék): Ingatlanjog előadás

A törvény azonban lehetőséget ad arra, hogy ezek a korlátozások, érdekellentétek a közös tulajdon megszüntetésével rendeződjenek. A közös tulajdon megszűnhet:

- természetbeni megosztással,
- megváltással,
- és a dolog értékesítésével

Ahhoz hogy joghatás kiváltására alkalmas legyen, a tulajdonostársak megállapodását ingatlan nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratba kell foglalni és az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.⁵ A fentiekben előforduló esetekre vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság PK. 8. számú állásfoglalása nyújt iránymutatást.

1.2. A társasház tulajdon jellegzetessége

A Ptk. 149. § (1) bekezdése alapján „épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei – elsősorban a lakások – a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasház-tulajdon).”

*A társasházi törvény 1. § (1) bekezdése kimondja, hogy társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, **műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség** a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül (a továbbiakban: társasház). Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.*

(2) Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

(3) Ha a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.

⁵ Dr. Papp Iván adjunktus (Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános jogi Tanszék): Ingatlanjog előadás

A fenti törvényi definíciók alapján a társasháztulajdonnak, mint az ingatlanok közös tulajdonának sajátosságát az adja, hogy egyesíti magában a tulajdonostársak egyéni (külön) tulajdonát és közös tulajdoni hányadrészét.

A hatályos társasházi törvény (2003. évi CXXXIII. törvény) 2. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdonból a tulajdonost illető eszmei hányad a külön tulajdonba tartozó lakással, nem lakás céljára szolgáló helyiséggel összetartozik, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése rögzíti, hogy a közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog – a törvényben meghatározott esetek kivételével - egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A közös tulajdonból a tulajdonost megillető eszmei hányad a külön tulajdonba tartozó lakással együtt alkot egy önálló ingatlant. Ennek következtében a külön tulajdon és az eszmei hányad önállóan nem forgalomképes és nem terhelhető meg.

A fentiek alapján a közös tulajdon és a külön tulajdon egymástól elválaszthatatlan, önálló egységet képez.

Társasháztulajdon nemcsak lakóépületen állhat fenn, hanem olyan épületingatlanon is, melyben nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak (például társasüdülők, társas-garázsok, irodaházak, üzletházak, raktárépületek) és ez a kettő természetesen vegyítve is előfordulhat (például a lakóépületben lehet akár külön, akár közös tulajdonban álló garázs, üzlet). A nem lakás célú helyiségekre, illetve az ilyen helyiségből álló társasházra a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.

A társasház-tulajdon keletkezése a felek elhatározásától függ. Létrejöttéhez a tulajdonostársak szerződésbe, alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. [Ptk. 149. § (2) bek.]

A közös tulajdonnak a társasház-tulajdonná való alakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése keletkezteti.

A PK 11. számú állásfoglalás II. pontjának második bekezdése értelmében „A közös tulajdonnak a társasház-tulajdonná való alakítása esetén az alapító okiratot a

bíróság ítélete pótolja. Ezért az alapító okirat tartalmát – a felek álláspontjának figyelembevételével- a bíróság az ítéletében állapítja meg.”

Az alapító okiratban is megmutatkozik a társasháztulajdon kettőssége azáltal, hogy külön-külön, eltérő sorszámozással kerülnek feltüntetésre a külön és a közös tulajdon tárgyai, illetve lényegében minden közös tulajdon, ami nincs külön tulajdonként nevesítve.

A társasház a tulajdonostársak közössége is, a Ptk. 578/I. §-a alapján: *„A társasház-tulajdon alapján a tulajdonostársaknak az épület fenntartására, felújítására alapító okirattal létrehozott szervezete gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit”.*

A társasházi törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak szerint *a társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.*

A társasház szervezeti jellege és sajátos jogalanyiséga alapján ugyanis relatív jogképességgel rendelkezik, ami azt jelenti, hogy a társasház nem önálló jogi személy, ebből adódóan önállóan tulajdont nem szerezhet. Jogalanyiséga funkcióhoz, azaz a társasház rendeltetéséhez kötődik.

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önálló perbeli jogalanyiséggel rendelkezik.

A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben joghatás kiváltására alkalmatlan. Ez különösen fontos a közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért való felelősség szempontjából.

A felelősség ugyanis elsősorban a társasházközösséget, mint önálló jogalanyt terheli a közös név alatt és csak amennyiben az igényérvényesítés vele szemben eredménytelen volt, akkor felelnek a tulajdonostársak az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint, általában a tulajdoni hányaduk arányában, kivételesen az alapító okiratban, illetve a szervezeti és működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mértékben (például a lakásban lakó személyek számától függően).

Összefoglalva: a társasház a közös tulajdon speciális alakzata, mely áll a külön tulajdon és a közös tulajdonból, valamint a társasház közösségéből. A külön tulajdon és a közös tulajdon egy önálló ingatlant képez, sorsuk közös, elválaszthatatlan egymástól. A **társasház közössége** a közös név alatt **relatív jogképességgel rendelkezik**. Rendeltetése funkcióhoz kötött, a közös tulajdon működéséhez kapcsolódik. A közös tulajdon fenntartása érdekében jogokat szerezhetsz, kötelezettségeket vállalhat. Önállóan perelhető, illetve önállóan perelhet. Gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdonhoz kapcsolódó terheket. Nem önálló jogi személy, tulajdont nem szerezhetsz.

II. TÁRSASHÁZTULAJDON KELETKEZÉSÉNEK TÖRTÉNETE, LÉTREJÖTTÉNEK ELŐZMÉNYEI

2.1. A társasháztulajdon kialakulása

Mint ahogy azt a közös tulajdonról szóló fejezetben is definiáltam, a tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillette.

A közös tulajdon, mint jogközösség intézménye korlátokkal terhelt, a tulajdonos társak akadályozva vannak a teljes körű birtoklásban, használatban és különösképpen az ingatlanforgalomban. Mivel ez egy ősi tulajdoni forma, ezekkel az akadályokkal már akkor szembesültek.

A jogalkotók már a **római jog** virágzásakor is keresték, kezdeményezték az osztatlan tulajdonközösség korlátainak részbeni feloldását, kedvezőtlen hatásainak csökkentését. A római jogban voltak olyan jogintézmények, amelyek ha teljesen nem is azonosak a ma ismert társasházzal, előzményeinek tekinthetők.

Az ingatlanok nem álltak korlátlan rendelkezésre, a horizontális terjeszkedést egyre inkább felváltotta a vertikális terjeszkedés. Az egyes szintek tulajdonjogi viszonyának kérdését rendezni kellett.

A magyar jog kezdeti szakaszában nem igen ismerte el az osztott tulajdon – a földrészlet és az épület – külön egységét. Féltette a tulajdonjog biztonságát, nem tette lehetővé, hogy az épület önállóan funkcionáljon.

A nagy társas épületek építése hozta létre a superficies, vagyis a **felülepítményi jog** intézményét, amely tulajdonosként védte a más telkére annak engedélyével építkező épülettulajdonost.

A superficies joga azt jelenti: hogy az épülethez fűződő építtetői jogot, dologi joggá minősítette, önálló dologi jogként, az épület létesítőjét illette meg, amely forgalomképes volt, annak érdekében, hogy a felülepítmény átruházását is szolgálja. A felülepítményi jog dologi hatályú lett, ezáltal tulajdonjoga nem keletkezett csak használhatta, hasznosíthatta az építményt.

A modern jogban 1960-ig funkcionált, az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) megszüntette a felülepítmény jogát, és a Ptk. 96. §-a mondja ki, hogy az épület tulajdonjoga a földrészlet tulajdonosát illeti meg.

A jog korlátainak következő áttörése az **1800-as évek** táján az urbanizáció kialakulásakor a piac követelményeinek, a forgalom biztonságának megfelelő telekkönyvi rendszer bevezetésekor vált elkerülhetetlenné, melyre az **építményjog** szabályozásával került sor. Az építményjog alapján valaki más birtokán, tulajdonában lévő ingatlanon kapott építkezésre jogosultságot, megszerezhetette az épület és a földrészlet tulajdonjogát is.

Az építményjog szabályozása mellett az úgynevezett **emeletjog** is érvényesült, amely azt jelentette, hogy valamely ingatlan birtoklását, használatát emeletenként vagy nagyobb elkülöníthető egységeként megosztották.

A társasházi forma minden jogban jelen volt még a *Code civil*, francia polgári törvénykönyvben szabályozták az emeletjog kérdését.

Hazánkban a fiumei, soproni, erdélyi házak ún. testi megosztásának rendszere vált ismertté, oly módon, hogy a telekkönyv is nyilvántartásba vette a betétszerkesztéskor az elkülönítést. Erre a 67.785/1900. I.M. rendelet adott lehetőséget.⁶

Megjelent a **részház** is, amely fogalom a német jogban az emelet tulajdonjogának felel meg, viszont a Ptk. ezt a formát nem ismeri, hiányzik az ide vonatkozó anyagi jogi szabályozás. A részházat a társasház elődjének is tekinthetjük, mivel hasonló jogi forma. Ezeket a házakat több személynek a közös tulajdonaként építették, vagy több személy együttesen vásárolt több lakásból álló házakat. A házak építése során annyi építtető, illetve vevő volt, ahány lakás volt a házban. Mindenkinnek jutott egy lakás, amelyet tulajdoni hányada szerint használt. Jogilag a részház osztatlan közös tulajdonban volt, így minden tulajdonost a házból eszmei tulajdon illetett meg.

A részház jellegzetessége, hogy a beépítetlen telken lévő épület egy-egy emelete, vagy egyes helyiségei más-más tulajdonos tulajdonában vannak anélkül, hogy ezek a részházak öröklakássá lennének nyilvánítva. Az épület földrészlet általában azé a tulajdonosé, akinek a részháza (helyisége, helyiségcsoportja) a telekkel fizikai

⁶ Kakuk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása (készült a FÜTI OMEGA KFT megbízásából) 7. o.

kapcsolatban van. Az épület társasházzá alakítása, alapító okirat hiányában nem történhetett meg, mivel az első részházak megépítésekor még nem volt hatályban az 1924. évi társasházi törvény. Az ingatlan-nyilvántartás kényszerűségéből vette át ezt a tulajdoni formát a telekkönyvből, a telekkönyvezési módnak megfelelően, azon nem változtatva. A jövőben ilyen részházak bejegyzésére nem kerülhet sor, azonban e tulajdoni alakzat hazánkban, Sopron városában mai is megtalálható.

A **közös udvar** jogintézménye a jobbágyság idejéből maradt fenn, a jobbágytelkekhez kapcsolódó telekrész volt, melyet közösen használtak. A közös udvar a tulajdonnak olyan sajátos formája, amelynek lényege, hogy meghatározott területen több különálló épület van. Az épületek külön tulajdonban vannak, míg a telek közös tulajdon részét képezi. A földrészlet önállóan nem forgalomképes, a földrészletet nem lehet megosztani.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor a telekkönyvben még hatályos közös udvarokat át kellett vezetni, de új közös udvar létesítését hatályos jogi szabályozásunk már nem teszi lehetővé.

A **XIX. – XX. század** fordulóján a fejlődés már olyan szervezeti formát keresett, amely jobban igazodott a piaci követelményekhez, az építkezési tőkék összevonásához és az ingatlanforgalom biztonságához, ennek eredményeként jött létre a Társasház Részvénytársaság és a Társasház Szövetkezet. A Társasház Részvénytársaság és a Társasház Szövetkezet általában épített vagy megvásárolt nagyobb ingatlant, a magánszemélyek pedig részvényt vagy üzletrészt vásároltak, amely meghatározott épületrész, épület kizárólagos használatára, hasznosítására jogosította fel őket.⁷

Az első világháború után bekövetkezett gazdasági válság miatt a tőkehiánnyal egyidejűleg tovább nőtt a lakáshiány is. A korszerűtlen szervezeti formák már nem nyújtottak megfelelő megoldást a kisbefektetők tulajdon utáni igényének. Ekkor jelent meg új megoldásként a társasház, mint tulajdoni forma.

⁷ Kakuk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása (készült a FÜTI OMEGA KFT megbízásából) 8. o.

2.2. A társasháztulajdon jogi szabályozásának rövid történeti áttekintése

A nemzetgyűlés 1924. május 20-án hirdette ki az első, társasházról szóló **1924. évi XII. törvénycikket**, amely meghatározta a társasház tulajdon jogi és gazdasági alapjait.

Kisebbségi tőkével rendelkező, építkezni vágyók részére próbált lehetőséget teremteni, hogy egymással összeállva közösen építsenek nagyobb építményt. Ezzel a törvénnyel a társasházat kizárólag új épületek építési és fenntartási formájaként hozták létre az egymást jól ismerő, azonos jövedelmű és helyzetű társadalmi rétegekből kikerült, általában 6-12 tagú lakóközösségek számára.

Az új jogi megoldási mód a közös és külön tulajdonnak az az egysége volt, amely lehetővé tette az öröklakás önálló ingatlanként történő telekkönyvezését. [30.000/1925. (VII. 2.)] A közös tulajdonból a külön tulajdont eszmei rész illetve meg és a két tulajdoni forma jogilag elválaszthatatlan egységes tulajdonná alakult át. A tulajdoni hányad egységesítette és egyesítette a külön tulajdonokat fizikai és jogi egységgé, társasházként. A társasház közössége laza szervezettel rendelkezett, jogképességgel, jogi személyiséggel nem ruházta fel a törvény. Az 1924. évi XII. törvénycikk hosszú ideig maradt hatályban, 1945. után alkalmazását kibővítették és megengedték a fennállt épületre történő létesítését is, igaz, a fővárosban és környékén csak hatósági engedéllyel.

1948-tól 1957-ig magántulajdonú lakásépítési formát biztosító jogintézmény alkalmazását rendeleti úton felfüggesztették, azonban ezt követően újból megengedték. A 60-as évektől kezdődően pedig ismét föllendült a magánkezdemenyezésű társasház-építés, elsősorban ügyvédi munkaközösségek által történt szervezés keretében. Állami kezdeményezéssel az Országos Takarékpénztár az eladásra emelt többlakásos épületeit építőközösségi formában hozta létre és társasházként adta el.

Sajátos esete volt a társasház létrejöttének az állami tulajdonú lakások privatizálásának korai lehetősége, melyet egy 1969-ben meghozott jogszabály engedett meg, kezdetben csupán a 12 lakásos épületekre nézve.

1977-ben az **1977. évi 11. törvényerejű rendelet** megalkotásával a lakásépítés társasházi formáját bizonyos mértékig megváltoztatta a jogalkotó. Az építés jogi keretét a korábban alacsonyabb szintű jogszabállyal [2/1964. /VII. 5./ ÉVM rendelet] létrehozott építőközösséget állította az 1924. évi XII. törvénnyel létrehozott előzetes alapítás helyébe. Az építőközösséget a Ptk. 1977. évi módosítása illesztette be a polgári jogi társaság

sajátos alakzataként a Polgári Törvénykönyvbe [jelenleg a Ptk. 578/B-F. §-ai]. A társasházról szóló törvényi szabályozás felváltásával pedig az 1977. évi 11. tvr. a társasház előzetes alapításának lehetőségét megszüntette.

Hatályon kívül helyezte továbbá a társasház által a hátralékos tulajdonostárs lakására bejegyezhető, közös költség hátralékának biztosítékaul szolgáló jelzálogjog intézményét is. Az ingatlan-nyilvántartás földhivatalokhoz történő telepítésével pedig megszűnt a társasházak működése feletti törvényességi felügyelet.

Egyebekben azonban a tvr. megőrizte közös tulajdon sajátos formájaként létrehozott társasház-tulajdon hagyományos szerkezetét. Fenntartotta a társasház jogi személyiség nélküli formáját és a közös képviselő törvényen alapuló képviseleti jogkörét. A joggyakorlatban ezt az utóbbi lehetőséget a bíróságok továbbfejlesztették és megengedték, hogy a tulajdonostársak formális perben állása nélkül is indíthasson pert a közös képviselő, akár az egyik tulajdonostárssal szemben is, például a közös költség megfizetése iránt [4/1979. PKT állásfoglalás].

Az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet alkalmazásában a legjelentősebb változást az 1989-től tömegessé vált lakásprivatizáció okozta.

Az 1952-ben államosított lakóépületek privatizációs formájaként mind az 1969-ben meghozott és 1993 végéig hatályos kormányrendelet [32/1969. /IX. 30/ Kormányrendelet], mind az 1994-től életbe lépett lakástörvény kötelező jelleggel kizárólag a társasházként történő elidegenítést engedte meg. Az olykor 100 vagy még annál is több lakást magában foglaló épületek jellege, és e korábbi bérlakások bérlőinek társadalmi összetétele azonban alapvetően eltért az 1924-ben megcélzott társasháztól és tulajdonosi közösségétől. Valószínűleg jobban megfelelt volna e nagyméretű épületek szervezeti formájaként a hazai lakásszövetkezeti modell, mint a társasház laza, jogi személyiség nélküli szervezete. A lakáshasználati jogon alapuló szövetkezet vagy még inkább a szociális bérlakás a volt bérlők bizonyos rétegeinek anyagi lehetőségeihez, felelősségvállalási képességeihez is jobban igazodott volna, mint az önálló tulajdonosi szerepet feltételező társasház.

A bérlőből tulajdonossá vált személyek számára a tulajdonosi terhek jelentősen megnöttek a korábbi bérlői kötelezettségekhez képest, hiszen a bérlőknek az épület közös használatú részeinek fenntartásával, felújításával nem kellett törődniük. Ehhez járult az a

hátrányos körülmény, hogy a régi építésű épületek fenntartását és felújítását a korábbi tulajdonos elhanyagolta és így most már az új tulajdonosoknak kellett szembenézniük a több évtizedes hiányosságok pótlásának tetemes költségeivel.

Húsz év elteltével, 1997-ben az **1997. évi CLVII. törvényben** szabályozta újra a társasházakkal, illetve társas ingatlanokkal összefüggő viszonyokat az Országgyűlés. Az új szabályozás indokai többértűek voltak. Elsősorban tekintettel kívánt lenni a törvényalkotó arra a tényre, hogy az állami tulajdonból a helyi önkormányzati tulajdonba került, majd onnan a törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlása folytán a bérlők tulajdonába került lakások százezrei társasházakban találhatók. Másodsorban olyan szabályozást kívántak teremteni, mely a nagyméretű társasházak működését is – értve elsősorban a napi működést – ésszerű döntéshozatali szabályozással szolgálja. Harmadrészt a jogi személyiség biztosítása nélkül is megfelelő képviseleti rendelkezések bevezetésével és a vagyon ellenőrzésének újra szabályozásával kívánta a jogalkotó a nemzeti vagyon szempontjából is jelentős (mintegy egymillió lakást magában foglaló) társasházi vagyon szakszerű kezelését és működésének ellenőrzését biztosítani. Fontos szempont volt még az 1924-es szabályok (illetve a tulajdonosi „autonómia”) legalábbis részleges, jogrendszerbe való bevezetése.⁸

A társasházak jogi szabályozásának történetében a következő állomást a társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény** jelenti. Létrehozásának indokai az épületek fenntartásának, a róluk való felelős gondoskodásnak a szükségességéből indultak ki. Az Indokolás szerint: *„A kormány nagy hangsúlyt helyez a meglévő lakóépület-állomány fenntartására, felújítására, korszerűsítésére. Alapvető cél, hogy a lakóépületek, a lakások tulajdonosai az építéshez, fenntartáshoz, felújításhoz igénybe vehető új támogatási rendszerhez a már kialakított új törvényi rendelkezések alapján meghozott döntéseik birtokában kapcsolódjanak.”*⁹

Az új törvényi rendelkezések a társasházak biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, valamint a tulajdonosok érdekei védelmének követelményeit szolgálják. Ennek megfelelően az épület fenntartásával kapcsolatos kérdésekben olyan részletes szabályokat tartalmaz, amelyek alapján a társasház közössége biztonságosan és felelősen dönthet a közös feladatokban. A jelenleg is hatályos 2003. évi CXXXIII. törvényt a **2010.**

⁸ Társasházi törvény kommentárja

⁹ Társasházi törvény indokolása

évi CLXXVII. számú törvénymódosítást is figyelembe véve alkalmazzuk a társasházak alapítása, működése körében felmerülő ügyek intézése során.

A társasházról szóló, több mint hetven évre visszatekintő jogalkalmazás és jogalkotás egyedülálló polgári jogunkban. Kevés olyan piacgazdasági jogintézményről mondhatjuk el, hogy annak hazai jogunkba történt bevezetése nemzetközileg is az elsők között történt és joggyakorlata az 1945. utáni időkben is fennmaradt, sőt kiszélesedett és kifinomult.

2.3. A társasház tulajdon négy jelentős megjelenési formája

A tulajdoni forma hosszú története alatt négy, egymástól eltérő típusú és összetételű társasházi tulajdonközösség alakult ki. E lakásfenntartó szervezetek eltérnek egymástól megalakulásukban, személyi összetételükben, de főként a közös tulajdonhoz való viszonyukban, a tulajdonostársi jogokkal való élés, a kötelezettségek teljesítése területén. E négy fejlődési forma:

a./ 1924-1945 között épített társasházak:

Az 1924. évi XII. törvény hatálybalépése után nagyobb városokban, így a fővárosban is felgyorsult a társasházépítés. Társasházat csak a törvény hatálybalépését követően létesített építmények esetében lehetett létrehozni. Az építtetők saját tulajdonnal szerettek volna rendelkezni, polgári jogi társaságot hoztak létre, társasági okiratban szabályozták belső jogviszonyaikat. A társasház alapítására vonatkozó szabályokat a törvény figyelembevételével maguk alakították.

A telek tulajdonosa saját maga is létrehozhatta a társasházat, ha erre irányuló akaratát közokiratba foglalta és az építkezés befejezését követően a társasház tulajdont a telekkönyvbe bejegyeztette. Az öröklások értékesítéséig az egyes albetétekbe egy tulajdonos került bejegyzésre.

A másik jellegzetessége volt az úgynevezett előzetes alapítás, melynél az építési vállalkozók társasház létesítésére alkalmas telket vásároltak, a telekkönyvbe feljegyeztették a társasház alapítás tényét, melynek jogi hatálya kihatott azokra a személyekre, akik a feljegyzett ingatlanra valamilyen jogot szereztek. A társasházi

szabályozás kiterjedt továbbá a társasház fenntartására, üzemeltetésére is. A társasházi lakásdömpingnek a II. világháború vetett véget.¹⁰

b./ Központi beruházás keretében, OTP által épített társasházak

1945 után az államosítások folytán a lakásépítések tovább szüneteltek, 1950-es években már elhárultak az akadályok és lassan megindultak az állami társasház építkezések. Eltérően a fentiekben említett formától, a vevő már nem választhatta meg a lakás típusát, legfeljebb abba volt beleszólása, hogy kedvező fizetési feltétel mellett, melyik városrészben épülő társasházban kíván lakástulajdont vásárolni. A vevők többsége abból a társadalmi rétegből került ki, aki már nem részesülhetett bérlakás vagy szövetkezeti lakásjuttatásban, de rendelkezett kellő anyagi erővel a vételhez. Az alapító okiratokat az OTP általános tartalommal készítette el, és tulajdonos társak a helyi közösség életkörülményeinek figyelembevételével módosították. A kisebb társasházak maguk közül választottak közös képviselőt, a nagyobbak rendszerint társasház kezelésével foglalkozó szervezetet bízta meg a közös képviselet ellátásával.¹¹

c./ Építőközösségek által létrehozott társasházak

Az 1960-es évek második felétől a gazdasági helyzet stabilizálódásával egyidejűleg előtérbe került a magánérő fokozottabb bevonása a lakásépítésbe. A magánkezdemenyezésen alapuló társasházépítés csak az építőközösségi formában volt megvalósítható.

Az építőközösség a Polgári Törvénykönyvben és egyéb állami rendeletben szabályozott olyan polgári jogi társaság, amely részben saját tőkével, részben hitelből, vissza nem térítendő vagy visszatérítési kötelezettségű, munkáltató által biztosított támogatással, saját szervezésben építette fel a társasházat a tagok lakásszükségletének kielégítésére.

Az alapító okiratot a felek maguk készítik el a tulajdonostársak érdekeinek figyelembevételével. A közös képviseletet valamelyik tulajdonostárs vállalta vagy harmadik személyt bízta meg a közös képviselet ellátásával. A társasház közösségi élete

¹⁰ Kakuk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása (készült a FÜTI OMEGA KFT megbízásából) 9. o.

¹¹ Kakuk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása (készült a FÜTI OMEGA KFT megbízásából) 11. o.

a tulajdonos társak aktív, tudatos, önkéntes közreműködésével vállalt közös tulajdonlás volt.¹²

d./ Állami tulajdon értékesítésével létrejött társasházak

A rendszerváltást követően a jogszabályok az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítését tűzték ki célul. Az értékesítést az 1990. évi LXV. a helyi önkormányzatokról szóló törvény, az 1991. évi XXXIII. egyes állami tulajdonban álló vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény határozta meg, így az értékesíteni kívánt ingatlanok társasházzá történő alapítását is kezdeményezték. Ezek a lakó vagy vegyes rendeltetésű épületek általában nagyobb lakásszámú bérházak nem az egyéni érdekeket, igényeket kielégítő társasházi célra épültek. Az értékesített épületek jelentős része erősen elhasználódott épület volt, a felújítási és helyreállítási költségek az új tulajdonosok teherbíró képességét meghaladják.

A társasház jogi és gazdálkodási feltételeinek megteremtése, szabályozása alakította ki a lakásépítés, fenntartás új módozatait. Olyan tulajdoni viszonyok kialakítására adott lehetőséget, amelyek kilépve az osztatlan közös tulajdon korlátaiból, jelentős réteg számára lehetővé tették többszintű épületekben is a lakástulajdon szerzését.¹³

¹² Kakuk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása (készült a FÜTI OMEGA KFT megbízásából) 11. o.

¹³ Kakuk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása (készült a FÜTI OMEGA KFT megbízásából) 13. o.

III. A TÁRSASHÁZRA VONATKOZÓ MAGYAR SZABÁLYOZÁS RÉSZLETES ELEMZÉSE A JOGSZABÁLYOK TÜKRÉBEN

3.1. A társasház tulajdonnal kapcsolatos első külön törvényi szabályozás – az 1924. évi XII. törvénycikk

Az I. világháborút követően a trianoni békeszerződésben Magyarország nagy részét elcsatolták, az elcsatolt területekről sokan menekültek az ország megmaradt területeire. Ebből adódóan súlyos lakásínség keletkezett. A lakáshiány mérséklése, a befektetők tőkehiánya indokolta a jogi szabályozást, így a Nemzetgyűlés megalkotta az 1924. május 20-án kihirdetett **1924. évi XII. törvénycikket**, amely bevezette a társasház jogintézményét.

A törvénycikk a magyar jog egyik legjobban sikerült jogszabálya volt, a felmerült problémákat ötven éven keresztül sikeresen rendezte. Érdekessége volt a törvénynek, hogy hatálybalépését követően (1924. május 20.) létesült építmények esetében lehetett alkalmazni. Eddig az időpontig a magyar jog nem tette lehetővé, hogy egy épület természetben megosztva, más-más személy külön tulajdonában álljon.

Az 1924. évi XII. törvénycikk társasháztulajdon meghatározása megegyezett a külföldi országokban alkalmazott értelmezéssel. A társasháztulajdon a jogszabály szerint a közös telken lévő külön építmények vagy közös telken lévő építménynek emeletek vagy helyiségek (lakás, üzlethelyiség) szerint meghatározott olyan részei, amelyeket a törvény életbelépte után állítanak elő, az egyes külön építmények vagy építményrészek természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek. A teleknek, valamint az építménynek közösségben maradó részeire vonatkozó tulajdonostársi jogokkal együtt a tulajdonostársi illetőségnek alkotórészekévé válnak, s azzal tulajdonostársak szerint külön-külön egy jogi egészet alkotnak.

A társasház-tulajdon létrejöttéhez az 1924. évi XII. törvénycikk 1. §-ában foglaltak alapján két konjunktív feltétel volt szükséges:

I./ a tulajdonostársak a közös tulajdon megosztásának ebben a módjában megegyezzenek

II./ a társasház-tulajdont a telekkönyvbe bejegyezzék.

Azon építmény és építményrészek tekintetében, amelyeket az 1924. évi XII. törvénycikk hatályba lépését követően társasház céljára építettek, a társasháztulajdont a jogszabály szerint akár egyéni tulajdonban álló telek tulajdonosa, akár az építkezésre szolgáló közös telek tulajdonostársai már az építmény előállítása (az épület építkezésének befejezése) és a tulajdonostársak közötti megosztása előtt is megalakíthatják abból a célból, hogy a tervezett eszmei hányadrészek szerint alakult egyes tulajdoni illetőségek más személyekre átruházhatóak legyenek.

Ebben az esetben a társasház-tulajdon létrejöttéhez szükséges, hogy az egyéni tulajdonos erre irányuló akaratát vagy a közös telek tulajdonostársai erre irányuló megegyezésüket közokiratba foglaltan kijelentsék, a telek tulajdonának tervezett eszmei hányadrészeit meghatározzák, az építményeket vagy építményrészeket pedig illetőségek szerint a törvénycikknek megfelelően megosztják és a társasház-tulajdont az építmény megvalósítása (az építkezés befejezése) után a telekkönyvbe bejegyezzék.

A külön illetőségek (külön tulajdonba kerülő lakások) tulajdonosaiként a tulajdonjog átruházásának megtörténteig az eredeti tulajdonost vagy tulajdonostársakat kellett a telekkönyvbe bejegyezni. A társasház-tulajdon regisztrálásának módját a 30.000/1925. (VII.) IM sz. rendelet szabályozta.

Az 1924. évi XII. törvénycikk 3. §-a szerint a társasház-tulajdon alakjában megosztott külön tulajdonostársi illetőségeket az alkotórészként hozzájuk tartozó építményekkel vagy építményrészekkel, valamint jogokkal együtt önálló telek módjára kell a telekkönyvben felvenni és az ezekre vonatkozó megszerzés, átruházás vagy átszállás és terhelés tekintetében is az önálló telekre vonatkozó jogszabályokat kell megfelelően alkalmazni. A törzsbetétben a közös tulajdoni részek, az albetétekben az egyes tulajdonostársi illetőségek szerepeltek az alkotórészként hozzájuk tartozó építményekkel.

A megegyezéshez szükséges alapító okiratot közokiratba vagy bejegyzett ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az alapító okiratban meg kell jelölni a társasház-tulajdonban való külön tulajdoni illetőségeket, különösen a tulajdonosaiknak, a telektulajdon hányadrészeinek, a tulajdoni illetőséghez tartozó építményeknek vagy építményrészeknek, továbbá a közös használatra szánt telekrészeknek, építményeknek, építményrészeknek, felszereléseknek és berendezéseknek, valamint az azokra vonatkozó tulajdonostársi jogoknak feltüntetésével.

Kiegészítő része az alapító okiratnak az építményeknek vagy építményrészeknek az építési engedély megadását igazoló hatósági záradékkal ellátott tervrajza, valamint esetleges vízvezetéki, csatornázási villanyvilágítási és gázvezetéki, központi fűtési és vacuum cleaner-berendezések részletes munkaterve [1924. évi XII. törvénycikk 4. §].

A közösség tulajdonában maradó építményeket, építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közösség feltüntetésével kell a telekkönyvbe felvenni. A telekkönyvi bejegyzésben külön fel nem tüntetett adatok tekintetében az alapul szolgáló okiratra lehet utalni.

Az 1924. évi XII. törvénycikk 5. §-a szerint az alapító okiratban különösen rendelkezni kell:

- az építmények vagy építményrészek, felszerelések és berendezések létesítéséről, kezeléséről, karbantartásáról és használásáról,
- az építményeknek vagy az egyes építményrészeknek, felszereléseknek vagy berendezéseknek biztosításáról és megrongálódásuk esetén helyreállításukról,
- a közösségből folyó költségek és terhek viseléséről,
- a közös képviselő kirendelésének módjáról, szervezetéről, hatásköréről és eljárásáról,
- a tulajdonostársak szavazatának arányáról,
- a közös kötelezettségek teljesítésének biztosításáról, esetleg kötbér kikötése útján.

(Megjegyzés: a törvénycikknek ez a rendelkezése a mai szervezeti-működési szabályzat tartalmának felel meg)

A társasház-tulajdoni illetőségeknek élők közötti jogügylettel - adás-vételiszerződéssel - történő átruházása esetére az alapító okiratban a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot lehetett kikötni, amely kikötés harmadik személyekkel szemben csak akkor vált hatályossá, ha azt az ingatlan-nyilvántartásra szolgáló telekkönyvbe bejegyezték.

A jogszabály alapján a társasház-tulajdoni viszonyban álló tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára – amennyiben törvény mást nem rendelt – az alapító okirat rendelkezései voltak irányadók. Az alapító okirat rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi érdekelt hozzájárulása szükséges volt és a változtatásokat a telekkönyvbe fel

kellett jegyezni. Az alapító okirat és az azt megváltoztató későbbi okirat rendelkezései az érdekeltek (a társasház-tulajdoni viszonyban álló tulajdonostársak) jogutódait is kötelezték.

A társasház-tulajdoni viszonyban álló tulajdonostársak belső jogviszonyait az 1924. évi törvénycikk 8. és 9. §-ai szabályozták. Eszerint a közös tulajdoni illetőséghez tartozó építményen vagy építményrészen változtatni, egyes építményeket vagy építményrészeket lebontani, vagy azokhoz hozzáépíteni vagy azokra ráépíteni vagy azokat újra felosztani csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével szabad, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az építmény állagát és a többi tulajdonostárs érdekét nem sértik. Amennyiben a tulajdonostársak az alapító okiratban másként nem állapodtak meg, úgy mindegyik tulajdonostárs maga viseli a kizárólagos használatában levő építmény vagy építményrész karbantartásának költségét és egyéb terheit; a közös használatban lévő építmények, építményrészek, felszerelések és berendezések karbantartásának költségeihez, a berendezések karbantartásainak költségeihez, az általában a tulajdonostársakat közösen érdeklő költségekhez és egyéb terhekhez pedig a tulajdonostársak saját tulajdoni illetőségeinek vagy érdekeltségeinek arányában kötelesek hozzájárulni.

A közös építményrészek, felszerelések és berendezések karbantartási és helyreállítási költségének az egyes tulajdoni illetőségekre aránylagosan eső részének biztosítása végett a **jelzálogjog** az egyes tulajdoni illetőségekre a közös képviselő kérelmére a tulajdonostársak engedélye nélkül is bejegyeztethető volt a telekkönyvbe.

A társasház-tulajdoni közösségből folyó ügyekben, amennyiben nem tartoznak közös képviselő hatáskörébe, a tulajdonostársak közgyűlésen szavazattöbbséggel határoztak. Szavazategyenlőség esetén az a vélemény emelkedett határozattá, amelyhez szavazatával az elnök is hozzájárult. Szükség esetén a közgyűlést bármelyik érdekelt kérelmére a telekkönyvi hatóság hívhatta egybe. A tulajdonostársak közgyűlésére az alapító okirat rendelkezései irányadók.

Az 1924. évi XII. tc. 10. §-a rendelkezett a társasház-tulajdoni viszonyban álló tulajdonostársak képviseletéről, a közös ügyek intézésére szolgáló közös képviselő kirendeléséről, megbízásával kapcsolatos szabályokról. A tulajdonostársak kötelesek voltak a jogszabály alapján a közösségből folyó ügyek intézésére közös képviselőül egy

vagy több személyt kirendelni. Ha több személyt rendeltek ki közös képviselőnek, akkor a közös képviselők szavazattöbbséggel döntöttek a társasház-tulajdont érintő ügyekben.

A közös képviselő megbízatása legfeljebb három év tartamra szólhatott, viszont az időtartam lejártát követően a közös képviselői megbízatás meghosszabbítható volt. A közös képviselő megbízatását fontos okból a tulajdonostársak bármikor visszavonhatták.

A közös képviselő a közösségből folyó ügyek körében képviselte a tulajdonostársakat hatóságokkal és harmadik személyekkel szemben és feljogosítottá vált mindazokra a jogügyletekre és egyéb jogcselekményekre, amelyek a társasház közös ügyeinek kezelésével rendszerint együtt jártak. A közös képviselőnek ezt a hatáskörét harmadik személyekkel szemben a tulajdonostársak nem korlátozhatták.

A közös képviselő kirendelésének módjára, szervezetére, hatáskörére és eljárására az alapító okirat rendelkezései voltak irányadóak. Ha a tulajdonostársak nem rendeltek ki közös képviselőt, bármelyik érdekelt fél kérelmére a felek meghallgatása után a telekkönyvi hatóság gondoskodott a közös képviselő kirendeléséről.

3.2. Társasháztulajdon megjelenése az 1959. évi IV. törvényben

A Magyar Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 149. §-a rendelkezik arról, hogy épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei – elsősorban a lakások- a tulajdonos társak külön tulajdonában vannak (társasháztulajdon). A társasháztulajdon létesítéséhez a tulajdonos társak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.

A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

A társasház tulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ez a külön jogszabály 1924. évi XII. törvénycikk, az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet, 1997. évi CLVII. törvény, jelenleg pedig az 2003. évi CXXXIII. Törvény.

3.3. Az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet a társasházról

A társasházakról szóló 1977. évi 11. számú törvényerejű rendeletet, 1977. július hó 1-én lépett hatályba. Hatályon kívül helyezte az 1924. évi XII. törvénycikket, amelynek alkalmazása a megváltozott társadalmi viszonyok között egyre több problémát okozott.

A társasház közösség ügyeinek intézésével kapcsolatos szabályok akadályozták a hatékony ügyintézés. A társasháztulajdon szabályait összhangba kellett hozni a telkek tartós használatba adását és a személyi tulajdon mértékét megállapító újabb jogi szabályozással, amelynek célja a társadalmi követelményeknek való korszerű megfelelés.

Az újrakodifikálást megelőzte az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet, amely megszüntette a telekkönyv intézményét és létrehozta a tulajdoni lap rendszerű ingatlan-nyilvántartást. Ezzel azonban a társasházi nyilvántartás nem változott meg, a társasház tulajdoni törzslapjára kerültek a közös ingatlanrészek és a földrészlet (telek), a tulajdoni különlapok váltották fel a telekkönyvi albetéteket.

A 1977. évi 11. tvr. 1. §. (3) bekezdésében és a 2. §-ban foglaltakat a Ptk. 149. §-ból emelte át, amely már rendelkezett a társasház tulajdonról, továbbá arról, hogy bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelhetette a társasháztulajdonná alakítást. Az alapító okiratot ez esetben a bíróság ítélete pótolta.

A Tvr. 1. §. (2) bekezdésében a változás egyik lényeges pontját határozza meg, mely szerint társasháztulajdont erre a célra épített vagy már meglévő épületre lehet létesíteni, ha abban legalább két lakás van. Az újítás mellett visszalépést jelentett abban, hogy elmaradt az egyszemélyes alapítású építmények társasházzá alakításának lehetősége, illetve a társasházépítés ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének szabályozása.¹⁴

A Tvr. 3. §.-a szerint az alapító okirat tartalmát a tulajdonostársak állapítják meg és a jogszabálytól csak annyiban térhetnek el a tulajdonostársak, amennyiben ezt az eltérést a Tvr. megengedi.

Az 1924. évi XII. számú törvénycikkhez hasonlóan a Tvr. 5.§-ában főszabályként határozza meg, hogy az alapító okiratot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, de az előző rendelkezéstől eltérően a Tvr. lehetővé tette,

¹⁴ Dr. Matúz György: Nyolcvanéves a társasház (IN Magyar Jog: 2005.1. sz.) 6. oldal

hogy amennyiben a társasháztulajdon létesítésében állami szerv, társadalmi szervezet, vagy szövetkezeti szerv érdekeltsége állt fenn, ebben az esetben az alapító okiratot annak jogtanácsosa is ellenjegyezhetette. További kivételt képezett az, hogy nem volt szükség a társasház alapító okirat közokiratba foglalására, ha a jogi egyetemi végzettséggel rendelkező tulajdonostárs készítette.

Az alapító okiratnak tartalmaznia kellett:

- a társasháztulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,
- a tulajdonostársak megnevezését, a telek helyrajzi számát,
- a közös tulajdonba kerülő épület részek felsorolását
- a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározását,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészekből és a telekből az egyes tulajdonostársakat megillető hányadot, illetőleg azt, hogy a telek az állam, társadalmi szervezet vagy szövetkezet tulajdonában van, és az erre vonatkozó rendelkezések szerint a tulajdonostársakat használati jog illeti meg,
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokban meghatározott egyéb adatokat és tényeket.

Az alapító okiratban – részben az 1924. évi XII. számú törvénycikkhez hasonlóan – rendelkezni kell:

- a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával és felújításával kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséről, az egyéb közös kiadások viseléséről, továbbá ezek megoszlásáról a tulajdonostársak között,
- a társasházközösség ügyeit intéző szervekről, valamint ezek hatásköréről, jogairól és kötelezettségeiről,
- a közgyűlés megtartásáról, összehívásáról, eljárásáról és határozat hozatalának módjáról,
- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság eljárásáról, különösen az elszámolási kötelezettség teljesítésének módjáról.

A Tvr. 10. §-ban a karbantartással és felújítással kapcsolatban felmerülő költségek viselése kapcsán úgy rendelkezik, hogy az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően a tulajdonostársakra vonatkozó fizetési kötelezettséget oly módon osztja meg, hogy a

társasház-öröklakás és a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a tulajdonost terheli a fenntartással, karbantartással, felújítással kapcsolatos minden költség. A közös tulajdonban álló épületrész tekintetében pedig – ha az alapító okirat másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban kötelesek viselni a fenti költségeket.

A Tvr. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezésére a tulajdonostársak kötelesek **felújítási alapot** létrehozni, ez a rendelkezés azonban nem vonatkozott arra az esetre, ha a társasházban legfeljebb hat társasház-öröklakás volt. A felújítási alap mértékét – a pénzügyminiszter által külön rendeletben meghatározott keretek között – a közgyűlés állapította meg.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő volt jogosult dönteni.

A Tvr. 14. §-ban kötelező erővel meghatározta a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó feladatokat. A közgyűlés határoz

- a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról,
- az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és az egyéb közös kötelezettségek vállalásáról,
- a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,
- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,
- a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,
- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról,
- azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket az alapító okirat a közgyűlés hatáskörében utal.

Megszorító elemként jelenik meg a Tvr. 15. §. (2) bekezdésében a közgyűlés határozatképességére vonatkozóan a jelenlévő tulajdonos társak legalább kétharmadának szavazati többsége szükséges. Viszont a társasházat érintő fontos kérdések

meghozatalának elősegítésének, a társasház működésének ellehetetlenítésének, vagy akadályoztatásának elkerülése érdekében a Tvr. lehetővé tette, hogy abba az esetben, ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés – a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül – már határozatképesnek minősült.

Az 1924. évi XII. törvénycikkhez hasonlóan a társasház közgyűlése határozatait szavazattöbbséggel hozta, a szavazati jog a tulajdonostársakat szintén tulajdoni hányaduk arányában illette meg. Szavazategyenlőség esetében a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönthetett.

Az 1924. évi XII. törvénycikkben foglalt rendelkezésekhez képest a törvényerejű rendeletben újdonságként jelenik meg az a rendelkezés, amely a közgyűlés által hozott, jogszabályt vagy alapító okirat rendelkezését sértő, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével járó határozat esetén a Tvr. 16. §. alapján a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a kisebbségben maradt tulajdonostársak pert indíthatnak. A határozat meghozatalától számított hatvan napon belül bármelyik tulajdonostárs a bíróságon érvényesítheti jogait, jogos érdekét.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a Tvr. nem tette kötelezővé a közgyűlés, illetve a tulajdonostársak többségének döntését, hanem ezekben az ügyekben a közös képviselő, illetőleg alapító okirat rendelkezhetett úgy is, hogy közös képviselő helyett intézőbizottság szavazattöbbséggel dönthetett. Mind a közös képviselőt, mind az intézőbizottság tagjait a közgyűlés választja.

Új elemként jelenik meg a társasház képviseletét ellátó, ügyeit akár önállóan intéző közös képviselő vagy a választott intézőbizottság közgyűlés felé fennálló elszámolási kötelezettsége.

A rendeletben új, de nem kötelező társasházi szervként jelenik meg a számvizsgáló bizottság (számvizsgáló bizottság tagjai), amely a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését bármikor ellenőrizhette, és tagjait általában a társasház közösség lakói közül választották. A számvizsgáló bizottság jogkörébe tartozott, hogy abban az esetben, ha az ügyek intézése a társasház közösség érdekeit sérti, akkor összehívhatta a közgyűlést és javaslatot tehetett a szükséges intézkedésekre.

A bírósági, hatósági vagy más szerv előtti eljárásban, valamint harmadik személyekkel szemben a Tvr. 18. §. értelmében a közös képviselő illetőleg az intéző

bizottság elnöke képviselte a társasház közösséget, és a képviselettel érintett eljárás során a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhetett és kötelezettségeket vállalhatott.

A közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének képviseleti jog kiterjed arra is, amikor a társasházközösség nevében az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárssal szemben indítottak eljárást bíróság előtt, továbbá arra a bírósági eljárásban való képviseletre is, amikor valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt kezdeményezett polgári peres eljárást.

A Tvr. változásai között említem azon változást, amely a jogszabály hatályba lépésével az 1924. évi XII. törvénycikk egyidejű hatályon kívül helyezése következtében megszűntette, a hátralékos költségekkel rendelkező, a közös hozzájárulást nem fizető tulajdonostárs lakására biztosítékkul szolgáló **jelzálogjog intézményét**. Ezt követően a társasház-öröklakás tulajdonosa a közös építményrészek, épületrészek, nem lakás céljára szolgáló közös helyiségek fenntartásával, karbantartásával, felújításával kapcsolatban felmerülő és a tulajdonosra háruló fizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezen ki nem egyenlített tartozás behajtása, érvényesítése érdekében a külön tulajdonban álló társasház-öröklakásra nem lehetett jelzálogjogot bejegyezni.

Ily módon a társasházak fenntartása, szokásos állagmegóvása, valamint karbantartása, különösen a rendszerváltozást követő első években a társasházi öröklakás tulajdonosok nagy részét sújtó anyagi nehézségek miatt veszélyeztetetté vált és a társasházi ingatlanok folyamatos állagromlásához vezetett.

A Tvr. alkalmazásában az lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXXVIII. tv.** (továbbiakban: Lakástörvény) alapján következett be a legjelentősebb változás, amikor megkezdődött a lakásprivatizáció. A tömeges lakásprivatizáció következtében az egykori önkormányzati, állami, egyéb társadalmi szervezeti tulajdonban álló ingatlanok nagymértékben értékesítésre kerültek.

Az értékesítés során vagy a már korábban is az ingatlanban életvitelszerűen tartózkodó bérlők (nem tulajdonosok) részére értékesítették ezen ingatlanokat. Az értékesített önkormányzati ingatlanok esetében az eladói pozícióban lévő önkormányzat az értékesítés során a vevői pozícióban lévő korábbi lakó számára – az adásvételi

szerződésben konkrétan meghatározott önerő biztosítása mellett - a fennmaradó vételár hátralék megfizetésére részlet-fizetést engedélyezett. A fennmaradó vételár részletekben történő megfizetésének biztosítására az önkormányzat az ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethetett be, vagy a rendszerváltozást követően kellő önerővel rendelkező harmadik személy, mint vevők vásárolták meg ezeket az ingatlanokat.

A rendszerváltozást követően létrejött társasházak működésének szabályozása már nem felelt meg a követelményeknek. A bérlőkből tulajdonosok lettek, megnőttek a tulajdonosi terhek, a társasházak működése veszélybe került. A tvr. hatálybalépésének első időszakában segítette a társasházak működését, a későbbiekben bizony jelentősen akadályozta azok gazdálkodását, ezért szükségessé vált egy újabb szabályozás.

3.4. Az 1997. évi CLVII. törvény a társasházról

Húsz év elteltével, a rendszerváltás után megváltozott és fent már hivatkozott politikai - gazdasági viszonyokhoz igazodó, korszerűbb jogi szabályozásra volt szükség.

Ennek érdekében az Országgyűlés a többlakásos épületek építésének elősegítése valamint a meglévő társasházak működésének javítása érdekében megalkotta az **1997. évi CLVII. törvényt**, amely 1998. március 1-én lépett hatályba.

Az új szabályozás több szempontnak kívánt eleget tenni:

a/ az eddig állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került, lakások vonatkozásában az önkormányzati törvény alapján a bérlőt megillette a elővásárlási jog gyakorlása, ezáltal a bérlőkből tulajdonosok lettek;

b/ olyan szabályozást kívántak bevezetni, amely a soklakásos társasházak működését ésszerűbb döntéshozatali szabályozással szolgálja, ideértve a napi működést is;

c/ jogi személyiség biztosítása nélkül is megfelelő képviseleti rendelkezések bevezetésével és a vagyon ellenőrzésének újra szabályozásával kívánta a jogalkotó a nemzeti vagyon szempontjából jelentős társasházi vagyon szakszerű kezelését és működésének ellenőrzését garantálni.¹⁵

¹⁵ Társasházi törvény kommentárja

A 1997. évi CLVII. törvény 1. § szabályozta a társasház létrejöttének feltételeit, ez alapján **társasház** jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. Társasház a törvény szerint úgy is alapítható, hogy a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, ebben az esetben a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.

A Törvény 3.§-a a társasház tulajdonostársainak közösségét **relatív jogképességgel** ruházta fel. A társasház tulajdonostársainak közössége (a törvény ezt követően a fogalmat közösségként használja a jogszabály további rendelkezéseiben) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet, perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdonnal kapcsolatos terheket.

Az 1997. évi törvényi szabályozás visszatér az 1924. évi törvenycikkben már szabályozott **egyszemélyes alapítás** lehetőségéhez, ezzel esélyt teremtett a magánberuházásoknak.

A törvény 5. §-ban kifejezetten lehetővé teszi a felépítendő épületre, annak elkészülte, az építkezési munkálatok befejezése előtt – abban az esetben, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás lesz vagy alakítható ki – az **előzetes társasháztulajdon alapítását**, mely alapításhoz kötelező feltételként rendeli a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A társasházat ebben az esetben az ingatlan tulajdonostársai vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesítheti.

Az alapító okirat tartalmi elemei:

a) a külön tulajdonba kerülő lakások, helyiségek és tárgyak meghatározása, felsorolása,

b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó – tulajdoni hányad és ezek meghatározásának módja,

c) az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt, egyéb adatok,

d) a közösség szervei, azok hatáskörének, jogainak, kötelezettségeinek meghatározása, ha az alapító okirat nem rendeli el, erre nézve szervezeti-működési szabályzat megalkotása,

e) a közösség közös neve, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

A Tv. 11. §-ban foglaltak szerint a társasházat létrehozó alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, tehát a törvény az alapító okirattal szemben szigorúbb előírásokat követelt meg.

Az alapító okiratot kifejezetten jogi szakértelemmel rendelkező és közokirat vagy magánokirat készítésére jogosult jogász készíthette el (közjegyző, ügyvéd vagy jogkörén belül jogtanácsos), szemben az 1977. évi 11. tvr. alapítással kapcsolatos azon rendelkezésével, amely lehetővé tette, hogy az alapító okiratot jogi végzettséggel rendelkező tulajdonostárs készíthesse. Az alapító okirat megváltoztatásához, abban az esetben, ha e törvény másként nem rendelkezik, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, és a változás földhivatali bejelentését írja elő.

Változást jelent a 6. §-ban foglalt rendelkezés, amely szerint, ha az alapító okirat nem tartalmazza a közösség szervezeti kérdéseit, a közösség szervének hatáskörét, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait, abban az esetben a közösség ezekre vonatkozó szabályait a **szervezeti – működési szabályzatban** állapítja meg.

Az alapító okiratnak erre vonatkozó rendelkezését a szervezeti – működési szabályzat megalkotásával egyidejűleg a közgyűlés legalább **2/3-os** többséggel hozott határozatával hatálytalaníthatja, viszont erre irányuló határozat nem hozható meg – a határozatképtelen közgyűlés következtében ismételten összehívott – megismételt közgyűlésen. A szervezeti-működési szabályzat a társasház közösség működését szabályozza, míg az alapító okirat a tulajdonjogi kérdéseket rendezi.

Az új Tv. 23.§. (2) bekezdésében a szervezeti-működési szabályzat módosításához a közgyűlés legalább **2/3-os** szavazattöbbségét írja elő.

Az 1997. évi CLVII. törvény II. fejezete tartalmazza a tulajdoni viszonyokkal kapcsolatos rendelkezéseket, külön elemezve a külön tulajdonnal és a közös tulajdonnal kapcsolatos szabályokat.

A 12. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársat megilleti külön tulajdona tekintetében a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga [a Ptk. szerinti tulajdonosi jogosítványok], azonban a tulajdonostárs ezen jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. [Analóg a közös tulajdonra vonatkozó szabályokkal – Ptk. 140. §].

A Tv. 15. §-ban lehetővé tette az alapító okiratban – a közös tulajdon szabályainak megfelelően – a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesítését.

A 16. § (1) bekezdése alapján **közös tulajdonba** tartozik az az épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. Ha a földrészlet nem képezi harmadik személy tulajdonát, közös tulajdonba tartozik.

A (2) bekezdés alapján az épületszerkezet, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés, és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van. A közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára mindegyik tulajdonostárs jogosult, azonban ez a joggyakorlás nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A külön tulajdonba tartozó lakások használatával, birtoklásával felmerülő **költségeket** minden tulajdonostárs maga köteles viselni, a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költségeit viszont a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint viselik, kivéve, ha az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat másképp rendelkezik.

A 19. §. szerint a közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely **önálló ingatlanként** is kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A bírósági kereseti

kérelemhez csatolni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

Az új Tv. 24.§-a a közgyűlés határozatával vagy szervezeti-működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselőnek a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának **jelzálogjoggal** történő megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetés céljából, melyet az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirattal bejegyeztethet. Az ezzel kapcsolatos határozat meghozatala során a hátralékkal rendelkező tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül hagyják.

Kedvező változást mutat a Tv. 27. §-ban foglalt rendelkezés, amely előírja a közgyűlés határozatképességéhez a tulajdoni hányadok több mint felével rendelkező tulajdonostársak közgyűlésen való jelenlétét, szemben az 1977. évi 11. számú tvr. által előírt 2/3-os többséggel.

A 31. §. – ellentétben az 1977. évi 11. számú tvr. által a közgyűlésnek a meghatározott szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal való összehívásával – lehetővé teszi, hogy az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapíthatják a részközgyűlési körzeteket is

A Tv. 32. §-a – az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendeletben szabályozottaknak megfelelően – lehetőséget biztosít a közgyűlés által hozott, jogszabály vagy alapító okirat, illetőleg szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sértő vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével járó **határozat érvénytelenségének** bírósági úton történő megállapítását a határozat meghozatalát követő hatvan napon belül.

A törvény részletesen szabályozza a közös képviselő, intéző bizottság, valamint a számvizsgáló bizottság feladatát és hatáskörét. A társasház szervezetére, képviseletére, anyagi működésének ellenőrzése vonatkozó rendelkezések az 1997. évi CLVII. törvény szabályozási rendszeréhez képest lényeges eltérést nem mutatnak.

Az 1997. évi CLVII. törvény nem bizonyult hosszú életűnek, egy újabb jogpolitikai döntés következményeképpen 2003-ban újabb törvény született.

3.5. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

Az új társasházi törvény megalkotásának irányelveit a Kormány 2003. április 2-án megtartott ülésén határozta meg. A koncepcionális elvek alapján kidolgozott rendelkezések a társasházak minél biztonságosabb, törvényesebb és szakszerűbb működését, a tulajdonostársak érdekeinek védelmét kívánták szolgálni.

Az Országgyűlés 2003. december 8-i ülésén fogadta el a **2003. évi CXXXIII. törvényt**, amely 2004. január 1-én lépett hatályba.

Az új törvényi szabályozás alapvetően nem változtatta meg a társasház jogintézményének tartalmát, a korábbi szabályokat és a bírói gyakorlatot vette figyelembe, illetve ötvözte.

A tulajdonostársak egymás közötti viszonyára részletesebb szabályozást tartalmaz, amelyek alapján a közösség biztonságosabban dönthet a közös feladatok megoldásában.

A törvényi szabályozás kiterjed a társasházi tulajdonosok érdekeinek egymással szembeni védelmére, a társasház közösségének szervezetére és működésére, a vélt vagy valós jogviták szakértői közreműködéssel való rendezésére, a peres eljárások megelőzésére, valamint a tulajdonjoghoz kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérdésekre.

A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasház fogalmának meghatározásakor – az előző jogi szabályozásokhoz hasonlóan – külön definiálja a társasház tulajdont és a tulajdonostársak közös tulajdonát, az alábbiak szerint:

- társasház tulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a **tulajdonostársak külön tulajdonába** kerül,

- az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás – különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás – a **tulajdonostársak közös tulajdonába** kerül.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor

is közös tulajdonba tartozik, ha a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. [Tv.1. § (2) bekezdés alapján]

A Tv. 5. § (1) bekezdése szerint a társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

A társasház alapítására az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa (mint egyszemélyi alapító) alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet. Az alapításhoz továbbra is elengedhetetlen feltétel a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, amely során az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz a társasház alapító okiratának csatolása is kötelező.[Lásd: IV. fejezet. 4.4. részénél]

A Tv. 6. §-a alapján a társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglévő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasház-tulajdonná történő alakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni. Abban az esetben, ha a társasház egy felépítendő épületre került alapításra – figyelembe véve az elmúlt években rohamosan megnövekvő új lakás, lakótömb építési hullámain is, ezen igényeknek megfelelően – az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosának vagy valamennyi tulajdonostársának alapítási szándékát alapító okiratba kell foglalni és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lapjának III. oldalára fel kell jegyezni. [Lásd: IV. fejezet 4.5. részénél]

Ezen társasház alapítással kapcsolatos jogi szabályozásnak az volt a célja, hogy megkönnyítse a – leendő társasházi tulajdonosok, lakók által sok esetben már a tervezési munkálatok befejezését követően, de még a végleges kivitelezést megelőző értékesítési folyamat során a „tervrajz alapján” megvásárolt – külön tulajdonba kerülő társasházi lakások, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek (tároló, teremgarázs) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

A társasházi lakóingatlanokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre létrejött adásvételi szerződésekben a földrészlet helyrajzi száma mindig meghatározásra került, emellett pedig megjelölték a tulajdonos által megvásárolt ingatlanok „albetétesítést”

követően várható helyrajzi számát is. Ennek eredményeképpen – hacsak nem került sor a lakóingatlanok kivitelezése során kisebb-nagyobb változtatásokra – lényegesen könnyebben történhetett meg a külön, „albetétesített” helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok földrészletre történő bejegyzése.

A feljegyzett alapítás ténye kihat mindazokra is, akik később az ingatlanra nézve jogot szereznek. A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítani kell és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz kell csatolni.

A 2003. évi CXXXIII. törvény teljes **8. § - 9. §** megfelel az 1997. évi CLVII. törvény **9. §-ában** és **10. §-ában** foglalt rendelkezéseknek, eltérő szabályozást nem tartalmaz az újabb jogszabály sem a bírósági úton történő társasház alapítás, valamint a társasházi alapító okiratban kötelezően megjelölendő elemek meghatározása során.

Az alapító okirat és annak módosításával kapcsolatos jogi szabályozás szintén nem módosult lényegesen, hiszen továbbra is közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és fő szabályként az alapító okirat, valamint a módosítás elfogadásához is valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Az új szabályozás által lehetővé vált a **négyötödös** többséggel történő alapítás, illetve módosítás is. A kisebbségben maradt tulajdonos társak részére biztosítékot jelent a bírósági eljárás megindításának lehetősége. Azonban gyakorlati tapasztalataim azt igazolják, hogy a legbiztonságosabb eljárást mégis konszenzus jelenti.

A társasházi törvénynek „Az alapító okirat módosítása” című fejezetben a **10. § (2) – (6)** bekezdései részletezik – az **1. § (2)** bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével – a közös tulajdon elidegenítésének a közösség által való gyakorlásához kapcsolódó jogi rendelkezéseket.

Az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a társasházi közös tulajdon elidegenítésének jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető.

Ebben az esetben a közgyűlés az **összes tulajdoni hányad legalább kétharmadával** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról és ez a közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat, amennyiben megfelel az 1997. évi CXLI. Törvény 32. §-ban foglaltak feltételeinek.

A társasházi közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti **legalább négyötödös többsége egyetért**. Ebben az esetben, a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élni kívánnak-e a társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

Ezt a változást a **2009. évi LXXXIX. törvény** vezette be, amelynek egyes rendelkezései 2009. szeptember 30-án, más rendelkezései 2010. január 1-én léptek hatályba. Az új törvénymódosítással megvalósult a közös tulajdonú ingatlanrészek elidegenítésének vonatkozásában a többségi döntéshozatal az egyhangúság helyett. Ez a rendelkezés azonban sérti a Magyar Köztársaság Alkotmányban biztosított – tulajdonjoghoz fűződő – alkotmányos alapjogát. [1949. évi XX. törvény 13. §]

A közgyűlési határozatot – mind a két esetben – közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül, jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közgyűlési határozat azonban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okiratnak csak akkor minősül, ha abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A közgyűlési határozatban ilyenkor is rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

Az ingatlan-nyilvántartási munka végzése során előfordul, hogy a társasház közössége közgyűlési határozattal kívánja bejegyeztetni a közös tulajdonból kivett épületrészek elidegenítését, azonban a közgyűlési határozatok nem tartalmazzák az érdekelt felek megállapodását, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést engedélyező

nyilatkozatot, ezért a közgyűlési határozatok nem szolgálhatnak a bejegyzés alapjául, rendszerint elutasításra kerülnek.

A közgyűlés határozata alapján – ha az előbb részletezett feltételek egyike sem áll fenn – bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

A **Tv. 13.§ (1)** bekezdésben foglaltak szerint tulajdonközösség számára már kötelezően előírja, hogy a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a közös költség viselésének szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

Azok a társasházak, amelyek 2004. január 1-én az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett társasházak voltak, 2004. december 31-ig kötelesek voltak megalkotni szervezeti-működési szabályzatukat, illetve a korábbiakat módosítaniuk kellett. A szervezeti-működési szabályzat megalkotásának elmaradását a törvény nem szankcionálta.

A **Tv. 13. §. (2)** bekezdés szerint a szervezeti-működési szabályzat megalkotását szigorú szabályokhoz köti. Rendezni kell a külön tulajdon használatának, hasznosításának módját, valamint ezen belül a nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolási szabályait.

A szervezeti-működési szabályzat tartalmazza a közös tulajdon fenntartására vonatkozó szabályokat (a közös költség viselése és költségátalékok megfizetése, felújítási alap esetén pedig a felhasználás módja), a lakóépület házirendjét, a közgyűlés és részközgyűlés hatáskörét és eljárási szabályait, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak hatáskörét és feladatait, valamint a számvizsgáló bizottság – hiányában a közösség – ellenőrzési jogkörét és feladatait, az ezekkel kapcsolatos részletes szabályokat.

A társasházi törvény új rendelkezést vezetett be a **13. § (3)** bekezdésének beiktatásával, a hatlakásos társasházaknál kisebb közösség dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza,

ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A Tv új rendelkezései közé tartozik az is, hogy lehetővé teszi az írásbeli szavazás lehetőségét, az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni. Amennyiben az írásbeli szavazás eredménytelen volt, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek.

Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni. [Tv. 35. § (2) bekezdése]

A közgyűlés akkor lesz határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

A 2003. évi CXXXIII. törvény a külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek részletezésénél kitér az építtető tulajdonostárs lakásában tervezett építési munkálatokkal összefüggő szabályokra, míg az 1997. évi CLVII. törvény csak azt írta elő, hogy a tulajdonostárs – külön tulajdonát képező lakásában tervezett építkezésről – értesíteni köteles a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét, más egyéb kötelezettséget a jogszabály az építési munkálatok megkezdése előtt nem írt elő.

A 2003. évi CXXXIII. törvény **21. §-a** szerint az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület-berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak **tulajdoni hányada legalább kétharmadának** írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

Természetesen az építettő tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt nem kell alapító okiratot módosítani, és az ingatlan műszaki állapota nem változik meg.

Amennyiben az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az **összes tulajdoni hányad** szerinti legalább **egyszerű szavazattöbbségű határozatával** az alapító okiratot módosíthatja.

A közgyűlési határozatot közjegyző vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építettő tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Az 1997. évi CLVII. Törvényben már szabályozták a tulajdonostárs adatszolgáltatási kötelezettségét oly módon, hogy a törvény **14. § (1)** bekezdésében felsorolt esetekben a közgyűlés határozata kötelezhette a tulajdonostársat arra, hogy adatot szolgáltatson a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felé.

Az adatszolgáltatás célja, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke könnyebben nyilvántarthassa a társasház lakóit - akik személyi köre nem feltétlenül egyezik meg a tulajdonostársak körével, például bérbeadás, tartós vagy szívvességi lakáshasználat miatt - a közös költség megfizetésére kötelezett személyek körét. Ezt az adatszolgáltatási kötelezettséget változatlan tartalmú rendelkezésekkel a 2003. évi CXXXIII. törvény **22. §-a** szabályozza.

A társasház legfőbb szerve a tulajdonostársak által létrehozott közgyűlés, a társasház közösségét a közgyűlés által megválasztott közös képviselő képviseli. A törvény még lehetőségét biztosít más tisztségek viselésére is, ilyen pl. az intézőbizottság elnöke, vagy számvizsgáló bizottsági tagok és ennek elnöke.

A Tv. 27/A.§-a elsőként szabályozza a társasház szerveinek törvényességi ellenőrzés intézményét, amelyet az ügyészség hatáskörébe rendelt, de nem bizonyult hosszú életűnek, mert a következő jogszabály módosítással hatályon kívül helyezte.

A korábbi jogesetek előfordulásai miatt indokoltta vált az új törvény részletesebb szabályozása a társasházi jogvitákban előforduló eljárásokra.

Ezek közé tartozik:

- szervezeti-működési szabályzatot létrehozó határozat érvénytelensége iránt indított kereset
- a közgyűlési határozat és a közös képviselő jelzálogjogi rendelkezésének bírósági megtámadása (alaki hiba miatt, vagy a közös képviselő intézkedése nem volt szabályos, avagy a jelzálogjoggal biztosított követelés összege rosszul került meghatározásra)
- hátralékos tulajdonos társak ellen fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezése
- a közös és külön tulajdonnal kapcsolatban felmerült szomszédjogi perek (Ttv. 23. §., mely rögzíti, hogy minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, amely azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét)

Az új társasházi törvény előírásai teljesen nem oldották meg a társasházi közösségek problémáját, sőt újabbnál - újabb problémák kerültek felszínre. Az állampolgárok vélt vagy valós sérelmeik miatt, számos indítványt nyújtottak be az Alkotmánybírósághoz.

Az indítványokat az **Alkotmánybíróság a 3/2006. (II.8.) AB** határozatában bírálta el. Megállapította, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdés második mondata, miszerint „*A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár*”, **alkotmányellenes**, ezért azt **megsemmisítette. A 42. §. (1) bekezdése az alábbi szöveggel maradt hatályban:**

A „42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.”

Az Alkotmánybíróság megállapítása szerint a bírósághoz fordulás joga nem lehet jogvesztő, hosszabb határidőt ad a közgyűlési határozatokkal kapcsolatban felmerült

sérelmek jogorvoslására. A közgyűlési határozatok ellen indított érvénytelenség megállapítás iránti kereset, nem zavarja a társasház működését.

Az elutasított panaszokkal kapcsolatban az **V. fejezet** „Társasház jelzálogjoga” valamint a **VI. fejezet** „A társasházakkal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás gyakorlati tapasztalatai, jogalkalmazás gondjai” című témakörökben fejtem ki álláspontomat.

A társasházak körül felmerült problémák megoldására, további szabályozás került bevezetésre, amely változásokat a 2010. évi CLXXVII. törvény szabályozza.

3.6. A 2010. évi CLXXVII. törvény egyes módosításai a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény vonatkozásában

A módosításra vonatkozó szabályok **2011. január 1-én léptek hatályba**. A korábbi rendelkezésekhez képest részletesebb szabályokat ír elő a külön tulajdonban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatára és hasznosítására, illetve ezek megváltoztatására.

Főszabály szerint a használat megváltoztatásához nem szükséges a társasház közösségének hozzájárulása, azonban a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát, hasznosítását vagy meghatározhatja annak használatát, hasznosítását.[2010. évi CLXXVII. törvény 1-2.§]

Az új szabályozása **3. §-a** ingatan-nyilvántartás tekintetében lehetőséget biztosít a társasház közösségének arra, hogy közgyűlési határozatával **legalább három hónapnak** megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad jelzálogjoggal való megterhelését rendelhesse el, a közös-költség-tartozás megfizetésének biztosítékául. [Társasházi törvény **30. § (1)** bekezdése]

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését közgyűlés összehívása nélkül is elrendelheti, ha erre a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárást valamint a gyakorlat során felmerült nehézségeket a társasház jelzáloggal kapcsolatos **V. fejezetben** a „**A társasházi jelzálogjog**” című témakörnél fejtem ki.

Az új törvény szabályozza, hogy a **jelenléti ív** - amely tartalmazza tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét - mindenképpen a jegyzőkönyvhöz kell csatolni, annak mellékletét kell, hogy képezze.

Ez a rendelkezés ingatlan-nyilvántartási szempontból nagyobb jogbiztonságot jelent az átvezetésre kerülő társasház alapításokra illetve módosításokra, mivel a közgyűlési jegyzőkönyvekhez mellékelte jelenléti ívekből egyértelműen ellenőrizhető a részvételi arány, nem csak a közös képviselő és a jegyzőkönyv hitelesítésre felhatalmazott két tulajdonostárs jegyzőkönyvön elhelyezett aláírása tanúsítja azt.

Változást jelent az is, hogy az írásbeli szavazás eredményéről való tájékoztatást a közös képviselő vagy intéző bizottság elnöke számára még szigorúbb kötelezettségévé teszi.

A korábbi szabályozáshoz képest az építési hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - a közös képviselő jogosult a közösség képviseletében történő eljárásra.

A fentiekkel kiegészített törvényi szabályozás még mindig nem teljes körű, vannak olyan területek, melyeket a mai napig nem lehet szabályozottnak tekinteni. Ezzel kapcsolatban felmerült anomáliákat, gondokat, problémákat **VI. fejezetben** „**A társasházakkal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások gyakorlati tapasztalatai, jogalkalmazás gondjai**” című témakörnél fejtem ki.

Összefoglalva a társasházak jogi szabályozásának célja:

Az ingatlanjog közös tulajdonra és ezen belül annak sajátos formájára, a társasházakra vonatkozó szabályainak nem csak a jogviszonyok rendezése, hanem a lakás-, illetve épületállomány műszaki helyzete körében komoly jelentőséggel bír. Elsődleges célja a társasházi tulajdoni forma áttekinthetőbbé tétele, a tulajdonosi közösségek működésének, a működés döntéshozatali rendjének egyszerűsítése,

felgyorsítása, szakszerűségének és törvényességének biztosítása, a szerződéses szabadság érvényre juttatása, teherviselés érvényesítő képességének fokozása és a törvényi felügyelet biztosítása.

A törvény célja mindemellett a társasházi tulajdonosok érdekeinek egymással szembeni védelme is. Az egyéni érdekek szolgálata azonban nem sértheti a szakszerű, szabályszerű működést. A szervezeti-működési szabályok korszerűsítése is a közösség és az egyén érdekszintézisének javítását szolgálja.¹⁶

¹⁶ Dr. Hidas Gábor - Dr. Horváth Gábor - Dr. Kőszegi Gábor - Dr. Bedő Katalin: Az ingatlanjog nagy kézi könyve (HVG-Orac Lap és Könyvkiadó KFT Budapest 2010) 323. o.

IV. A TÁRSASHÁZ LÉTREJÖTTE ÉS MEGSZÜNÉSE, TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT, OKIRAT MÓDOSÍTÁSA, KIJAVÍTÁSA

4.1. A társasház létrehozásának egyes módozatai

1./ Társasháztulajdon létrejöhet már **fennálló épület ingatlanon**, ha az műszakilag kialakítható és a Ttv. 1.§. (1) bekezdésben foglaltaknak előírásoknak megfelel.

2./ A társasháztulajdon **felépítendő épületre** is alapítható, ha az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajznak megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik. [Ttv. 7. §-ban szabályozott előírások szerint]

Mindkét esetben **konjunktív** feltétel, hogy a társasház alapítás, alapító okirattal történhet és az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Társasház alapító okirat típusai:

Létrejöhet szerződéssel: a társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározásával, konszenzussal létesíthet.[**Lásd: 1. számú melléklet**]

Egyoldalú nyilatkozattal: az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító okiratban fejezi ki alapítási szándékát. [Ttv. 5. § (2)] [**Lásd: 2 számú melléklet**]

Bírósági ítélettel: közös tulajdon megszüntetésének egyik formája, bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a társasháztulajdonná alakítását, ilyen esetben a keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okiratot, illetőleg az alapító okirat tervezetét és a szükséges használatbavételi engedélyt. Az alapító okiratot a bíróság jogerős határozata pótolja.[**Lásd: 3. számú melléklet**]

Mindhárom esetben az okiratoknak tartalmaznia kell az érvényességi kellékeket, amelyeket az ide vonatkozó szabályok: 2003. évi CXXXIII. törvény, az 1997. évi CXLI. törvény, valamint annak végrehajtásra szóló 109/1999.(XII. 29.) FVM rendelet előír.

A szerződést és egyoldalú nyilatkozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, a bírósági ítéletnek jogerősen végrehajthatónak és bejegyezhetőnek kell lennie, be kell nyújtani az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz és bejegyzéssel keletkezik.

A társasház alapító okirat kötelező tartalmi elemei:

- a külön tulajdonba kerülő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tételes felsorolása és arab számmal történő megjelölése
- a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat illető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó – tulajdoni hányad meghatározása illetve ezek számítási módját meg kell határozni,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolása és római számmal történő sorszámozása
- az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adat, jog és tények megjelölése
- a társasház közös neve, amely megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt¹⁷

A társasház alapító okirat formai elemei:

- fő szabály, az alapító okiratot valaminyi tulajdonostársnak alá kell írnia, amennyiben akár egy tulajdonostárs akarata nem egyezik a többi tulajdonostárs akaratával, abban az esetben nem jön létre az alapító okirat – ez esetben bármelyik tulajdonostárs tulajdonközösség megszüntetése iránti pert indíthat, ekkor a bírósági ítélet pótolhatja az alapító okiratot
- a 4/5-dös többségi döntés eltér a Tv. 5. §-ban foglaltaktól, ezért a társasház alapító okirat érvényességéhez valamennyi tulajdonostárs aláírása szükséges, a módosítás tekintetében 4/5-öd döntés is elegendő

¹⁷ Dr. Papp Iván adjunktus (Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános jogi Tanszék): Ingatlanjog előadás

A társasház alapító okirat fakultatív elemei

- a törvény lehetővé teszi az alapító okiratban az arról való rendelkezést, hogy az ingatlanrész elidegenítéséről a közgyűlés 2/3-os vagy 4/5-ös többséggel döntsön, amennyiben ezt a felhatalmazást az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza
- a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonos társak kölcsönös elővásárlási, előbérleti jogot alapíthatnak [egyébként, ha nem rendelkeznek ezekről a jogokról, akkor nem illetik meg a társasház-tulajdonosokat]
- hatlakásos vagy ennél kisebb társasházak kiköthetik az alapító okiratban, hogy a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályok vagy a Ttv.-ben foglalt rendelkezés szerint kívánnak működni (más esetben az alapító okiraton kívül az összes tulajdoni hányad egybehangzó határozatával is elhatározható)¹⁸

4.2. A társasház alapító okirattal, módosítással kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási követelmények

A társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Ptk. általános szerződéskötésre vonatkozó rendelkezéseinek és a 2003. évi CXXXIII. a társasházakról szóló törvény szabályai túl az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (későbbiekben: Inytv.) és a végrehajtására kiadott 109/1997. évi (XII. 29.) FVM rendelet (későbbiekben: Vhr) előírásainak is meg kell felelnie.

Az ingatlan-nyilvántartás okirati kellékeire vonatkozó általános rendelkezéseket az Inytv. 32 - 36. §-ai határozza meg.

Ezek a következők: a Vhr. 73. §-a határozza meg a társasház bejegyzéséhez szükséges alapító okirat és alaprajz követelményét.

¹⁸ Dr. Papp Iván adjunktus (Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános jogi Tanszék): Ingatlanjog előadás

A társasház alapító okiratnak tartalmaznia kell

- a társasház-tulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,
- a személyi azonosító kivételével a tulajdonostársak adatait - magánszemélyek családi és utónevét, születési családi nevét és utónevét, születési helyét és idejét, anyja születési nevét és lakcímét, személyi azonosítóját - a szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni (az azonosításra szolgáló adatok együtt: a jogosult adatai), és a földrészlet helyrajzi számát,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődően a telekkel, az alaprajz szerint
- az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével,
- a közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot.

Ha a szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását külön jogszabályban meghatározottak szerint a körzeti földhivatalhoz benyújtják, azokat az eljáró földhivatal csupán az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Alaprajzként elfogadható az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltüntető vagy a kiadott fennmaradási engedély alapját műszaki terv.

Öröklakás megosztásához az építésügyi hatóság által jóváhagyott vázrajzon kívül az alapító okirat módosítása is szükséges.

Társasházban építés (emeletráépítés, hozzáépítés stb.) útján keletkezett új öröklakás bejegyzésére irányuló kérelemhez az alapító okirat módosítására vonatkozó okiratot és kiegészítő alaprajzot is csatolni kell. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a közös tulajdonban álló épületrészekből keletkezett új öröklakás nyilvántartásba vételét kéri.

4.3. A társasház alapító okirat módosítása

Az alapító okirat módosítása ugyanolyan elvek alapján történik, mint az alapító okirat elfogadása, azaz fő szabály a **konszenzus**.

Alakítását tekintve közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, a változást az ingatlanügyi hatóságnak be kell jelenteni.

Ha az alapító okirat módosításban a tulajdonostársak egybehangzó akaratnyilatkozattal döntöttek, nincs szükség közgyűlés megtartására, annak ellenére, hogy a Tv. 28. §. (1) bekezdés a/ pontja ezt a döntést a közgyűlés hatáskörébe utalta, ez esetben is a tulajdonostársak megállapodása lesz az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzés alapjául szolgáló okirata.

A fő szabály alól kivételt képez:

Az alapító okirat módosítására kerülhet sor, amikor a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az **összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról, ez esetben a közgyűlés határozat lesz, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat. [Tv. 10. §. (2) bekezdés]

A közös tulajdonból kialakított önálló ingatlan elidegenítése, az elidegenítés jogát a társasházközösség, közgyűlési határozattal gyakorolhatja, ha a tulajdonostársak **összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös többsége** egyetért. Ebben az esetben, a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. Ez esetben is a közgyűlés határozat szolgálhat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául.

Az alapító okirat módosítása **egyszerű szótöbbséggel**:

- az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható határozata alapján végzett, lakásmegosztás vagy lakásösszevonás történik, amelynek alapján a többi tulajdonosok alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányadát, nem érinti a változás
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata, olyan - a külön tulajdonost nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely javítással megoldható, a közgyűlés - a jelen lévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével dönthet
- a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának az e törvény, kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe, az új törvény rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni. [Tv. 63. §. (2) bekezdése]
- Tv. 21.§. (3) bekezdése szerint, ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonosok alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányadát nem érinti, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozattal az alapító okiratot módosíthatja.

4.4. Az alapító okirat kijavítása

Az új társasházi törvény. elismeri azt, hogy a társasházi alapító okiratot nem csak módosítani, de egyes esetben kijavítani is lehet. Ez a lehetőség nem csak arra az esetre vonatkozik, amikor az alapító okirat szövegét a törvény szövegéhez igazítják, hanem arra is, ha az alapító okirat a külön tulajdonost nem érintő számítási hibát vagy adatelírást tartalmaz.

Ha a társasház alapító okirat a külön tulajdonost nem érintő számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, ennek kijavításáról a közgyűlés egyszerű szótöbbségű határozattal dönt.

Ha a társasház közössége az alapító okiratot a Ttv. hatálybalépését követően az első módosításkor a törvénytörvényhez igazítja, a határozat elfogadásához a közgyűlésen jelen lévő összes tulajdoni hányad egyetértése szükséges. A meghozott határozatot

közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Érvénytelensége bírósági megállapítására az általános szabályok szerint van lehetőség.

Az alapító okiratok minden módosítását, akár hatályba lépett, akár nem, a módosításról szóló rendelkezést követően 30 napon belül a földhivatalnál be kell jelenteni.¹⁹

A gyakorlatban előfordul olyan beadvány, amelyben a jogi képviseletet ellátó ügyvéd nincs tisztában a Ttv. 60. §-ban foglalt szabályozás gyakorlati jelentőségével és megkísérel benyújtani olyan „kijavítás iránti kérelmeket”, amelyben nem volt közgyűlési döntés és a kijavítás iránti kérelem még a külön tulajdont is érinti. Az ilyen jellegű beadványok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlanok, hiánypótlási felhívás nélkül elutasításra kerülnek.

4.5. A társasház ingatlan- nyilvántartása

Jelenleg az ingatlan-nyilvántartására vonatkozó rendelkezést az 1997. évi CXLI. számú ingatlan-nyilvántartásáról szóló törvény (továbbiakban: Inytv.), valamint a végrehajtására kiadott 109/199. (XII. 29.) FVM rendelet (továbbiakban: Vhr.) szabályozza.

A társasháztulajdon a tulajdonközösség sajátos formája, ahol a tulajdonjog az épület meghatározott részeit tekintve a tulajdonostársak külön tulajdona, az ingatlan egyéb részei a társasház közösségét illetik meg. Ez a kettős tulajdoni forma egységet képez. A tulajdonostársak közös és külön tulajdona egymástól el nem választható, a tulajdoni illetőséggel csak együtt rendelkezhetnek.

A társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel együtt kell nyilvántartani. Ahhoz, hogy a társasház forgalomképes legyen, az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A bejegyzés konstitutív hatályú, azaz a társasházat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti.

A **törzslap I. részén** tartjuk nyilván a **földrészletre vonatkozó adatokat**: település neve, ingatlan helyrajzi száma, fekvés megjelölése, területnagyság, utca neve, házszám, megnevezést (általában: kivett lakóház, udvar). Az ingatlan jogi jellegét (társasház, műemlék, műemléki környezet, régészeti jellegű, helyi védett terület stb.),

¹⁹ Dr. Hidasi Gábor- Dr. Horváth Gábor- Dr. Kőszegi Gábor- Dr. Bedő Katalin: Az ingatlanjog nagy kézi könyve (HVG-Orac Lap és Könyvkiadó KFT Budapest, 2010) 341. o.

utalást az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető telki szolgalmi vagy földhasználati jogra, valamint **utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre.**

Ha a társasházhoz két vagy több földrészlet tartozik, amelyen külön-külön épület létesült, akkor a földrészleteket és a közös tulajdonban álló épületeket a reálfólium elve alapján²⁰ a külön - külön törzslapon kell nyilvántartani.

A **törzslap II. részére** kell bejegyezni a társasháztulajdon létesítését, a társasház közösségének nevét, szerzés jogcímét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasházi különlapok tartalmazzák.

A **társasház törzslap III. részén** kell nyilvántartani a társasház tulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket, valamint az alapító okiratban foglalt elővásárlási, előbérleti jogokat, a szervezeti-működési szabályzatban foglalt rendelkezés időpontját, továbbá itt kell feltüntetni a felépítendő társasházra vonatkozó előzetes alapítás tényét. Meg kell említeni, hogy a feljegyzett alapítás ténye kihat mindazokra, akik azt követően az ingatlan-nyilvántartásban jogot szereznek.

A **társasházi különlap I. részén** fel kell tüntetni a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi számát, címét (emelet, ajtószám), alapterületét, jogi jelleget, továbbá utalni kell a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanokból hozzá tartozó eszmei hányadra. A **társasház különlap II. és III. részét** a tulajdoni lapra vonatkozó általános rendelkezések szerint kell vezetni.

A **társasház törzslapja és a társasház külön lapja együtt képezik a társasház tulajdoni lapját**, ezért úgy kell tekinteni, mintha azok egy tulajdoni lapon lennének.

A társasház megszüntetésekor a társasházi nyilvántartásra vonatkozó speciális módot úgy szüntetjük meg, hogy a törzslap **I. részén a „társasház” jogi jellege**, a közös tulajdonhoz tartozó épületrészekre vonatkozó részt, valamint a **II. oldalon a „társasháztulajdont”** töröljük, törzslap és a különlap összefüggéseire való tekintettel a II. oldalra bejegyezzük a megfelelő eszmei hányadokat.

4.5.1. A társasház, mint egyéb önálló ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya az ingatlan, amely kategórián belül megkülönböztetjük a földrészletet és az egyéb önálló ingatlanokat.

²⁰ Fenyő György-Hidvéginé Erdélyi Erika-Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (NYME GEO 2007) 81.o

a) A földrészlet:

Az Inyvtv. 11.§ (1) bekezdés szerint a földrészlet a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy vagyonkezelői (kezelési) viszonyok.

Egyik feltétel az, hogy a földrészlet összefüggő terület legyen, nem szakíthatja meg közigazgatási határ, sem belterületi határ, kivéve az országos közút, vasút, vagy hajózható csatorna. Másik feltétel az, hogy a természetben összefüggő területet minden részén azonosnak kell lenni a tulajdonosi és vagyonkezelői viszonyoknak. E szabály tekintetben is kivételt képez az építési telek és a közterület.²¹

A földrészlet leggyakrabban alkotórészeivel együtt jelenik meg (épülettel, földalatti garázzsal, pincével, más építménnyel), ezért az ingatlan-nyilvántartásában fontos szabályozni, hogy a földrészletet mikor kell önmagában önálló ingatlannak tekinteni és mikor alkotórészeivel együttesen.

Ha a földrészlet alkotórészek nélkül jelenik meg, akkor a földrészletet mindig önálló ingatlanként tartjuk nyilván.

Ha a földrészletnek olyan épület, építmény alkotórésze van, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, ebben az esetben a földrészlet az alkotórésszel együtt képez önálló ingatlant. Épületet, építményt, a földrészlettel együtt tartjuk nyilván.

A társasház esetében együtt tartjuk nyilván még a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, a szövetkezeti házaknál a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, valamint azt a pincét, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy a nem közterületről nyíló pincét, amely szolgalmi jog alapján más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik. [Inyvtv. 12. §]

4.5.2. Egyéb önálló ingatlanok

Egyéb önálló ingatlanok közé soroljuk azokat az ingatlanokat, amelyeknek sajátossága, hogy tulajdonjogi szempontból függetlenek attól a földrészlettől, amelyen létesültek, tehát az épület nem alkotórésze a földrészletnek, az ingatlan önállóan forgalomképes.

²¹ Fenyő György-Hidvéginé Erdélyi Erika-Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (NME GEO 2007) 43.o.

Az Inyvtv. 12. §-ban foglaltak szerint egyéb önálló ingatlannak tekintjük:

- önálló tulajdonú épület, az épület, a pince vagy a földalatti garázs és más építmény, amelynél egészben vagy, részben más a földrészlet tulajdonosa
- társasházban lévő öröklakás, illetve külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, a közös tulajdonból az öröklakás tulajdonosát megillető tulajdoni hányaddal együtt
- a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget
- közterületről nyíló pincét (földalatti raktárt, garázst), ha az nem a pince tulajdonosának tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik

Az önálló tulajdonú ingatlanok esetén, ha a földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól, akkor a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A két tulajdoni lap közötti kapcsolatot az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog teremti meg.²²

4.6. A feljegyzett társasház

Alapesetben a társasházat az ingatlan rendeltetésének megfelelően az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett meglévő épület esetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Amennyiben a társasház még nem épült meg, csak engedélyezett terv formában létezik, abban az esetben az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjának III. részén az **alapítás ténye kerül feljegyzésre**. [109/199.(XII.29.) FVM rendelet 53. § (4) bekezdése]

A társasháztulajdon már meglévő épületre való bejegyzésnek, vagy a földrészletre történő feljegyzésnek feltétele, hogy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat töröljék, vagy az érdekelték között megegyezés legyen arra vonatkozóan, hogy társasházzá alakítást követően a bejegyzett jogok mely ingatlanokat fogják terhelni. [Ttv. 6.§]

A társasház, mint jogi tény feljegyzése nem csak akkor lehetséges, ha az épület felépült és rendelkezik jogerős használatbavételi engedéllyel, hanem akkor is, amikor az építésügyi hatóság az építési tervet engedélyezte, a tervrajzokat jogerős záradékkal ellátta,

²² Fenyő György-Hidvéginé Erdélyi Erika-Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (NYME GEO 2007) 82.o

a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa, társasház alapítási szándékát alapító okiratba foglalja, és az ingatlan-nyilvántartásban a földrészletre az előzetes alapítás fényét feljegyzik. [Ttv. 7. § (1) bekezdése]

Ebben az esetben a társasházi jelleg a földrészlet (építési telek) rendeltetésévé válik. Az ingatlan-nyilvántartásban kizárólag a feljegyzett társasház épülete tüntethető fel. Ha nem ezt kell feltüntetni, mert nem társasház épület valósul meg, a társasházi feljegyzést törölni kell. A törlés kérelmezésére az jogosult, aki a feljegyzést kérte. A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, akik később az ingatlan tekintetében jogot szereznek.

Aki a földrészletet megvásárolja, az úgyszólván előtársasházat vesz. A feljegyzett társasház sok esetben nem más, mint az ingatlan nyilvántartásban feljegyezhetetlen építőközösség: a társasház jogelődje az építőközösség, az építőközösségi szerződés a társasházi alapító okirat előszerződése. [Ptk. 578/B-C-D-E.§.]²³

4.7. A feljegyzett alapítás tényét követően létrejött társasház

A feljegyzett alapítás tényét követően kerülhet sor a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. A bejegyzés az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélye alapján történik.

Ha a jogerős végrehajtható használatbavételi engedély eltér a jogerős építési engedélyezési tervtől, abban az esetben a változásnak megfelelően az alapító okiratot, módosítani kell, a módosított alapító okirathoz csatolni kell a változásnak megfelelő 1:100-hoz, vagy ennél nagyobb méretarányú szintenkénti alaprajzot.

Ha valamilyen okból kifolyólag a megvalósult állapotnak megfelelően nem sikerül módosítani az alapító okiratot és ez az állapot eltér az engedélyezett építési tervtől, marad a bírói út az alapító okirat módosítására és a társasház bejegyzése addig áll, amíg a jogerős ítélet megszületik. [Ttv. 10. § (3) bekezdése]

²³ Csüri Éva Katalin - Darák Péter-Hidasi Gábor - Kovács László-Zámbó Tamás: AZ INGATLAN JOGI KÉZIKÖNYVE (KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó KFT Budapest 2004) 166-167.o.

A társasház bejegyzéséig a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályok irányadóak, illetve, ha van erre vonatkozó szerződés, akkor az építőközösség szabályai szerint kell működni, ami azt is jelenti, hogy a társtulajdonosoknak kívülálló vevővel szemben elővásárlási, előbérleti, elő-haszonbérleti joguk van.

Társasház megvalósult épületen akkor is létrehozható, ha az alapítás ténye nem került feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ebben az esetben a létrehozáshoz az általános szabályok szerint érvényes alapító okirat, az alapítási szándék egyértelmű kinyilvánítása és jogerős végrehajtható használatbavételi engedély szükséges.

4. 8. A társasház megszűnése

A társasháztulajdon megszüntetése **valamennyi tulajdonostárs egyetértésével** történhet, feltétlenül szükséges az egységes akaratnyilatkozat. A társasház megszűnését, hasonlóképpen, mint az alapítást a földhivatalhoz be kell jelenteni. A megszűnés esetén azonban – ellentétben a társasház létrehozásával – nincs lehetőség arra, hogy a tulajdonostársak megállapodását, a felek kérelmére a bíróság döntése pótolja. A törvény erre azért nem ad lehetőséget, mert a lakóépületek fenntartása szempontjából kedvezőbb elbírálásban részesíti a társasháztulajdont, mint az osztatlan közös tulajdoni formát.²⁴

A nagyobb lakásszámú társasházak közösségének lehetősége van arra, hogy, úgy szűnjön meg, hogy lakásszövetkezetté alakul át. A megszűnésnek ezt a formáját csak és kizárólag akkor tehetik, ha 2004.január 1-ét követően be voltak jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Ebben az esetben is konszenzus szükséges, de közgyűlési határozat alapján is történhet. A megszűnésre is az alapítás alakszerűségére vonatkozó szabályok az irányadók. Alapítására, szervezetére és működésére a lakásszövetkezetekről szóló a 2004. évi CXV. törvény rendelkezései vonatkoznak.

Változás csak abban mutatkozik, hogy a közös tulajdonú épületrészek a lakásszövetkezet, mint jogi személy tulajdonába kerülnek, a külön tulajdonban lévő lakások, helyiségek, tulajdonjoga változatlan marad. Lakásszövetkezet úgy is létrejöhet,

²⁴ Dr. Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog - Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2001) 196.o.

hogy a lakások is a szövetkezet tulajdonába kerülnek, és a tagokat ez esetben állandó lakáshasználati jog illeti meg.

A több épületből álló társasház egyes épületei **szétválhatnak** saját elhatározás alapján megállapodással vagy bírósági ítélettel [Ttv. 8. § (2)–(3)]. Szerződés hiányában az adott épület(ek) tulajdonostársainak többsége kérheti keresettel a bíróságtól, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekeit.

Megszűnik a társasház tulajdon akkor is, ha

- kisajátítják,
- az építésügyi törvény alapján elrendelik az épület lebontását
- az épület, ha más okból kifolyólag megsemmisül.²⁵

Az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetések során tapasztalható, hogy a nagy beruházók megvásárolják a frekventált környéken lévő „lepusztult” társasházakat (külön tulajdonban lévő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket). Így egy személy tulajdonába összpontosul a földrészlet és az épület tulajdonjoga. Az előállt jogi helyzetben könnyen megszüntethető a társasház, hisz nincs tulajdonközösség, aki akadályozná döntését. Ezt követően kérelmezi a társasház megszüntetését, majd a lebontást. Ezek után új építésű lakások társasházzá alapítására kerül sor.

A társasház másik ingatlan-nyilvántartási jellegzetessége, amikor egy földrészleten, több épület áll és a kedvezőbb helyzetben lévő tulajdonostársak közössége kezdeményezi a kiválást.

Példa értékű eset Budapest IV. kerületben lévő három épületből álló, 72 lakásos társasház, melyből az egyik 24 lakásos épület tulajdonosai elhatározták kiválási szándékukat. A kiválni szándékozó társasház-tulajdonosok kedvezőbb helyzetbe óhajtanak kerülni, mivel az épület alatti pincerészt a közösség bérbeadás útján egyedül szeretné hasznosítani. A kiválás után a pincerész a kiválni szándékozó 24 lakásos társasház tulajdonában akarják adni.

Az elhúzódozó ügyintéзések miatt, megváltozott a tulajdonosi összetétel, a változási vázrajz hatályosságának határideje is lejárt, az okirat megszerkesztésekor a jogi képviselő figyelmen kívül hagyta a kiskorú tulajdonostársra vonatkozó szabályokat, nem csatolt

²⁵ Dr. Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog - Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2001) 196.o.

gyámhivatali engedélyt, ezért az okirat ingatlan nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan volt, a kérelem többször elutasításra került. A társasház ingatlan-nyilvántartási átvezetése a mai napig nem történt meg.

V. A TÁRSASHÁZI JELZÁLOGJOG, 3/2006. (II. 8.) AB HATÁROZAT

5.1. A közös költség

A közös tulajdon az az ingatlanrész, épületberendezés, lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely nem tartozik a külön tulajdonba.

A társasházi törvény 24. § rendelkezése alapján **közös költségnek** minősül a közös tulajdonhoz tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban álló lakás fenntartási költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, amely a tulajdonostársakat – a szervezeti-működési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában - tulajdoni hányaduk arányában terheli.

Amennyiben a társasház közössége a tulajdoni hányadtól eltérő szabályozást alkalmaz, akkor mindig a szervezeti-működési szabályzatában köteles meghatározni az érintett költség nemeket és a számítás módját.

A közös költségek viselésére vonatkozó **BH 2007. 300** az alábbiak szerint rendelkezett:

BH2007. 300 *A társasházi portaszolgálat, az őrzésvédelem költségei nem minősülnek közös költségeknek, ezért a közös költség viselés szabályai szerint történő felosztásuk a kisebbség jogos érdekeit sérti [2003. évi CXXXIII. törvény 24. §, 29. §, 56. §]*

A perbeli társasház közössége szervezeti-működési szabályzatában rendelkezett a közös költség viseléséről, azonban a költség nemek kiszámításának módja sértette a kisebbségben maradt tulajdonostársak jogos érdekeit, ezért egyik tulajdonos nem szavazta meg a szervezeti-működési szabályzatot.

A közgyűlés határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a tulajdonos felperes a bírósághoz fordult és kérte a társasházi közgyűlési határozat jogszabálysértő voltának megállapítását. Az alperesi társasház a kereset elutasítását kérte.

Az **elsőfokú bíróság** megállapította, hogy az alperes közgyűlési határozatai érvénytelenek. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, hogy a szervezeti-működési szabályzatban a közös költség megállapítására vonatkozó rendelkezése helyes, mivel a közös költség megállapítását a szervezeti - működési szabályzatban kell megállapítani, az őrzés-védelem a portaszolgálat üzemeltetési költségnek minősül, a társasház rendeltetésszerű használatához tartozik. Ugyanakkor úgy ítélte meg, hogy a költségviselés arányának meghatározása önkényes, a tevékenységek egy része nem kapcsolódik minden tulajdonos tevékenységéhez, az általa tulajdonolt ingatlanrész funkciójához, így a kisebbség jogos érdekeit sérti.

A **másodfokú bíróság** helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Álláspontja szerint az őrzés-védelem, a portaszolgálat, mely a közös költségnek több mint 50 %-át teszi ki, nem a közös tulajdonban álló részek üzemeltetési és így fenntartási költség körébe tartozik, hanem a külön tulajdon és a bennük lévő értékes ingóságok védelmét, az ott folyó tevékenységet szolgálja, így a keresettel megtámadott közgyűlési határozat **nemcsak a kisebbség jogos érdekeit, hanem jogszabályokat is sért.**

A **Legfelsőbb Bíróság** megítélése szerint a másodfokú bíróság helyesen foglalt állást, ezért a Gfv. X. 30.281/2006 sz. jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A társasház-tulajdonosok közössége a közös költségek viseléséről közgyűlési határozattal dönthet akkor is, ha a **társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzése még nem történt meg.** A közös költséget akkor is meg kell fizetni a tulajdonostársaknak, ha nem használják a külön tulajdonukban lévő lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, mivel a közös költség megfizetése nem a használatához, hanem a tulajdonjoghoz kötődik.

A fenti szabályozás tekintetében a Legfelsőbb Bíróság **EBH2009. 1976.** elvi határozata az alábbiak szerint foglalt állást:

EBH2009. 1976. *A társasház-tulajdonosok közössége a közös költségek viseléséről közgyűlési határozattal dönthet akkor is, ha a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzése még nem történt meg. [2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (2) bekezdés 28. §, 1959. évi IV. törvény 368. § (3) bekezdés]*

Az alperes, mint a 4 épületből álló felperesi társasház építtetője 2002-ben a társasház bejegyzését kezdeményezte a földhivatalnál. A bejegyzésre 2003-ban került sor.

2002 januárjáig a lakások 50 %-át értékesítette, külön tulajdonban maradt két nem lakás céljára szolgáló helyiség.

2003-ban, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megelőzően a felperes közgyűlési határozatot hozott, mely szerint a tulajdonostársak a birtokbavétel időpontjától közös költséget fizetnek. Később újabb határozatot hozott a közgyűlés, mely szerint az alperes köteles közös költséget fizetni attól az időponttól, amikor az adott épület lakásainak 50 %-a átadásra került.

Alperes tulajdonostárs a közös költséget nem fizette, felperes társasház fizetési meghagyásos eljárást indított ellene, amely perré alakult. A felperes kérte a közös költség megfizetésére kötelezést, az alperes pedig a kereset elutasítását.

Az **elsőfokú bíróság** kötelezte az alperest, hogy a közös költséget fizesse meg. A bíróság az alperes arra való hivatkozását - hogy nem tudott a felhalmozódott közös költségtartozásról – nem fogadta el.

A **másodfokú bíróság** helyben hagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a bizonyítékok okszerű mérlegelésével hozta. A fizetési kötelezettség nem a használathoz, hanem a tulajdonjoghoz kötődik, ezért az alperes akkor is köteles a közgyűlési határozatban meghatározott mértékű közös költséget fizetni, ha a helyiséget nem használja, vagy nem hasznosítja.

A **Legfelsőbb Bíróság** hangsúlyozta, a közgyűlési határozatok érvénytelenségét a bíróság nem állapította meg, azokat érvényesnek kell tekinteni. A Legfelsőbb Bíróság utalt a Legfelsőbb Bíróság Pfv. I. 22.476/2003. sz. határozatában kifejtettekre, amely szerint a működését szükségszerűen megkezdő társasház közössége az épület fenntartását, a felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet, és perelhető már a az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt is. Mindezekre való tekintettel a bíróság nem találta alaposnak az alperes felülvizsgálati kérelmét, ezért a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. [Legfelsőbb Bíróság Gfv. X. 30.015/2009.]

A közös költségek közé tartoznak a fenntartással, üzemeltetéssel, karbantartással kapcsolatban felmerült költségek is.

Közös költségnek minősülő kiadások továbbá azok, amelyek a külön tulajdon fenntartásával kapcsolatban merülnek fel, így különösen a távfűtés díja, vízdíj, melegvíz díja, amelyeket is a társasházközösségének kell megfizetni, amennyiben a külön tulajdonon belül nem mérhetők. A közműszolgáltatók a tartozást elsőként a társasháztól követelik, ha ez nem jár sikerrel, akkor a szolgáltatók közvetlenül is felléphetnek a tulajdonosokkal szemben.

A társasházközösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért, a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint **egyszerű (sortartásos) kezesség** szabályai szerint felelnek. [Ttv. 3.§ (3) bek.]

5.2. A társasházi jelzálogjog

A társasház működőképességének fontos feltétele, hogy a pénzügyi háttér biztosított legyen, minél kevesebb legyen a társasház kintlévősége, mivel a behajtatlan tartozások veszélyeztetik a társasházak működőképességét.

Napjainkban egyre nagyobb gondot okoz a közös költség tartozások behajtása. A közös képviselő részére nem kell külön felhatalmazás ahhoz, hogy beszédje a közös költségeket, erre a társasházi törvény **43. § (1) c)** felhatalmazást ad annak behajtására.

Az olyan közös-költségre, amelyeket a közös képviselő nem tudott beszédni és a tartozás mértéke **eléri 3 havi közös költség összegét**, az adós tulajdonostársakkal szemben, annak külön tulajdonára közgyűlési határozat alapján jelzálogjogot lehet bejegyeztetni, a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.**[lásd: 4. számú melléklet]**

A közgyűlési határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor nem lehet figyelembe venni. A jelenlévő tulajdoni hányadok egyszerű szótöbbségével hozható meg az határozat és azt a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A társasházi törvény **31. §-a** lehetőséget biztosít arra, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá

tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül is - elrendelje, amennyiben a szervezeti-működési szabályzatban erre őt felhatalmazták.

Az új társasházi törvény hatálybalépését követően az állampolgárok az Alkotmány Bíróságnál kezdeményezték a **Tv. 31.§-ban** foglalt alkotmányellenes rendelkezés kivizsgálását.

Az Alkotmány Bíróság 3/2006. (II.8.) sz. AB határozatában az ide vonatkozó indítványokat is visszautasította, mivel az indítványozó által kérelmezett rendelkezésekben nem ismerhető fel alkotmányellenesség.

A Ptk. 254. § (1) bekezdése és a Tv. 30-31. § rendelkezéseiben nem ismerhető fel a vagyoni helyzet szerinti különbségtétel, ilyen jellegű rendelkezést már a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény 95. §-ának (1) bekezdése is előírt a lakásszövetkezetekkel kapcsolatban.

A fizetési kötelezettség teljesítése egyik lehetséges kikényszerítési módja, törvényi szabályozása nem sérti a tulajdonhoz való alkotmányos alapjogot.

A hátralékos tulajdonostárs szavazati jogának korlátozása nem sérti a jogorvoslathoz való jogot sem, mivel a jelzálogjog elrendelésről szóló közgyűlési határozat nem minősül hatósági döntésnek.

Az a jogszabály, amely a közös képviselő rendelkezése alapján lehetőséget biztosít a külön tulajdon jelzálogjoggal történő megterheléséhez, az nem ütközik az Alkotmány 45. § (1) bekezdésébe, mivel a közös képviselő a tulajdonostársak által elfogadott közgyűlési döntést hajtja végre.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Kívülállók számára érthetetlennek tűnik, hogy azok, akiknek közösköltség-tartozása miatt a külön tulajdonukat jelzálogjog terheli, a társasház miért nem tudja értékesíteni. Sajnos, a jelzálogjog nem egyszerűsíti le a tulajdonközösség pénzhez jutását, a tulajdonostársak számára a tulajdonuk elvesztése közvetlenül nem jelent fenyegetettséget.

A polgári jog szabályai szerint a jelzálogjog, követelés biztosítására szolgál. Ingatlan esetében jelzálogjogot csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetve annak a kötelezett tulajdonában álló egész tulajdoni illetőségre lehet alapítani.

A társasház jelzálogjoga nem a társasház közgyűlése vagy a közös képviselő határozatával jön létre, hanem az erre irányuló kérelem alapján, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel. A bejegyzés tehát konstitutív hatályú, a jelzálogjogot a bejegyzés keletkezteti.

A jelzálogjog bejegyzésre alkalmas okirat

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell:

- a jogosult társasház pontos adatait, a közös képviselő nevét címét,
- a megterhelendő társasházi lakás helyrajzi számát,
- az adós tulajdonostárs nevét, születési nevét, anyja nevét, személyi azonosítóját, szervezet esetén a szervezet megnevezését, székhelyét, nyilvántartási számát, KSH számát
- azt az összeget, aminek biztosítására a jelzálogjog szolgál, a járulékokra, költségekre történő utalással

Nem alkalmas jelzálogjog bejegyzésre az az okirat, amely a fentiekben felsorolt kellékeket nem vagy csak hiányosan tartalmazza.

Nem foglalható sem magánokiratba, sem közjegyzői okiratba a közös képviselő kérelme, ha a közös képviselő vagy intézőbizottság elnöke részére történő felhatalmazást a szervezeti-működési szabályzatban nem rögzítik.

Nagyon fontos, hogy a kérelmeket minél előbb benyújtsák az ingatlanügyi hatósághoz, mivel az 1997. évi CXLI. Törvény 7. §-ban foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát, a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelem iktatási időpontja határozza meg.

Az esetleges végrehajtási eljárás során a rangsorban előbb bejegyzett jelzálogjog nagyobb eséllyel kerülhet kielégítésre.

A 2010. évi CLXXVII. törvény kedvezőbb változást hozott a társasházi jelzálogjog korábbi szabályozásához képest: már 3 hónapos elmaradás esetén lehetővé teszi, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését, majd a jelzálogjog bejegyzés elrendelését követően 3 havi hátralékonként megismételhető. Azonban ez a szabályozás sem oldotta meg a társasházak pénzhez jutását.

A társasházi jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése során az a tapasztalatom, hogy a szervezeti-működési szabályzatban felhatalmazzák a képviselőt a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéssel kapcsolatos eljárásra, azonban közgyűlési határozatok leggyakrabban előforduló hiányossága, hogy nem tartalmazza az adós tulajdonostárs személyi adatai. A közös képviselő ezen adatokat ritkán tudta pótolni, ezért az ilyen hiányossággal rendelkező beadványok az ingatlan nyilvántartási eljárás során 2011. január 1-ig elutasításra kerültek.

A korábbi törvényi szabályozása kapcsán előfordult anomáliákat a 2010. évi CLXXVII. törvény 19. §-a megkísérli feloldani: azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény beiktatja (Inytv.) 34/A. §-t, melyben kötelezően előírja, amennyiben a társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti eljárásban benyújtott okirat nem tartalmazza a személyi azonosítót, akkor azt az ingatlanügyi hatóság a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást vezető szerv megkeresése útján, hivatalból pótolja.

Kedvező változás, hogy a közös költségtartozás, illetve a közszolgáltatási díjak elmaradásának érvényesítése érdekében tett azon intézkedés is, miszerint a bíróságnak a keresetlevél megérkezésétől számított 30 napon belül ki kell tűznie a tárgyalást. Ez a változás jelentősen felgyorsíthatná az adósok fizetési készségét, mivel a per befejezését követően viszonylag rövid időn belül végrehajtható lehetne az adóság behajtása.

A végrehajtó első lépésként kiértékelte a végrehajtást kérőt a várható költségekről, amíg azonban ezek megelőlegezése nem történik meg, addig a végrehajtó végrehajtási cselekményt nem végez. Tapasztalat az is, hogy a nagyobb értékű tartozások hamarabb behajtásra kerülnek, mint a kisebb értékűek.

Véleményem szerint: a társasházak működőképessége érdekében szükség lenne olyan törvényi felhatalmazásra, hogy a közös képviselő a közös költségből eredő tartozás adók módjára történő behajtását kezdeményezhesse.

Amennyiben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat megfelelne a tartalmi követelményeknek, abban az esetben a bíróság vagy a közjegyző - tárgyalás nélkül – jogosult lenne az elmaradt költségtatozás behajtására. Ebben az esetben az adóst terhelné a bizonyítás terhe. Ilyen vagy ehhez hasonló rendelkezések segítenék a társasházak működőképességét.

A bejegyzett társasházi jelzálogjog nem akadályozza az ingatlanok értékesítését. Az értékesítéshez nem szükséges a társasház hozzájárulása, mert az jelzálogjog független a tulajdonos személyétől: a biztosítékot a dolog, jelen esetben az ingatlan jelenti.

Amennyiben a társasház jelzálogjogát bejegyezték, de a társasház 5 éven belül nem érvényesíti igényét, akkor a jelzálogjog a bejegyzéstől számított 5 év elteltével elévül.²⁶

Gyakorlatban előfordult, hogy az érdekelt felek - hitelt vesznek fel az épületek felújítására, karbantartásra- próbálkoznak a társasház törzslapjára történő jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével. A társasházi törvény erre vonatkozó egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz, egyes hivatalok között e tekintetben megoszlik a vélemény.

Álláspontom szerint ezek társasházi törzslapon nyilvántartott közös tulajdonú ingatlanok forgalomképtelenek, azok nem szolgálhatnak követelés biztosítékaul, a tartozást ezen ingatlanrészekből nem lehet kielégíteni, ezért én a földrészletre történő jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmeket elutasítom.

5.3. A társasházi jelzálogjog törlése

Ha a tulajdonostárs a közös költség tartozását megfizette, jogosult kérelmezni annak ingatlan-nyilvántartásból történő törlését. A törlési engedélyt a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a tulajdonostársnak kiadni vagy közvetlenül a földhivatalnak megküldeni. A törlési

²⁶ Dr. Hidasi Gábor – Dr. Horváth Gábor - Dr. Kőszegi Gábor - Dr. Bedő Katalin: Az ingatlanjog nagy kézi könyve (HVG-Orac Lap és Könyvkiadó KFT Budapest, 2010) 364. o.

engedély egy olyan közokirat vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokirat, amely rögzíti a tartozás megszűnését, rendelkezik a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről. [Ttv. 32. §. (3) bekezdés rendelkezik]

A jelzálogjogtörlés iránti kérelem alaki, tartalmi kellékei megegyeznek a társasházi jelzálogjog bejegyzésére előírt rendelkezésekkel, azonban az 1996. évi CXXXV. törvény az illetékről szóló törvény módosításáról valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról (továbbiakban: Díjtörvény) szóló törvény alapján, a jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmek esetében a kérelmezőnek 12.600,- Ft-t, a jelzálogjog törlések esetében 6.600,- Ft eljárási díjat a tulajdonosnak kell megfizetnie.

A jelzálogjog törlés kapcsán az ingatlan-nyilvántartásban felmerülő problémákat, a személyi adatok hiányossága okozta, melynek kiküszöbölésére szolgál a fentiekben említett - 2011. január 1-től - hatályos rendelkezés.

VI. A TÁRSASHÁZAKKAL KAPCSOLATOS INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁSOK GYAKORLATI TAPASZTALATAI, JOGALKALMAZÁS GONDJAI

6.1. A privatizáció során elmaradt földrészletek rendezetlen tulajdoni állapota

Gyakorlati tapasztalataim alapján megállapíthatom, hogy jelenleg az ingatlan-nyilvántartás legnagyobb problémái közé tartozik azon ingatlanok sorsa, amely földrészletek megosztása az 1990-es évek privatizációnál elmaradt.

A megvizsgált Budapest XVIII. Kerületében lévő földrészlet példája a különleges esetek közül az általánosan előforduló ügyek egyike, amelynek sorsát 2009-ben az 1997. évi CXLI. Törvény VII. fejezet 85-88. §-i szerint, hosszas utánajárással **különleges eljárás** keretei között sikerült rendezni.

A földrészleten, amelyen korábban a Magyar Állam tulajdonában állt, egy Garázsépítő Szövetkezet garázsokat alakított ki. A kisszövetkezet feladata az lett volna, hogy elkészítse az alapító okiratot, azonban ennek nem tett eleget.

A Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma a 10. Fpk.676/91/28. számú végzésében elrendelte a kisszövetkezet felszámolását, valamint kimondta, hogy az ingatlanokat oly módon osztja meg, hogy a földrészlet továbbra is a garáztulajdonosok közös tulajdonában marad, míg egyes garázsok a tulajdonosok személyi tulajdonába kerülnek. A végzésben felsorolja a tulajdonos nevét, lakcímét, ellenben egyéb azonosító adat nem került feltüntetésre.

A végzést senki nem nyújtotta be a földhivatalba, ezért az átvezetése elmaradt. A tulajdonosok személyében időközben változás állt be, részben adásvétel, részben öröklés, részben ajándékozás miatt, az általuk benyújtott szerződéseket a földhivatal széljegyezte, majd elutasította, mert a garázsszövetkezet tulajdonjoga soha nem nyert bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba, ezért az erre való hivatkozással történt tulajdonjogszerzések sorsát a földhivatal az 1997. évi CXLI. Törvény 49. §. (1) bekezdés alapján elutasította.

A rendezetlen ingatlanok tekintetében a Budapest XVIII. Kerületi Önkormányzat tulajdongát az 1990. évi LXV. a helyi önkormányzatokról szóló törvény alapján a

földhivatal bejegyezte. A garázsokat ténylegesen birtokló személyek jogos igénye volt, hogy a hosszú ideig -15 évig- fennálló rendezetlen helyzet az Önkormányzat közreműködésével rendezésre kerüljön.

Az Önkormányzat elkészítette az alapító okiratot, kezdeményezte annak alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyezését. Az alapítás során egyes önálló ingatlanokra a földhivatal az Önkormányzat tulajdonjogát jegyezte be.

Majd adategyeztetés során feltérképezték az egyes garázsokat ténylegesen birtokoló személyek kilétét, az Önkormányzat, mint az ingatlan tulajdonosa, tulajdonjog bejegyzéshez történő hozzájáruló nyilatkozatot tett az érintett személyek javára, majd mindezeket - a kérelemhez csatolt - ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalták, és kérelmezték azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az 1. sz. Körzeti Földhivatal a rendelkezésére álló iratokat felterjesztette a Fővárosi Földhivatalhoz, és javaslatot tett a különleges eljárás lefolytatására.

A Fővárosi Földhivatal megállapította, hogy a Kiszövetkezet cégnyilvántartásból való törlését a Fővárosi Bíróság 10. Fpk.676/91/28. sz. elrendelt végzése (1996. június 6-án kelt és 1996. szept. 25-én) jogerőre emelkedett, így az abban felsorolt személyek részére, az 1997. évi CXLI. törvény 85-88. §-ban foglaltak szerint engedélyezte a különleges eljárás lefolytatását azok részére, akik azt kérelmezték. **[lásd: 6. számú melléklet]**

A fentiekben leírt bonyodalmak után az 1. sz. Körzeti Földhivatal rendezte a hosszú idők óta fennálló bizonytalan tulajdoni állapotokat. Hasonló ügyek még a mai napig előkerülnek, ezek megoldásához a földhivatal maximális segítséget nyújt.

A következő „bedőlt” társasházi esettel találkoztam, Budapesten a Ferencvárosban egy illatos virágról elnevezett utcában felépült egy ház, melyben 60 lakást alakították ki.

Aktuális lett a társasház alapítás, de a ház nem kapta meg a használatba-vételi engedélyt. Mint kiderült az Építésügyi Hatóság egy rendezetlen tulajdoni állapotú telekre adott építési engedélyt. A rendezetlen telek, részben a Kerületi Önkormányzat, a Fővárosi Önkormányzat, másrészt pedig egy nagyvállalat tulajdonában állt, aki óvodát működtetett a szomszéd utcában. Tíz év telt el, hogy a telek tulajdonjoga végre rendezést nyert.

A lakók már türelmetlenek voltak, elvesztették a bizalmukat, nem bízták az alapítást a beruházóra, ezért ők vették kézbe az alapítás sorsát. Alapesetben ez úgy történik, ha a beruházó alapítja meg a házat, akkor 1/1-ed arányban minden egyes önálló ingatlanra a beruházó tulajdonjoga kerül bejegyzésre, és ebben az állapotban a földhivatal megkezdheti az ingatlanra széljegyzett beadványok érkezésének, rangsorban történő feldolgozását. Hiánypótlás esetén elegendő a beruházóval egyeztetni.

Ebben az esetben az általánostól eltérően történt, a tulajdonosok száma 60 önálló ingatlan esetében szinte megduplázódott, a tulajdonosi körbe külföldi valamint offshore cég is került. A ház először az ügyvédet hibáztatta, majd lecserélték az ügyvédet, a következőt is és végül újabb 10 év telt el, mire végre a társasház megalapításra került, valamivel több, mint 20 évbe került, mire rendeződött a társasház sorsa.²⁷

6.2. Társasház alapítás tényének feljegyzése során felmerülő problémák

Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre, alapító okiratban kifejezett alapítás elhatározásával létesíthető. Ez a szabály vonatkozik az egyszemélyes alapításra is. Tulajdonostársak esetében figyelemmel kell lenni a Ptk. szerződésekre vonatkozó szabályaira, az egyszemélyes alapítás esetében a Ptk. egyoldalú nyilatkozatokra vonatkozó rendelkezéseire.

Az egyszemélyes alapítás leggyakrabban felépítendő épületre történik. Az alapító okirat, valamint az alapító okirat módosításával kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási követelményekre az 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/199. (XII. 29) FVM rendelet 73. §-ban előírja, hogy az alapító okiraton kívül a társasház alapításhoz, módosításhoz szintenkénti 1:100-hoz méretarányos alaprajz is szükséges, újonnan felépítendő épület esetében szükséges továbbá az építésügyi hatóság jogerős használatbavételi engedélye, az épület az ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetéséhez az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal – az összes érdekelt fél aláírásával - ellátott változási vázrajz is szükséges.

Alaprajzként elfogadható az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltüntető vagy a kiadott fennmaradási engedély alapját képező, – a közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással, az egyes tulajdonostársak kizárólagos

²⁷ Társasházak és társasházkezelők lapja IX. Évfolyam 10. sz. [Föld] Hivatali Történet című cikk 25-26. old.

tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozással és az alapterület feltüntetésével, kiegészített műszaki terv.

A jogviták megelőzése érdekében minden esetben szükségesnek tartanám a társasházi törvény, kötelező részletes szabályozását, hogy az építésügyi hatóság eljárás során fennmaradási engedély, használatbavételi engedély vagy hatósági bizonyítvány kiállítása esetén egyaránt, az általa engedélyező határozat számmal ellátott, záradékolt szintenkénti alaprajz ingatlan-nyilvántartásba történő becsatolásra kerüljön.

Látszólag az egyszemélyes alapítással, az ingatlan-nyilvántartás tekintetében nem merül fel különösebb gond, mivel jogvita nem alakulhat ki a tulajdonostársak között.

A gazdasági válság következtében előállt változások eredményeképpen több alapításnál tapasztalható, hogy a vállalkozó már nem rendelkezik megfelelő anyagi erővel, a használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóságtól nem tudja beszerezni. Használatbavételi engedély nélkül az épület társasház alapítása nem lehetséges.

A vállalkozóval szemben beérkező végrehajtási jog, jelzálogjog kerül bejegyzésre, majd ezt követően már a **perindítás ténye** is feljegyzésre kerül.

A vállalkozó, tartozásainak rendezése végett megkezdődik az ingatlan-nyilvántartásban még nem létező ingatlanok - tulajdonjog fenntartással történő - értékesítését.

A vételár teljes kifizetését követően megkezdődik a tulajdonjog földrészletre történő bejegyeztetése, ezáltal kialakul az osztatlan közös tulajdon. Ezt követi a tulajdonosok tulajdoni illetőségére történő jelzálogjog bejegyzés, annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése.

A közös tulajdonban lévő tulajdonostársak nagy számára való tekintettel nehezebben történik az alapítás, leggyakrabban elutasítják a kérelmét.

Az alapítás tényének feljegyzésére vonatkozó rendelkezést a kérelmező alapítók tévesen értelmezik; azt gondolják, a feljegyzett tény rangsorában történik majd a használatbavételi engedély becsatolásakor a társasház alapítás.

Az alapítás tényének feljegyzése a jelenlegi szabályozás szerint deklaratív hatályú feljegyzés, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések során nem foglalhat rangsort, az alapítás ranghelyét a kérelem beérkezésének időpontja határozza meg.

Fontosnak tartanám, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény, az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtására kiadott rendelet kötelezően előírná az alapítás tényének feljegyzését. Ezekben az esetekben nem csak deklaratív jelleg érvényesülne, hanem, a ranghely előzetes biztosítása is. [pl. a tulajdonjog fenntartással történő adásvételek esetében a tulajdonjog bejegyzés]

A ranghely előzetes biztosítása helyén történhetne meg az alapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, amely védené az önálló ingatlannal, de még ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, illetve a hitelt nyújtó pénzügyi intézetek érdekeit is.

A jogintézmény kiterjesztése által javulna a jogbiztonság, illetve a bejegyezhetőség érdekét szolgálná.

6.3. A társasház alapítás, módosítása során felmerülő problémák

Ritkán fordul elő olyan társasház alapítás, módosítás, amikor főszabály szerint az ingatlan valamennyi tulajdonostársának konszenzusa alapján történik a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

Társasház alapításhoz, módosításhoz a közös tulajdonban lévő tulajdonostársak nagy számára való tekintettel az alapító okirat aláírása hosszú időt vesz igénybe, azonban gyakori eset, amikor a tulajdonostársaknak hiányzik az aláírása.

A társasházi alapító okirat aláírásának megtagadása estén az aláírást a bírósági ítélete a Ptk. 5. § (3) bekezdés alapján nem pótolhatja.

Amennyiben az alapító okirat létrehozásának feltételei hiányoznak, a társasház közössége határozattal dönthet az alapító okirat feltételeiről.

A Legfelsőbb Bíróság az EBH 2008.1929. számú döntésében az alábbiak szerint döntött:

EBH 2008. 1929 döntés kimondja, hogy a társasház alapításról, illetve az alapító okirat módosításáról az alapító okirat aláírásával szavaznak a társasházi tulajdonostársak [2003. évi CXXXIII. törvény 10. §. (3) bekezdés].

A **Körzeti Földhivatal** határozatával az ingatlanra a társasházat, valamint az alapító okirat szerinti társasházi lakás és garázs ingatlanokra a tulajdonjogot az alapító okiratban feltüntetett tulajdonosok nevére bejegyezte, ideértve a felperest is.

A földhivatal határozata ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kifogásolta, hogy a 2006. augusztus 4-én kelt társasház alapító **okiratot sem ő, sem a testvére nem írták alá.**

Az **alperes (megyei/fővárosi földhivatal)** helyben hagyta az elsőfokú határozatot. Határozatát azzal indokolta, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tv.) 10. § (3) bekezdését kell alkalmazni akkor, ha az alapító okirattal vagy annak módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább **4/5-ös** többsége egyetért, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a 4/5-dös szavazási arány eltérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, ezzel az alapító okirat, illetve a módosító okirat hatályba lép. A szavazati arányt a földhivatal helyesen ítélte meg, ezért az okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas volt.

A felperes kérte az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatását.

A **megyei bíróság** ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletét azzal indokolta, hogy a Tv. 5. §-a formális szavazási eljárást követelne meg, azonban a Tv. 10. § (3) bekezdésének helyes értelmezése szerint az alapító okirat aláírása, mint jogi aktus minősül az alapító okiratról való írásbeli szavazásnak. Aki aláírja azt, az az alapító okirat mellett, aki nem írja alá, aki az aláírást megtagadja, az az alapító okirat ellen szavazott. Az okirat aláírásának, illetve megtagadásának időpontjától (2006. 08. 04) kezdődően 30 nap állt a felperes, illetve testvére számára a bíróság előtti megtámadásra. A felperes a határidő elteltét követően a keresetindítást nem igazolta, a tulajdoni arány a 4/5-öt meghaladja, a társasház ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, kérte annak hatályon kívül helyezését.

A **Legfelsőbb Bíróság** kifejtette, hogy a megyei bíróság helyesen állapította meg indokolásában, az alapító okirattal egyetértő tulajdonostárs aláírja azt, aki pedig az aláírást megtagadja az nemmel szavazott. Erre figyelemmel **4/5-ös aláírással helye van a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek.** A felperes és testvére nem éltek keresetindítási jogukkal, így az alapító okirat hatályba lépett.

A társasház alapítással, módosítással kapcsolatban vizsgált **EBH 2008. 1929 bírósági döntéssel szemben, ellentétes bírósági határozattal találkoztam, amely állásfoglalása szerint ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem teszi lehetővé az olyan**

okiraton alapuló bejegyzést, amely nem tartalmazza a tulajdonostársak aláírását.
[BH.2008. 282 számú döntés]

6.4. Az okirat, amely nem tartalmazza az tulajdonostársak aláírását, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem alkalmas BH.2008. 282 számú döntés alapján

Az ingatlan-nyilvántartásban felmerülöt jogviták általában a közös tulajdon elidegenítése során merül fel.

Az alapító okirat módosítása körében kivételt képező minősített többségi szavazati arányok szabályozása a törvényben nem egyértelmű. A 4/5-ös szavazattal történő módosítás jelenlegi előírása már bírósági határozat alapján sérti a Magyar Köztársaság Alkotmányában elismert, tulajdonjoghoz fűződő alkotmányos alapjogot, a Ptk. 117. § (1) bekezdése is kimondja, hogy tulajdonjogot átruházni – ha a törvény nem tesz kivételt – csak a dolog tulajdonosától lehet megszerezni.

Erről a bíróság **BH.2008. 282.** sz. határozatával az alábbiak szerint foglalt állást:

A társasházi törvény 10. § (3) bekezdése, illetve 3. § (2) bekezdése az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem teszi lehetővé az olyan okiraton alapuló bejegyzést, amely nem tartalmazza a tulajdonostársak aláírását [2003. évi CXXXIII. törvény 3. §, 1959. évi IV., törvény 117. §, 3.§, 112. §, 1997. évi CXLI. Törvény 29.]

A felperesi társasház új, önálló külön tulajdonú ingatlanként kérte bejegyezni a társasház alapító okiratában közös tulajdonként feltüntetett padlásteret, illetve arra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát. Ezt követően az R. KFT a társasházzal kötött adásvételi szerződés alapján tulajdonjogának bejegyzését is kérte. Az elsőfokú földhivatal által elrendelt hiánypótlási eljárást követően az R. KFT tulajdonjog bejegyzési kérelmét oly módon módosította, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését kérte.

Az elsőfokú földhivatal 2005. november 10-én kelt határozatával a padlásteret önálló, a tulajdonostársak (külön) tulajdonába bejegyezte és arra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonjogának bejegyzéséről is rendelkezett, illetve feljegyezte az R. KFT javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét.

Az A. G-né tulajdonostárs fellebbezést terjesztett elő az elsőfokú földhivatal határozat ellen. Fellebbezés alapján eljárva az alperes az elsőfokú határozatot részben megváltoztatta és az R. KFT tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére irányuló kérelmét elutasította, elrendelte annak tulajdoni lapról való törlését.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a társasház alapító okiratának 2005. március 30-ai módosítása szerint az újonnan bejegyezni kért önálló ingatlan a társasház tulajdonostársainak osztatlan közös tulajdonába kerül. Ezen alapító okirat módosítását a tulajdonostársak 4/5-ös többséggel fogadták el, a módosítást alá nem író tulajdonostársak perindítási jogukkal nem éltek, ezért a kért ingatlanra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonjoga bejegyezhető, azonban nincs törvényes lehetőség az R. KFT javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére, miután az adásvételi szerződést és az alapító okirat módosítását egyes tulajdonostársak nem írták alá.

Az alperes hangsúlyozta, hogy a Tv. 3. § (2) bekezdése az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem alkalmazható, mert az 1959. IV. törvény (a továbbiakban Ptk.) 117. §. (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződést minden tulajdonosnak alá kell írnia.

A felperes fellebbezést nyújtott be az alperes határozata ellen. A Fővárosi Bíróság az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

Ítéletét azzal indokolta, hogy a Tv. 3. § (2) bekezdése és a 10. §. (3) bekezdése alapján **a padlástér önálló ingatlanként kialakítható és a közös tulajdon elidegenítésének jogát a közösség 4/5-ös többséggel gyakorolhatja, nincs szükség minden tulajdonostárs aláírására.**

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Kérelmében hangsúlyozta, ingatlan átruházásához minden tulajdonostárs aláírása szükséges [Ptk. 117. § (1) bekezdése], ennek megfelelően rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény (a továbbiakban Inytv.) 29. §-a és a 32. § (1) bekezdés f) pontja is, és a rendelkezésekkel ellentétes a Tv. 3. § (2) bekezdése, tehát a földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartás szabályait kell alkalmazni.

A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

Az alkotmányos szabályok figyelembevételével a Legfelsőbb Bíróság úgy ítélte meg, hogy a társasház tulajdonosainak tulajdonjoga alkotmányos módon nem korlátozható a Tv. 3. § (2) és a 10. § (3) bekezdés alapján a tulajdonjogukkal való rendelkezés jogától legyenek megfosztva. A rendelkezési jog gyakorlása körében a Ptk. 117. § (1) bekezdéséhez mérten a törvény rendelkezése lex specialisnak nem tekinthető, ezért nem értelmezhető úgy, hogy a tulajdonostársak Alkotmányban biztosított tulajdonhoz való jogát aránytalanul korlátozhatja.

A kifejtettekre való tekintettel az alperes jogszerűen járt el amikor – a felperes, illetve az R. KFT kérelme alapján eljárva – egyes tulajdonostársak aláírásának hiányában a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére nem látott lehetőséget.

Ezzel szemben téves álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, amikor önmagában a társasházi törvény rendelkezéseinek értelmezésével arra a következtetésre jutott, hogy amennyiben a tulajdonostársak helyett az önálló ingatlanként kialakítható, közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítésének jogát meghatározott többséggel a közösség gyakorolja, az alá nem író tulajdonostársak akarat-nyilatkozata hiányában az elidegenítés ingatlan-nyilvántartásba átvezethető. A társasházi törvény elidegenítéssel kapcsolatos rendelkezése csak az Alkotmány, illetve a Ptk. rendelkezéseivel együttesen értelmezve, a tulajdon alkotmányos védelme elvének tiszteletben tartásával alkalmazható.

Mindezek figyelembevételével a Legfelsőbb Bíróság jogerős ítéletet az 1952. évi III. törvény (Pp) 275. § (4) bekezdése alapján, hatályon kívül helyezte, és a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalával a felperes keresetét elutasította. [Legfelsőbb Bíróság. Kfv. IV. 37.078/2007.]

Álláspontom szerint a fenti jogeset kapcsán felmerült hasonló problémákra megoldást jelenthetne és a tulajdonjoghoz fűződő alkotmányos alapjog is érvényre jutna, ha a jogalkotó a társasházat relatív jogképességét feloldaná a társasházi közös tulajdon elidegenítési esetén. Ebben az esetben a társasház közgyűlésének közgyűlési határozattal hatásköre lenne elidegeníteni a közös tulajdont. Ugyanezen a közgyűlésen határozhatnának az alapító okirat módosításáról is. [például: a szövetkezeti házaknál]

Az Alkotmánybíróság 3/2006. (II.8) AB határozatában az új társasházi törvény hatályba lépését követően az állampolgárok a Ttv. 3. § (2) – (3) bekezdései ellen is nyújtottak be indítványt.

Az Alkotmánybíróság 3/2006. (II.8) AB határozatával a Ttv. 42. §. (1) bekezdése kivételével, ezeket indítványokat elutasította. Az indítványokat az indítványhoz kötöttség elve alapján megvizsgálta és az AB határozat V. fejezet 1.2. – 1.4. számú részeknél az alábbiakkal indokolta:

Nem találta megalapozottnak azt az indítványt, amely a közös tulajdon elidegenítéséről, illetve a közös tulajdonban álló épületrésszel kapcsolatban felmerült közös tulajdon megszüntetését támadja.

A vizsgált szabályok nem sertik az indítványban hivatkozott alkotmányos rendelkezést, a tulajdonhoz való alapvető jogot [Alkotmány 13. § (1) bekezdés] sem.

Társasháztulajdonnál a tulajdonostársakat nem az alkotmányjog, hanem a polgári jog szabályai szerinti védelem illeti meg egymással szemben.

A kisebbség méltányos érdekeinek védelmét szolgálja a Tv. 25. § (1) bekezdés és a 42. § (1) bekezdése. Ez a szabály az alkotmányosan megkövetelhető tulajdonvédelmet megfelelően biztosítja a társasháztulajdon alanyai pozíciójának kiegyensúlyozásával.

Az Alkotmánybíróságnak a szükségesség, arányosság elvét kell figyelembe venni, a törvényi keretszabályozás nem elég részletes, nem lehet minden élethelyzetet leszabályozni, nem lehet minden egyes döntéshez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkövetelni.

A társasház olyan közös tulajdon, amelynél a külön tulajdon és a közös tulajdon elemei sajátos módon keverednek.

A vizsgált szabályozásban nem ismerhető fel a köztulajdon és a magántulajdon egyenlőség elvének sérelme, sem a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog sérelme.

Az indítványozók általánosságban támadták a törvény egyes szabályait, az indítványok nem tartalmaztak olyan határozott kérelmeket, mint amelyet az Alkotmánybírósági törvény 22.§ (2) bekezdése előír, azok nem feleltek meg az érdemi eljárásra alkalmas indítványokkal szemben támasztott követelményeknek, ezért elutasításra kerültek.

6.5. A 4/5-ös döntést elutasító határozat ellen folyamatban lévő bírósági felülvizsgálat

A dolgozatom feldolgozásához igyekeztem felkutatni olyan jogeseteket, amelyek az új társasházi törvény módosításával bevezetett 2/3-os vagy 4/5-dös döntéssel kapcsolatban másodfokú ingatlanügyi hatóság által hozott határozat ellen létrejött bírósági döntéseket, azonban jogerős bírósági döntés ebben a témakörben még nem keletkezett. 4/5-dös döntéssel hozott másodfokú határozat ellen benyújtott bírósági felülvizsgálati kérelem elbírálása van folyamatban a Fővárosi Bíróságon.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz tartozó III. kerületben lévő társasházi földrészletet érintő, 21 lakásos társasház tekintetében a társasház jogi képviselőjében eljáró ügyvéd, Budapesten, 2009. november 26-án kelt társasház módosító okirat, 2008. május 23-án készült közgyűlési jegyzőkönyv, meghatalmazások, alaprajzok alapján a módosítás iránti kérelmet terjesztett elő.

Az 1. sz. Körzeti Földhivatal a jogi képviselő kérelmét elutasította azzal, hogy a benyújtott alapító okirat módosítást valamennyi tulajdonostárs nem írta alá, illetőleg erre vonatkozó meghatalmazások sem kerültek csatolásra.

Nem nyújtották be a (18.) helyrajzi számú ingatlan alapterület változását engedélyező jogerős hatósági határozatot, valamint a jelzálogjog jogosultjainak nyilatkozatát, amelyben hozzájárulnak az alapító okirat módosításához.

Az elutasító határozat ellen a jogi képviselő fellebbezés iránti kérelmet terjesztett elő, melyben előadta, hogy a közösség 4/5-ös többsége az alapító okirat módosításával egyetértett, melyhez csatolta a 2008. május 23-án készült jegyzőkönyvet. A jegyzőkönyv értelmében a tulajdonosok 80,1 %-a elfogadta a határozatot, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt nem indítottak polgári peres eljárást. Álláspontja szerint a 4/5-ös többséggel hozott hozzájárulás ugyanolyan hatással bír, mint az egyhangú döntés.

A (18.) helyrajzi számú ingatlan alapterület-változását, engedélyező jogerős hatósági határozatot nem tartja szükségesnek, mivel az alapterület változás korábbi adminisztrációs hibára vezethető vissza, nem történt alapterületbeli változás, amely indokolná az építési engedély és a jelzálogjog jogosultak nyilatkozatainak csatolását.

A Fővárosi Földhivatal a 2010-ben kelt határozatával az 1. sz. Körzeti Földhivatal határozatát megsemmisített, új eljárás lefolytatásra utasította. Az 1. sz. Körzeti Földhivatal téves elutasító határozatának indokolása a tekintetben, hogy az okiratot a

haszonélvezők nem írták alá, a jelzálogjog jogosultjainak sem kell a hozzájáruló nyilatkozata. Továbbá részletesebb indokolással kellett volna kifejtetni álláspontját, hogy miért tekinti a hatósági határozatot a kérelem hiányosságának, valamint az alaprajzok hiányosságait is fel kellett volna sorolnia.

A Körzeti Földhivatal figyelembe vette a Fővárosi Földhivatal álláspontját, majd az alapító okirat módosítás iránti kérelmet 2010-ben kelt határozatával ismét elutasította.

A határozat elutasítására az alábbiak szerint került sor: a 2008. május 23-án készült jegyzőkönyvet a tulajdonos társak 70,6 %-a írta alá, további meghatalmazást nem csatoltak, ez az arány nem felel meg a törvény által megkövetelt 4/5-nek.

A Ttv. 10. § (4) bekezdés értelmében az alapító okirat akkor módosítható 4/5-öd többséggel, ha ahhoz a tulajdoni hányad szerint számított valamennyi tulajdonostárs 4/5-e, azaz nem csak a közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak 4/5-e járul hozzá. Hiányzik annak igazolása, hogy a kisebbségben maradt tulajdonos társak igazolása, hogy a kisebbségben maradt tulajdonostársak nem éltek keresetindítással.

A folyamatban lévő ügyben nem csak a közös tulajdonból való elidegenítést, hanem a (18.) helyrajzi számú ingatlan alapterület-változásának átvezetését is kérték. A Ttv. 10. § (2) – (3) bekezdés nem ad lehetőséget az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, csak valamennyi tulajdonostárs aláírásával, hozzájárulásával történhet.

A Fővárosi Földhivatal **2010-ben kelt** határozata ellen a társasház jogi képviselője – mint felperes - bírósági felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő a Fővárosi Bíróságon. Kérelmezte a Fővárosi Földhivatal határozatának megsemmisítését és az alapító okiratban foglaltak átvezetését arra való hivatkozással, hogy az ingatlanügyi hatóságnak az eljárás során figyelembe kellett volna venni a Ttv. 10. § (2) – (3) bekezdéseit. A kérelemnek helyt kellett volna adnia, mivel a döntést ezzel a tulajdonosi közösség 4/5-öde az alapító okirat módosítást elfogadta.

A felperesi képviselő előadta továbbá, hogy a 2008. május 23-án döntöttek az alapító okirat módosításáról és a becsatolt okirat vonatkozásában a 2008. május 23-án hatályos jogszabályt kell figyelembe venni. Hivatkozott a 1997. évi CXLI. törvény 29/A. §-ra, miszerint a külön tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog változás az összes tulajdoni hányad legalább 4/5-t képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is átvezethető, ebben az esetben az átvezetéshez nem szükséges a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozat és a bejegyzési engedély sem. A felperes álláspontja szerint nem követelhető meg valamennyi

tulajdonostárs aláírása az alapító okirat módosításához. [29/A. §. 2009. 09. 30-tól hatályos.]

Az alperes álláspontja: az 1997. évi CXLI. törvény 7. §-a, valamint a 44.§. (1) bekezdés első mondata alapján - kérelem elbírálása során a földhivatalnak, a kérelem benyújtásakor, 2009. december 29. napján hatályos szabályok alapján kellett eljárni, adásvételi szerződést nem nyújtottak be, az alapító okirat módosítása pedig nem tekinthető adásvételi szerződésnek, erre tekintettel kéri a felperesi kérelem elutasítását.

Az ügy még folyamatban van, nem zárult le, újabb tárgyalás időpontja 2011 júniusában várható. A társasházi törvény 10. § (2)–(3) bekezdések beiktatására példa értékű bírósági döntés még nem született, a Fővárosi Földhivatal joggyakorlatában ez lesz az első példaértékű döntés.

6.6. Jogeset a haszonélvező kereshetőségi joga

A társasházzal kapcsolatos módosítások során kérdésként merül fel, hogy a közös tulajdonban lévő épületrész elidegenítésekor a haszonélvezőnek alá kell-e írnia a módosító okiratot vagy nem.

Hivatalonként megoszlanak a vélemények, azonban **BH2008. 210.** számú bírósági határozat a társasházi lakást birtokló haszonélvező kereshetőségi jogára megadja a választ:

A társasházi lakást birtokló haszonélvező kereshetőségi joga az általa birtokolt lakás használatát ténylegesen sértő magatartásokra terjed ki, nem gyakorolhatja azonban a tulajdonost illető társasházi szervezeti jogokat [1959. évi IV. törvény 157. §, 2003. évi CXXXIII. törvény 17. §].

A felperes az egyik társasházi lakásának tulajdonosa volt, jelenleg annak haszonélvezője. Az alperes a társasházban szemészeti rendelőt működtetett. A felperesnek a társasházi alapokiratoknak megfelelő rendeltetésszerű lakáshasználat visszaállítása érdekében előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb határozat meghozatalára utasította. Az elsőfokú bíróság az új eljárásban meghozott határozatát a másodfokú bíróság helyben hagyta, az ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be.

A Legfelsőbb Bíróság határozatát azzal indokolta, hogy a haszonélvező csak a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát gyakorolhatja, a társasház tulajdonostársának jogosultsága több ennél és egy jogközösség tagjaként lép fel, amikor az alapító okirat, szervezeti-működési szabályzat, közgyűlési határozat létrejöttében, módosításában részt vesz, illetve annak végrehajtása érdekében eljárva a felperes keresetébe foglalt követelést érvényesíti.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény egyértelmű szabályozza, hogy az alapító okiratnak a tulajdonostársak az alanyai, azt ők hozzák létre és megváltoztatásához is a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges.

A közgyűlésen a határozatok hozatalában is a társasház tagja vehet részt, a szabályzatot is a társasház tulajdonosainak közössége hozhatja létre. Mindebből az következik, hogy a társasház szervezeti jogait a tulajdonosok és nem a haszonélvező gyakorolhatja.

Az alapító okiratban foglaltakra alapítva, a rendeltetés ellenes használat megszüntetésére irányuló kereset előterjesztésére a haszonélvezőnek nincs jogi lehetősége, erre a társasház tagjai jogosultak.

A másodfokú bíróság a kereshetőségi jog tartalmát tévesen értelmezte, e tekintetben az elsőfokú bíróság ítélete helytálló, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét indokolásbeli eltéréssel helyben hagyta. **[Legfelsőbb Bíróság Pfv. III. 21263/2007.]**

A fenti jogesetből következtetésképpen megállapítható, hogy az alapító okirat módosításának a tulajdonostársak az alanyai, azt ők hozzák létre, a társasház szervezeti jogait a tulajdonosok gyakorolhatják, a haszonélvező csak a külön tulajdonnal kapcsolatos jogokat gyakorolhatja, ezért a **társasház módosító okirat aláírásához nem szükséges a haszonélvező aláírása.**

6.7. A társasház közös tulajdonában álló gépjármű-beállóra történő használati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során problémaként merült fel, hogy a társasházak közös tulajdonában lévő udvari részre vagy gépjármű-beállóra kizárólagos

használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérelmezik valamelyik tulajdonostárs javára. Ezek a beadványok is rendszeresen elutasításra kerültek, a kérelmezők az elutasító határozat ellen fellebbezési kérelemmel élnek, gyakran eljutnak a bírósági felülvizsgálatig. Az alábbi eset is ezt igazolja.

A **Fővárosi Bíróság BH2007. 167. sz.** határozata alapján az alábbiak szerint fejtette ki álláspontját:

A **budapesti 27380/2** hrsz.-ú ingatlanra az elsőfokú földhivatal 2004. január 5-én kelt alapító okirat alapján 2004. május 24-én bejegyezte a társasház-alapítást.

A felperes fellebbezést nyújtott be az elsőfokú körzeti földhivatal határozata ellen. Az elsőfokú hivatal határozatát részben megváltoztatta, kijavította az ingatlan címét, a tulajdonjogot társasház-alapítás és adásvétel jogcímét, továbbá módosította a 3. számú lakás adatait.

A fellebbezésben érintett gépkocsi-beálló kizárólagos használatára vonatkozóan a határozat indokolásában megállapította, hogy azért nem jegyezhető be a kizárólagos használat, mert a társasház közös tulajdoni részéhez tartozik.

A felperes keresetében az alperesi határozat indokolása kapcsán a gépkocsi beálló bejegyezhetőségére vonatkozó rész hatályon kívül helyezését és a gépkocsi beálló kizárólagos használati joga bejegyzésének elrendelését kérte.

A Fővárosi Bíróság jogerős ítéletében az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az alperesi hatóságot új eljárásra kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 9 - 10. és 11. §-a értelmében az ingatlan-nyilvántartásba földhasználati, haszonélvezeti jog és a használat joga is bejegyezhető.

A Fővárosi Bíróság az alperes tárgyaláson tett előadására figyelemmel megállapította, hogy amennyiben a bejegyzés akadályát a záradékolt vázrajz hiánya képezte, erre a hiányosságra, az alperesnek a felperes figyelmét fel kellett volna hívnia; ennek hiányában az alperesi határozat megalapozatlan, ezért annak hatályon kívül helyezése mellett az alperest új eljárás lefolytatására utasította.

Az új eljárásban meg kell vizsgálni, hogy a Vhr. szabályai szerint van-e lehetőség a felperes kizárólagos használatába kerülő gépkocsi-beálló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Amennyiben nincs, úgy a határozat indokolásában minden elutasítási indokot - így a záradékolt vázrajz esetleges hiányát is - bele kell foglalni.

A Fővárosi Bíróság jogerős ítélet ellen az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését, és a felperes keresetének elutasítását. Kérelmét azzal indokolta, hogy az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) nem engedi a földrészlet és a rajta emelt épület külön-külön történő értékesítését, illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 2. §-a kizárja az „albetéti” helyiség és a közös tulajdonból hozzá tartozó hányad (pl. telekrészt külön történő átruházását, továbbá kifejtette, hogy az ingatlannak a társasházi épület alapterületén kívüli része - mint a társasházi közös tulajdonból, a külön tulajdonra eső közös tulajdon - osztatlan közös tulajdonban és közös használatban áll [Ptk. 140. § (1) és (2) bekezdése].

A közös tulajdon tárgyának használatát a tulajdonostársak egymás közötti megállapodásban rendezhetik, és a Ttv. 26. § (2) bekezdése szerint a társasházi közös tulajdon (pl. a be nem épített udvar) használatát a házirendben kell szabályozni. Álláspontja szerint a Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak az udvar meghatározott részeire egymással szemben ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használati jogot nem alapíthatnak.

A használati jog a Ptk. 165. § szabályai szerint csak más tulajdonában lévő dolgot korlátozhat, a közös tulajdonban lévő ingatlan, nem idegen dolog és kérte a felperes kérelmének elutasítását az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés h) pontja alapján, mert a Vhr. 10-11. §-ban, illetve 65. § (2) bekezdésében meghatározott változási vázrajzot sem csatolta, amely a kérelem nem pótolható hiányossága.

A felülvizsgálati kérelem alapos. A bejegyzés alapjául szolgáló társasházi alapító okiratban a közös tulajdonban maradó vagyontárgyak között sorolja fel I. számmal az 529 m² nagyságú telket, a külön tulajdon közé sorolja a 3. számmal megjelölt lakást (kizárólagos tulajdonosa J. E.), és úgy fogalmaz, hogy: „továbbá hozzá tartozik az ingatlan udvarán elhelyezkedő 3. jelű felszíni gépkocsi-beálló kizárólagos használata”.

Az elsőfokú földhivatal a társasház bejegyzése iránti kérelmet oly módon teljesítette, hogy kizárólag a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkezett, a használati jog bejegyzését nem rendelte el.

A felperes fellebbezése során eljáró alperes e tekintetben az elsőfokú földhivatal határozatát helybenhagyta, és indokolásában kifejtette, hogy a társasház közös tulajdoni részét érintően gépkocsi-beálló használati joga nem jegyezhető be, mert az a tulajdonostársak közös tulajdonát érinti. Utalt a Vhr. 52. § (1) bekezdésében, 53. § (3) bekezdésében és 54. § (2) bekezdésében foglaltakra.

A Fővárosi Bíróság az alperes határozatát azért helyezte hatályon kívül, mert - álláspontja szerint - a perben hivatkozott záradékolt vázrajz hiányára is utalni kellett volna a határozat indokolásában.

Az alperes nem fogadta el a Fővárosi Bíróság döntését, felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő a Legfelsőbb Bíróságnál.

A **Legfelsőbb Bíróság** az alperes felülvizsgálati kérelmében előadottakkal egyetértett és arra az álláspontra helyezkedett, hogy a gépkocsi-beálló használati joga az ingatlan-nyilvántartásba záradékolt vázrajz megléte esetén sem lenne bejegyezhető.

A használati joga - a haszonélvezeti joghoz hasonlóan - személyhez kötött dologi jog, amelynek jogosultja a más tulajdonában lévő dolgot használhatja, korlátozott mértékben.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes a társasház közös tulajdonában álló ingatlanrészére vonatkozóan kérte használati jog bejegyzését. Az eszmei hányadok szerinti közös tulajdonú ingatlanrészen kialakított gépkocsi-beálló nem minősül más tulajdonában lévő dolognak, ezért a használati jog bejegyzése fogalmilag kizárt.

A Ttv. rendszerében a közös tulajdonon fennálló tulajdoni hányad csak a lakással, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együttesen ruházható át, és terhelhető meg [Ttv. 2. § (2) bekezdése].

A Ttv. 26. § (2) bekezdése egyértelművé teszi, hogy a közös tulajdonban lévő területek használatát a társasház-közösség saját hatáskörében a házirendben

szabályozhatja. A közös tulajdoni illetőségek használatát tehát a társasház közössége határozhatja meg.

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletét az 1952. évi III. törvény (Pp.) 275. § (4) bekezdésében foglaltak alapján-hatályon kívül helyezte, és a jogszabályoknak megfelelően a felperes keresetét elutasította. [**Legfelsőbb Bíróság Kfv. IV. 37.232/2006.**]

A Legfelsőbb Bíróság bírósági határozat indoklásának figyelembevételével megállapítható, hogy a használat jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre, mivel az a tulajdonjog egyik részjogosítványa és a tulajdonostárs a társasházi közös tulajdon tekintetében már tulajdonnal rendelkezik, ezért az ő tulajdonjoga magában foglaltja a használat jogát is. Kétszer ugyanazt a jogot nem lehet bejegyezni a tárgyi ingatlan tulajdoni lapjára. [lásd: tulajdonjog és jelzálogjog jogosultja ugyanaz a személy, **fúzió jön létre**, és a jelzálogjog, törlésre kerül]

Mivel a használat jog a társasház tulajdon tekintetében a tulajdonos társak belső jogviszonya, ezért azt a házi rendben kell szabályozni.

Összegzés

Dolgozatomat a részemre meghatározott témavázlat figyelembevételével igyekeztem feldolgozni.

A feldolgozás során megvilágítom a közös tulajdon polgári jogi fogalmát, mint a társasház kialakulását megelőző jogintézményt, ismertetem a társasháztulajdon speciális alakzatának jellegzetességét.

Majd ezt követően bemutattam a társasháztulajdon keletkezésének előzményeit, történeti kialakulását, majd részletesen elemeztem a társasházakra vonatkozó magyar jogi szabályozás fejlődését, 1924-től, egészen napjainkig, majd taglaltam a társasház alapítás, módosítás, megszűnés törvényi előírásait.

A jogi szabályozás fejlődését végig kísérve, meglepődve tapasztaltam, hogy Magyarországon az 1924-ben megalkotott - Európában is elhíresült - társasházi törvény, a kor társadalmi, gazdasági elvárásainak megfelelően 50 évig kiválóan szabályozta a társasházak működését. Ezzel szemben a közös tulajdon e speciális alakzatára vonatkozó rendelkezések napjainkban folyamatos változáson mennek át. A jogalkotó igyekszik egyre részletesebb, pontosabb szabályok kidolgozására, annak érdekében, hogy minél kevesebb jogvita alakuljon ki a tulajdonostársak között és további lépéseket is tesz a jogalkotó, hogy hatékonyabbá tegye a társasházak működését, azonban ez nem mindig sikerül, a gyakorlat felülírja a jogszabályokat.

Munkám során még inkább tapasztalom, hogy a jelenleg érvényben lévő társasházakra vonatkozó jogi szabályozás - melynek keretei között kell, elsősorban a társasházi közösségnek működnie - nem felel meg a XXI. század gazdasági, társadalmi kihívásainak.

Néhol a szabályozatlanság – társasházi közös tulajdon elidegenítése – máshol pedig a túlszabályozás bürokráciája akadályozza a társasházak működését – például a hátralékba került tulajdonostársak közös költségének behajtása.

Dolgozatom utolsó részében a társasházzal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásoknál felmerült jogalkalmazási gondok témakörnél vizsgált esetekben több helyen is javaslatot tettem jogszabályi rendelkezés módosítására. Tettem, azzal a céllal, ha valaki

a dolgozat olvasása során egyetért javaslataimmal, esetleg támogató lépéseket tesz azok megvalósítása érdekében.

Szükségesnek tartanám egy úgynevezett lakásügyi kódex megalkotását, mely magában foglalná a társasház, illetve a szövetkezeti ház speciális jogi szabályozását is, esetleg a lakástörvényt, annak idevonatkozó rendelkezéseit.

A jogi szabályozás, a bírói gyakorlat azonban önmagában nem oldja meg a társasházak körében felmerült valamennyi jogi problémát: a társasház közösségét alkotó személyek társas emberi kapcsolatainak fejlődése, a közösségi szellem kialakulása nélkül nem várható el a jól működő társasház kialakulása.

Irodalomjegyzék

Bagi István: Ingatlanjog [Szent István Társulat Apostoli Szentszék Könyvkiadója, Budapest 2007]

Werbőczy István: Hármaskönyve [Magyar Tudományos Akadémia, Budapest 1894.I.kötet]

Dr. Kampis György: Telekkönyvi jog [Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest 1963]

Dr. Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog – Dologi jog [Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2001]

Kakukk Lajosné – dr. Csabai Béla – Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása [készült: a FÜTI OMEGA KFT megbízásából]

Dr. Matúz György: Nyolcvanéves a társasház [n Magyar Jog: 2005. 1. sz.]

Csúri Éva Katalin – Darák Péter - Hidasi Gábor – Kovács László – Zámbó Tamás: AZ INGATLAN JOGI KÉZIKÖNYVE [KJK – KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó KFT Budapest 2004]

Dr. Hidasi Gábor – Dr. Horváth Gábor – Dr. Kőszegi Gábor – Dr. Bedő Katalin: Az ingatlanjog nagy kézi könyve [HVG – Orac Lap és Könyvkiadó KFT Budapest, 2010]

Fenyő György – Hidvéginé Erdélyi Erika – Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog [NYME EGEO 2007]

Dr. Rakvác József: Az új társasházi törvény magyarázata [HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. 2004]

A TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY MAGYARÁZATA [ISBN 963 9221 71 6 A Magyar Hivatalos Közlönykiadó]

Jogszabályok

A Magyar Köztársaság Alkotmánya [1949. évi XX. Törvény]

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről [1959. évi IV. törvény]

A polgári perrendtartásról szóló [1952. évi III. törvény]

A társasház-tulajdonról szóló [1924. évi XII. törvénycikk]

A társasházról szóló [1977. évi 11. törvényerejű rendelet]

A társasházról szóló [1997. évi CLVII. törvény]

A társasházakról szóló [2003. évi CXXXIII. Törvény]

A társasházakról szóló [2003. évi CXXXIII. Törvény] módosításáról szóló [2009. évi LXXXIX. Törvény]

A társasházakról szóló [2003. évi CXXXIII. Törvény] módosításáról szóló [2010. évi CLXXVII. törvény]

Az ingatlan nyilvántartásról szóló [1972. évi 31. törvényerejű rendelet]

A [27/1972. évi (XII. 31.) MÉM rendelet]

Az ingatlan nyilvántartásról szóló [1997. évi CXLI. Törvény]

Az [1997. évi CXLI. Törvény] végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet

A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzi név Bizottságokról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályiról szóló [338/2006. (XII.23.) Kormányrendelet]

Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló [1991. évi XXXIII. Törvény]

A helyi önkormányzatokról szóló [1990. évi LXV. Törvény]

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról [1993. évi LXXVIII. Törvény]

A lakásszövetkezetről szóló [2004. évi CXV. törvény]

A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény

Bírósági határozatok

PK 8

PK 9

PK 10

PK 11

BH2007. 300

EBH2009. 1976

EBH2008. 1929

BH2008. 282

BH2008. 210

BH2007. 167

3/2006. (II.8.) AB határozat

Mellékletek

1. számú melléklet: konszenzussal létrejött társasház alapító okirat
2. számú melléklet: egyszemélyes társasház alapításról szóló okirat
3. számú melléklet: bírósági ítéleten alapuló társasház alapító okirat
4. számú melléklet: társasházi jelzálogjog bejegyzést elrendelő okirat
5. számú melléklet: különleges eljárást elrendelő másodfokú határozat

1. számú melléklet

Mirtusz u. Társasház

Alapító Okirat

2010. július 22.

ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírottak, [név] (születési név: [név], szül. hely, idő: Budapest, [nap] június [év], anyja születési neve: [név], szem. szám: [szám], szig. szám: [szám], adóazonosító jel: [jel], lakik: 1141 Budapest, Mirtusz u. [szám]), és [név] (születési név: [név], szül. hely, idő: Budapest, [nap] [év], anyja születési neve: [név], szem. szám: [szám], szig. szám: [szám], adóazonosító jel: [jel], lakik: [hely] Budapest, [nap] [év] [év]), mint a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatalnál nyilvántartásba vett, **Budapest XIV. ker., belterület** [hely] alatt felvett, természetben Budapest, Mirtusz u. [szám] szám alatti ingatlan osztatlan közös tulajdonosai - a továbbiakban **Alapítók** - a társasházról szóló 2003. évi CXIII. törvény alapján, jelen alapító okirat elfogadásával és annak aláírásával társasházat alapít.

I. A KÖZÖSSÉG

Az Alapítók, a későbbiek során pedig a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban **Közösség**) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetnek, és kötelezettségeket vállalhatnak, önállóan perelhetnek és perelhetők, gyakorolják a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viselik a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A Közösség közös neve: **Mirtusz u. [szám] Társasház**
A társasház címe: **1141 Budapest, Mirtusz u. [szám]**
A társasházhoz tartozó földrészlet: **519 m²**

II. A TÁRSAHÁZ JELLEGE

Az Alapítók a telken meglévő 1 lakásos lakóépületnek, a Budapest-Zugló Polgármesteri Hivatala Építéshatósági Osztály által, [nap] július [év] napján kiadott, [nap] augusztus [év] napján jogerőssé vált, [szám] számú, **építési engedély**, és 2009. december 11. napján kiadott, 2010. január 12. napján jogerőssé vált [szám] számú **módosított építési engedély** – amelyben a pincszint nem került módosításra –, a jóváhagyott tervrajz, a jóváhagyott módosított tervrajz (továbbiakban: módosított alaprajz), műszaki leírás alapján történő átalakításával **2 tárolót, 1 garázst és 3 lakást magában foglaló épületre** társasház alapítását határozzák el, és ennek érdekében a jelen alapító okirat tervezetét készítik el.

III. AZ EGYES KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ GARÁZS, TÁROLÓK ÉS LAKÁSOK, VALAMINT A HOZZÁJUK TARTOZÓ KÖZÖS TULAJDONI HÁNYAD

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és műszaki leíráson körülírt telek és a következő római számokkal jelölt építményrészek, berendezések, felszerelések:

- I. Földterület
A föld területe: 519 m²
- II. Kerítések, kapuk,
- III. Lépcsőház, közlekedők,

5. **Első emelet 2. ajtószám** alatti, a módosított emeleti alaprajz szerinti, **1/A/5 hrsz.** alatti öröklakás, amely fürdőszoba, konyha, WC, kamra, közlekedő, étkező + nappali, szoba, szoba, fél szoba helyiségekből áll, összesen 104,70 m² alapterülettel, valamint 10,33 m² területű loggiával és 9,96 m² területű erkéllyel. Az öröklakáshoz a társasházi közös tulajdonból **292/1000** tulajdoni hányad tartozik.
6. **Tetőtér 3. ajtószám** alatti, a módosított tetőtéri alaprajz szerinti, **1/A/6 hrsz.** alatti öröklakás, amely fürdőszoba, konyha, WC, közlekedő, étkező + nappali, szoba, fél szoba, gardrób helyiségekből áll, összesen 69,86 m² alapterülettel, valamint 10,21 m² területű loggiával és 9,96 m² területű loggiával. Az öröklakáshoz a társasházi közös tulajdonból **210/1000** tulajdoni hányad tartozik.

IV.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonos kéri a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivaltól, hogy a társasház alapítási szándék tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásban azzal, hogy a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során a közös tulajdonban maradó telket, építményrendszereket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-X. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, tárolókat és garázst, a tulajdoni külön-lapon, a közös tulajdonban maradó részekből feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

1. Jelenleg az ingatlant terheli III/2. sorszám alatt, a **CIB Bank Zrt.**, mint jogosult javára, **120.762 EUR** azaz **százhuszezer-hétszázhatvankettő EUR** és járulékai erejéig, számon bejegyzett jelzálogjog.
2. Alapítók kötelezettségként vállalják, hogy a **CIB Bank Zrt.** hozzájáruló nyilatkozatát a társasház alapításához beszerzik.
3. Alapítók kölcsönösen szavatolnak az ingatlan Őket megillető tulajdoni illetőségeik – a jelen alapító okirat IV/1. pont szerinti terhen kívüli - per-, teher- és igénymentességéért.

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

A társasházban lévő tárolók, lakások és garázs a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak /társasházi öröklakás/.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan felléphet.

Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. Közös tulajdonban van a telek is.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, amennyiben jelen Társasházi Alapító Okirat másként nem rendelkezik, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg átruházni.

- IV. Az épületek alap- és főfalai, vasbeton pillérei, födémek, tető, kémények, egyéb teherhordó szerkezetek, szigetelések és aknák.
- V. Az épületek fedélszerkezetei és azok fedései, szigetelései.
- VI. Bádogos-munkák és ereszcatornák, esővíz-elvezető hálózattal.
- VII. Az elektromos-, víz- és gázhálózat a közterületi rákötéstől a külön tulajdonba kerülő ingatlanhányadok fogyasztásmérő bemenetéig, továbbá mindazon közművezetékek és annak tartozékai, amelyek nem képezik a közüzemi szolgáltató társaságok tulajdonát, A szennyvíz- és csapadék-csatorna, a külön tulajdonba kerülő ingatlanhányadoktól a közterületen lévő bekötésig. Szellőzők és füstelvezetők.
- VIII. A lakóépületen kívüli összes építmény (kerítés, támfal, lépcsők, járdák, stb.).
- IX. Az épület valamennyi, itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgya, ide értve azokat a nyílászáró-szerkezeteket is, melyek a közös helyiségekben, illetőleg a közös részekben (lépcsőházakban, közlekedőkben), vagy ezek területén találhatók (ajtók, ablakok, kilincsek, záruk, kapcsolók, szekrények, stb. azzal a megszorítással, hogy ezen berendezési tárgyak és nyílászáró-szerkezetek azon közös tulajdoni hányadhoz tartoznak, amelynek használatához, illetőleg működtetéséhez hozzájárulnak).
- X. Az épület és építmény külső homlokzati burkolata.

B./ Külön tulajdon

Az Alapítók tulajdonában lévő, majd értékesítésre kerülő tárolók, garázs és lakások:

Alapítók az alábbiak szerint határozzák meg a külön tulajdonba kerülő tárolókat, garázst és lakásokat:

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

- 1. Pinceszinten elhelyezkedő, a pincszinti alaprajzon **T1.** jelű, **177 m² /A/1 hrsz.** alatti, összesen 8,70 m² alapterületű tároló, amelyhez a társasházi közös tulajdonból **20/1000** tulajdoni hányad tartozik.
- 2. Pinceszinten elhelyezkedő, a pincszinti alaprajzon **T2.** jelű, **177 m² /A/2 hrsz.** alatti, összesen 5,41 m² alapterületű tároló, amelyhez a társasházi közös tulajdonból **13/1000** tulajdoni hányad tartozik.

Garázs:

- 3. Pinceszinten elhelyezkedő, a pincszinti alaprajzon **G1.** jelű, **177 m² /A/3 hrsz.** alatti, 3 gépkocsi tárolására alkalmas garázs, összesen 74,38 m² alapterülettel, amelyhez a társasházi közös tulajdonból **174/1000** tulajdoni hányad tartozik.

Lakások:

- 4. **Földszint 1. ajtószám** alatti, a módosított földszinti alaprajz szerinti, **177 m² /A/4 hrsz.** alatti öröklakás, amely fürdőszoba, konyha, WC, kamra, közlekedő, étkező + nappali, szoba, szoba, fél szoba helyiségekből áll, összesen 104,87 m² alapterülettel, valamint 9,72 m² területű terasszal és 9,96 m² területű terasszal. Az öröklakáshoz a társasházi közös tulajdonból **291/1000** tulajdoni hányad tartozik.

VI. BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, KÖLTSÉGEK VISELÉSE

Az egyes, külön tulajdonokhoz tartozó kizárólagos használati jog:

A módosított földszinti alaprajz szerinti, **1 db gépkocsi elhelyezésére alkalmas területű parkolóhely** – amely a Mirtusz utca felől az ingatlannal szemben állva, közvetlenül a lakóház bal oldala mellett található –, kizárólagos használata a III. fejezet B/5. pontja szerinti, **2020/A/5 hrsz.** alatti lakás ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti.

Az egyes lakások önálló közművekkel ellátottak, valamint önálló mérőórákkal rendelkeznek, így ezek közüzemi költségeit az egyes lakások mindenkori tulajdonosai külön-külön viselik a használatuknak megfelelően. A közös tulajdonban maradó helyiségek (lépcsőház, közlekedő), valamint a pincésinti helyiségek (tárolók, garázs) vonatkozásában felmerülő közüzemi költségeket az egyes albetétek mindenkori tulajdonosai közösen, a használat arányában viselik.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A külön tulajdonban lévő öröklakás, tárolók és garázs értékesítése esetén a tulajdonostársakat nem illet meg elővásárlási jog. A társasház tulajdon megszűnését be kell jelenteni a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatalnak.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadokra és a lakásra (helyiségekre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.

Jelen Alapító Okiratot az Alapító a Budapest-Zuglói Polgármesteri Hivatala Építéshatósági Osztály által, 2010. július 6. napján kiadott, 2010. augusztus 1. napján jogerőssé vált, 2010/2010. számú, **építési engedéllyel**, és 2010. december 1. napján kiadott, 2011. január 1. napján jogerőssé vált 2010/2010. számú **módosított építési engedéllyel** rendelkező építész tervek alapján készült.

Amennyiben a használatbavételi engedély – a megvalósulásra tekintettel – jelen Alapító Okiratot érintő kérdésben eltér, úgy az Alapító Okirat a használatbavételi engedély földhivatali benyújtását megelőzően módosításra kerül.

Alapítók jog- és cselekvőképes természetes személyek, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben nem korlátozottak.

Az Alapítók jelen alapító okirat ellenjegyzésére, a földhivatali kérelem aláírására és a földhivatali eljárásra megbízást/meghatalmazást adnak dr. [] ügyvédnek, a [] oda ([] Budapest, [] III/3.) tagjának.

Az alapítók az Alapító Okiratot elolvasták, megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2010. []

Alapító

Alapító

Készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 20 []

dr.
ügyvéd

ÜGYVÉDI IRODA
Ügyvéd

2.számú melléklet

**A BUDAPEST VII. KERÜLET
KIS DIÓFA U. C. TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRATA**

HELYRAJZI SZÁM:

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

I. Általános rendelkezések, az alapító jognyilatkozatai

Alulírott

Budapest Főváros \ . Kerület E Önkormányzat

székhely: 1 3 Budapest,

statisztikai számjele:

adószáma: 1^r

képviseli: V t polgármester

mint a budapesti VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi számon felvett, a természetben 1077 Budapest, K szám alatt található, „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlan kizárólagos tulajdonosa, mint **egyszemélyi alapító** a jelen okirathoz mellékelten csatolt alaprajzok szerint, a részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel felépült ingatlant a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően társasházzá alakítjuk

Budapest, kerület, Kis Diófa u Társasház

elnevezéssel.

A helyrajzi számon felvett, a természetben Budapest, Kis Diófa u. szám alatt található, „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyzett **vezetékjog** terheli.

A helyrajzi számon felvett, a természetben Budapest, Kis Diófa u. szám alatt található, „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlan műemlék jelentőségű területnek minősül.

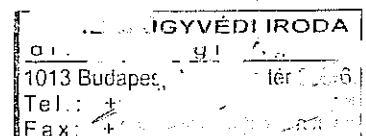
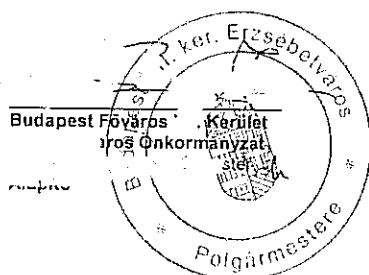
A társasház lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekből áll.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a jelen alapító okiratban foglaltak szabályozzák, az alábbiak szerint:

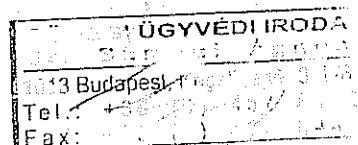
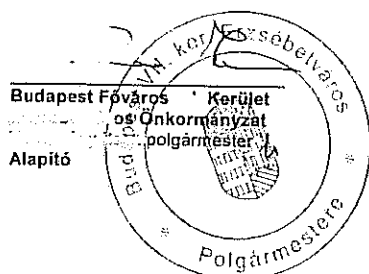
II. Közös tulajdon

A tulajdonostársak közösségének közös tulajdonában áll a telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek (626 m²)
- II. Alap és felmenő teherhordó szerkezetek, tulajdont elválasztó és határoló falak;
- III. Közbenső és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, szerkezete stb.), az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetei burkolat nélkül, közbenső födémeknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül;
- IV. Magas tető szerkezettel és héjalással;
- V. Tetőn kívüli szellőzők, kémények;
- VI. Lakatos- és asztalos szerkezetek a homlokzaton;



- VII. Épületbádogos-szerkezetek (szegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések);
- VIII. Külső lábazat, homlokzatburkolatok;
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek elágazásáig, illetve almérő órájáig;
- X. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtő vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig;
- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig;
- XII. Gázbekötés, vezetékek a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig;
- XIII. Lépcső 1 13,20 m²
- XIV. Közlekedő 7,22 m²
- XV. Tároló 46,00 m²
- XVI. Tároló 60,21 m²
- XVII. Lépcső 2 14,64 m²
- XVIII. Közlekedő 7,02 m²
- XIX. Farekeszek 13,81 m²
- XX. Tároló 21,51 m²
- XXI. Tároló 16,50 m²
- XXII. Tároló 4,20 m²
- XXIII. Közlekedő 24,12 m²
- XXIV. Farekeszek 79,39 m²
- XXV. Kapualj 22,89 m²
- XXVI. Lépcsőház 1 16,80 m²
- XXVII. Udvar 149,86 m²
- XXVIII. Közös WC 4,42 m²
- XXIX. Lépcsőház 2 17,77 m²
- XXX. Légudvar 4,13 m²
- XXXI. Közlekedő 2,32 m²
- XXXII. Közös WC 1,20 m²
- XXXIII. Lépcsőház 1 21,06 m²
- XXXIV. Független folyosó 30,93 m²
- XXXV. Közös WC 4,42 m²
- XXXVI. Lépcsőház 2 17,77 m²
- XXXVII. Légudvar 1,01 m²
- XXXVIII. Légudvar 2,86 m²



XXXIX. Lépcsőház 1	21,06 m ²
XL. Függőfolyosó	30,93 m ²
XLI. Közös WC	4,42 m ²
XLII. Lépcsőház 2	17,77 m ²
XLIII. Légudvar	1,51 m ²
XLIV. Lépcsőház 2	9,07 m ²
XLV. Padlástér	438,43 m ²

A tulajdonjog a közös tulajdon tárgyai vonatkozásában a mindenkorai tulajdonostársakat a közös tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányad. A külön tulajdonra jutó közös tulajdoni hányad számításának alapja a külön tulajdonban álló ingatlanrészek alapterületének együttes összegéhez viszonyított aránya.

A külön tulajdoni ingatlanok alapterülete meghatározásánál a tényleges területet vettük figyelembe.

Sem a közös, sem a külön tulajdon tárgyai alapterületének számításánál nem volt olyan terület, amelyet a tulajdonostársak a számításnál figyelmen kívül hagytak volna. A területek kerekítése 0,5 m² felett felfelé, alatta lefelé történt.

III. Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknek határoló falain belül nyertek elhelyezést, és szerkezeti egységükben az lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket alkotják. Ide értendők a külön illetőségek belső határfalának része, a falak vakolása, és a lakás területén lévő nyílászáró-szerkezetek, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, berendezési és felszerelési tárgyak víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek és az elektromos és gázhálózatból az egységekhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

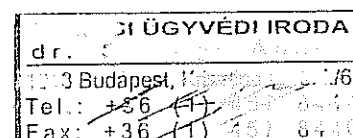
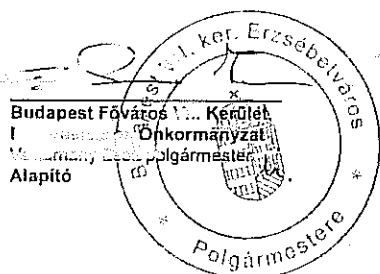
Az egyes társasházi lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszereléseivel együtt, az alábbiak szerint megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze, a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. 1/A/1 helyrajzi számon, az alaprajzon 1. számmal jelölt, 11 7 Budapest, Kis Diófa u. 1. üzlet 1. ajtószám alatti, összesen 94,24 m², kerekítve 94 m² alapterületű üzlet tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros Kerület önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
üzlettér	33,97
előtér + konyha	6,10
WC	1,14
zuhanyzó	2,35



üzlettér	15,90
galéria	34,78
összesen:	94,24

A külön tulajdoni illetőséghez 1059/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

2. 3 /2 helyrajzi számon, az alaprajzon 2. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. 1. üzlet 2. ajtószám alatti, összesen 37,01 m², kerekítve 37 m² alapterületű *üzlet* tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros I. Kerület F. Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m²
üzlettér	15,35
WC	0,96
lépcső	4,61
galéria	16,09
összesen	37,01

A külön tulajdoni illetőséghez 417/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

3. 9/0/A/3 helyrajzi számon, az alaprajzon 3. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. 3. fszt. 1. ajtószám alatti, összesen 25,55 m², kerekítve 26 m² alapterületű *lakás* tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros I. Kerület F. Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m²
szoba	16,20
konyha	9,35
összesen:	25,55

A külön tulajdoni illetőséghez 293/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

4. 3. sz. 3/A/4 helyrajzi számon, az alaprajzon 4. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. 4. fszt.-i tároló, összesen 9,72 m², kerekítve 10 m² alapterületű *tároló* tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros I. Kerület F. Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

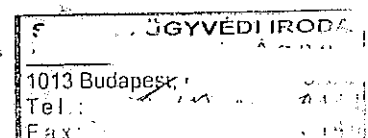
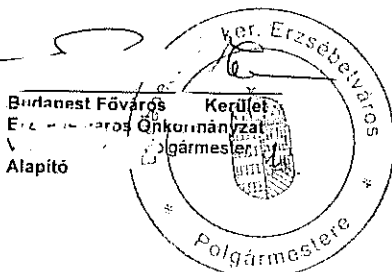
helyiséglista	m²
tároló	9,72
összesen:	9,72

A külön tulajdoni illetőséghez 113/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

5. 10/0/A/5 helyrajzi számon, az alaprajzon 5. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. 5. fszt. 2. ajtószám alatti, összesen 46,88 m², kerekítve 47,00 m² alapterületű *lakás* tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros I. Kerület F. Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m²
----------------------	----------------------



szoba	20,74
félszoba	10,11
fürdőszoba	3,61
konyha	12,42

összesen: 46,88

A külön tulajdoni illetőséghez 529/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

6. 1/A/6 helyrajzi számon, az alaprajzon 6. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 6. sz. 3. ajtószám alatti, összesen 42,26 m², kerekítve 42,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ^{11. Kerület} F ^{11. Kerület} s Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m²
szoba	20,15
szoba	13,04
fürdőszoba + WC	2,67
konyha	6,40

összesen: 42,26

A külön tulajdoni illetőséghez 473/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

7. 1/A/7 helyrajzi számon, az alaprajzon 7. számmal jelölt, 11 Budapest, Kis Diófa u. 6. sz. 4. ajtószám alatti, összesen 29,37 m², kerekítve 29,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ^{11. Kerület} s Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m²
szoba	20,00
fürdőszoba + WC	3,12
konyha	6,25

összesen: 29,37

A külön tulajdoni illetőséghez 327/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

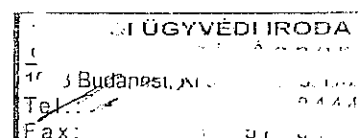
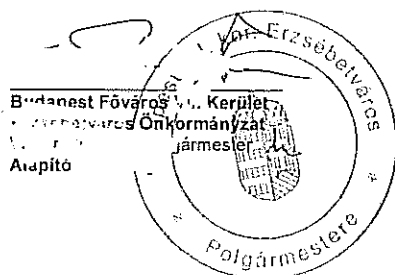
8. 1/A/8 helyrajzi számon, az alaprajzon 8. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. 6. sz. 5. ajtószám alatti, összesen 28,38 m², kerekítve 28,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ^{11. Kerület} s Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m²
szoba	18,02
konyha	10,36

összesen: 28,38

A külön tulajdoni illetőséghez 315/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.



9. 2/A/9 helyrajzi számon, az alaprajzon 9. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 7. I. emelet 6. ajtószám alatti, összesen 82,46 m², kerekítve 82,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület s Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	26,46
szoba	22,89
szoba	13,11
WC	0,86
fürdőszoba	5,54
közlekedő	4,26
konyha	9,34

összesen: 82,46

A külön tulajdoni illetőséghez 923/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

10. 2/A/10 helyrajzi számon, az alaprajzon 10. számmal jelölt Budapest, Kis Diófa u. 7. I. emelet 7. ajtószám alatti, összesen 54,42 m², kerekítve 54,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület s Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	26,04
előszoba	14,01
fürdőszoba	4,75
WC	1,56
kamra	1,83
konyha	6,23

összesen: 54,42

A külön tulajdoni illetőséghez 608/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

11. 2/A/11 helyrajzi számon, az alaprajzon 11. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 7. I. emelet 7. ajtószám alatti, összesen 39,74 m², kerekítve 40,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület s Önkormányzatot illeti.

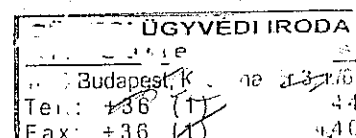
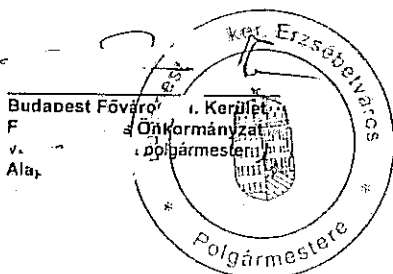
Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	26,69
konyha	13,05

összesen: 39,74

A külön tulajdoni illetőséghez 450/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

12. 2/A/12 helyrajzi számon, az alaprajzon 12. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 7. I. emelet 8. ajtószám alatti, összesen 28,46 m², kerekítve 28,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület s Önkormányzatot illeti.



Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

<i>helyiséglista</i>	<i>m²</i>
szoba	19,26
zuhany + WC	1,83
konyha	7,37

összesen: 28,46

A külön tulajdoni illetőséghez 315/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

13. A/13 helyrajzi számon, az alaprajzon 13. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 1. I. emelet 9. ajtószám alatti, összesen 22,89 m², kerekítve 23,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

<i>helyiséglista</i>	<i>m²</i>
szoba	13,79
zuhany + WC	2,34
konyha	6,76

összesen: 22,89

A külön tulajdoni illetőséghez 259/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

14. 0/A/14 helyrajzi számon, az alaprajzon 14. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 1. I. emelet 10. ajtószám alatti, összesen 31,20 m², kerekítve 31,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

<i>helyiséglista</i>	<i>m²</i>
szoba	20,93
kamra	1,74
konyha	8,53

összesen: 31,20

A külön tulajdoni illetőséghez 349/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

15. A/15 helyrajzi számon, az alaprajzon 15. számmal jelölt, Budapest, Kis Diófa u. 1. I. emelet 11. ajtószám alatti, összesen 31,38 m², kerekítve 31,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros 1. Kerület Önkormányzatot illeti.

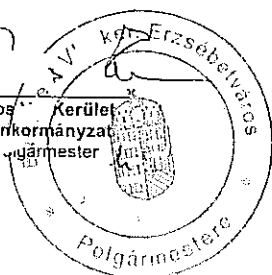
Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

<i>helyiséglista</i>	<i>m²</i>
szoba	20,50
konyha	10,88

összesen: 31,38

A külön tulajdoni illetőséghez 349/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

Budapest Főváros 1. Kerület
Erzsébetváros Önkormányzat
Polgármester
Alapító



ÜGYVÉDI IRODA
dr. ...
101 Budapest, K ...
Tel.: +36 ... +57
Fax: +36 ... 457 8440

16. 1/A/16 helyrajzi számon, az alaprajzon 16. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. II. emelet 12. ajtószám alatti, összesen 68,27 m², kerekítve 68,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	23,89
szoba	13,93
félszoba	6,68
fürdőszoba	3,69
előszoba	8,44
WC	0,86
kamra	1,44
konyha	9,34

összesen: 68,27

A külön tulajdoni illetőséghez 766/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

17. 10/A/17 helyrajzi számon, az alaprajzon 17. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. II. emelet 13. ajtószám alatti, összesen 65,02 m², kerekítve 65,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	21,84
szoba	14,64
félszoba	8,47
fürdőszoba + WC	4,59
előszoba	13,89
főzőfülke	1,59

összesen: 65,02

A külön tulajdoni illetőséghez 732/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

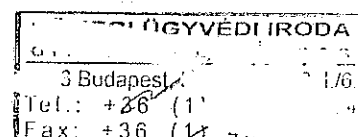
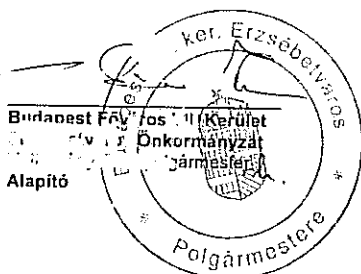
18. 1/A/18 helyrajzi számon, az alaprajzon 18. számmal jelölt, 1 Budapest, Kis Diófa u. II. emelet 13/a. ajtószám alatti, összesen 25,43 m², kerekítve 25,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	12,77
konyha	12,66

összesen: 25,43

A külön tulajdoni illetőséghez 282/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.



19. 10/A/19 helyrajzi számon, az alaprajzon 19. számmal jelölt, 1077 Budapest, Kis Diófa u. ... II. emelet 14. ajtószám alatti, összesen 41,83 m², kerekítve 42,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	22,79
fülke	5,77
kamra	1,66
fürdőszoba + WC	3,77
konyha	7,84

összesen: 41,83

A külön tulajdoni illetőséghez 473/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

20. 10/A/20 helyrajzi számon, az alaprajzon 20. számmal jelölt, 1077 Budapest, Kis Diófa u. ... II. emelet 15. ajtószám alatti, összesen 23,04 m², kerekítve 23,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	13,21
konyha	9,83

összesen: 23,04

A külön tulajdoni illetőséghez 259/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

21. 10/A/21 helyrajzi számon, az alaprajzon 21. számmal jelölt, 1077 Budapest, Kis Diófa u. ... II. emelet 16. ajtószám alatti, összesen 31,93 m², kerekítve 32,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
szoba	21,60
zuhanyzó	1,89
konyha	8,44

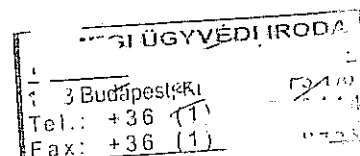
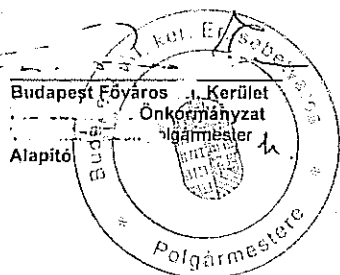
összesen: 31,93

A külön tulajdoni illetőséghez 360/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

22. 10/A/22 helyrajzi számon, az alaprajzon 22. számmal jelölt, 1077 Budapest, Kis Diófa u. ... II. emelet 17. ajtószám alatti, összesen 31,14 m², kerekítve 31,00 m² alapterületű lakás tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest Főváros ... Kerület ... Önkormányzatot illeti.

Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

helyiséglista	m ²
---------------	----------------



szoba	20,13
konyha	11,01
összesen:	31,14

A külön tulajdoni illetőséghez 349/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

IV. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az egyszemélyi alapító jelen okirat alapján kéri, hogy a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya a társasház adatait jelen okiratnak megfelelően tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XLV. szám alatt a társasház törzslapján nyilvántartási önálló jogi egységgé egyesítve, az egyes lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiséget pedig a jelen alapító okirat III/1-2. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló „üzlet”, megnevezésű ingatlanként, mint külön tulajdon, valamint a jelen alapító okirat III/3-22. szám alatt (ide nem értve a III/4. szám alatti ingatlant) felsorolt közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló „lakás” megnevezésű ingatlanként, mint külön tulajdon, illetőleg a III./4. szám alatti közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló „tároló” megnevezésű ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jelen okirat alapján jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (üzlet, illetve lakás). Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak – amelyek nincsenek külön tulajdonban – a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A külön-tulajdoni egységek a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok, egységet képeznek, így azt csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

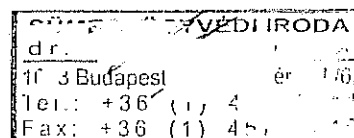
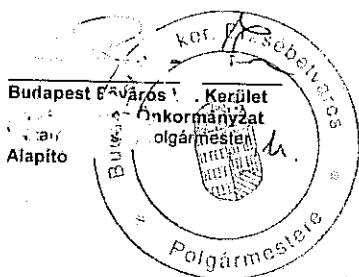
A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonost a külön-tulajdoni egységre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonos a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös-tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet.

A tulajdonos köteles:

- fenntartani a külön tulajdonában álló egységet;
- 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 időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül;



- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a az előző pont és a jelen szakasz első bekezdésének rendelkezéseit;
- a külön tulajdonban álló egységben tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.

Jogutódlás estén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezőnek elismerni a jelen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terheltek.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, rendelkezés joga

A közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A közgyűlés határozata alapján - ha a Társasházi törvény 10. §. (1)-(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

A társasházközösség ügyeinek intézése, a társasház szervezete

A társasházközösség szervezetéről, a szervek hatásköréről és az eljárási szabályokról a társasház szervezeti és működési szabályzata rendelkezik.

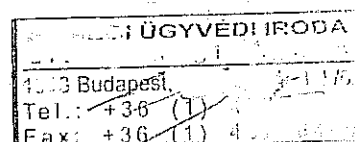
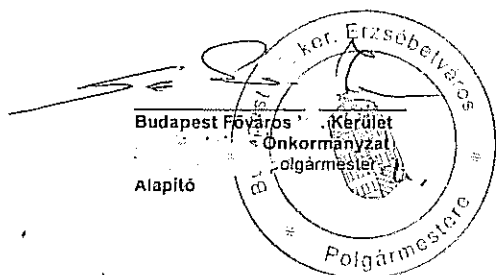
VI. Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon alapítását, annak változásait és megszüntetését be kell jelenteni a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztályának.

Az alapító okirat módosításához – ha a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben, valamint a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltak az irányadóak.

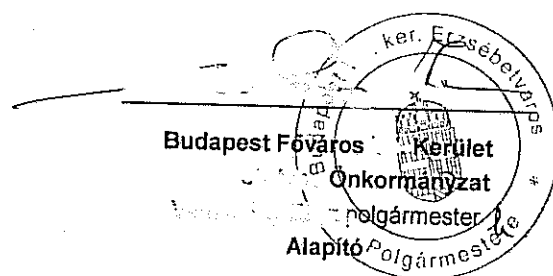
Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.



Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, a mely a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazták úr. [Signature] ügyvédi Iroda, Budapest, [Signature] tér 1. emelet 3.), hogy őket a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

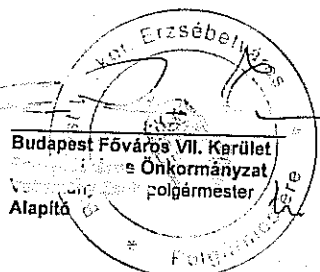
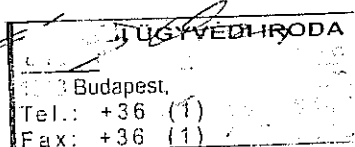
Kelt: Budapesten, 2011. január 12 napján



ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott [Signature] ügyvédi Iroda, Budapest, [Signature] tér 1. 3.) tanúsítom, hogy a fenti Társasházi alapító okiratot az alapító személyazonossága, illetve a képviseleti jogosultság igazolását követően, előttem jóváhagyólag írta alá.

Ellenjegyzem: Budapesten, 2011. január 12 napján



Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2011. Március 10.



Ikt.szám:/...../.....
Mellékletek (db):
Aláírás:



Pesti Központi Kerületi Bíróság
11.P 2007/.

3. számú melléklet

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Budapest

Pf.: 7

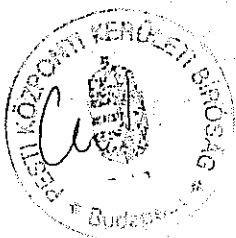
T. felperesnek – G.
íránt indított perében a bíróság felhívja
rendelkezésben foglaltaknak tegyen eleget.

i alperes ellen alapító okirat módosítása
T. Címet, hogy a mellékelten megküldött ítéleti

Budapest, 2010. november 9.

Dr. .k.
bíró

A kiadmány hitelül:



Yogi osztály

XIU

2010. 11. 24.

11. 24.

1. Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
2. Budapest XI. Budafoki út 59.
3. Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
4. Budapest 3. számú Körzeti Földhivatal



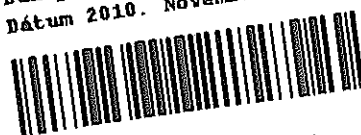
Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2010. November 24.



Ikt.szám:/...../.....
Mellékletek (db):
Aláírás:



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum 2010. November 18.



Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVEBEN!

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

Dr. S. (1 Budapest, II/3.) által képviselt

(1 Budapest, I. 4 II/1.) feleperesnek

(1 Budapest, I. 4 II/1.) által képviselt

(1 Budapest, I. 4 II/1.) I.r. alperes

a személyesen eljáró

(1 Budapest, I. 4 II/1.) II.r. alperes

(1 Budapest, I. 4 II/1.) által képviselt

(1 Budapest, I. 4 II/1.) III.r. alperes

a személyesen eljáró

(1 Budapest, I. 4 II/1.) IV.r. alperes

(1 Budapest, I. 4 II/1.) V.r. alperes

(1 Budapest, I. 4 II/1.) VI. r. alperes

(1 Kismaros, I. 4 II/1.) VII.r. alperes

(1 Budapest, I. 4 II/1.) VIII.r. alperes

1 (1 Budapest, I. u.5.) IX. r. alperes

2 (1 Budapest, K. u. 44. fszt. 2.) X.r. alperes

3 (1 Budapest, K. u. 44. fszt. 2.) XI.r. alperes

ellen Alapító Okirat módosítása iránt indított perben meghozta a következő

Í T É L E T

A bíróság a Budapest, XIV. kerület 4 sz. tulajdoni lapon /I. Hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XIV. kerület K u. sz. alatti Társasház Alapító Okiratának II. fejezetét az alábbiak szerint módosítja:

II.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terv és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 355 m2.

II. Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzőakna falai. Pincetéri, lépcsőházi és padlás falak.

III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.

IV. Az erkélyek épületszerkezetei – az egyes tulajdoni illetőségeknél a korlátok és burkolatok kivételével.

V. Külső homlokzatvakolat és lábazat.

VI. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyósatornák).

VII. Lakatos szerkezetek.

VIII. A magastető szerkezete a palafedéssel.

IX. Lépcsőház, a lépcsőkarokkal, pihenőkkel, korlátokkal, nyílászárókkal és azok burkolatai.

X. Bejárati előtér az épület bejárati kapujával.

XI. Pincébe vezető lépcsőkar.

XII. Mosókonyha

XIII. pince.

XIV. Épület körüli és bejárati betonjárda.

XV. Utcai lábazatos, idompáncélos kerítés, a kapubejárattal.

XVI. Hátsó oldali betonfal teljes hosszában.

XVII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XVIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XIX. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XX. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadából áll.

III.

Külön Tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózathoz az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózathoz az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg: (A tulajdoni hányadok számításánál az erkély 0,5-es szorzó alkalmazásával lett figyelembe véve.)

1. (anya neve: ...), 11 Budapest, ... u. 1. sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 1. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 52,40 m² alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 143/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
2. (anya neve: ...), 1145 Budapest, ... u. 1. sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 2. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 48,50 m² alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 132/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
3. (anya neve: ...), 115 Budapest, ... u. 1. sz. alatti lakost illeti meg, valamint id. ... és ... Budapest, ... u. 1. sz. alatti lakosok holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 3. szám alatti, 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségből álló 25,80 m² alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 70/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
4. (anya neve: ...), Budapest, ... u. 4. 1/2. sz. alatti lakosokat 1/2-ed, 1/2-ed arányban illeti meg az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt I. emelet. 1. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 50,80 m² alapterületű lakás, és 3,30 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 143/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
5. (anya neve: ...), Budapest, ... u. 96. sz. alatti lakost ... holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten illeti meg az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt I. emelet. 2. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 48,50 m² alapterületű lakás, és 1,95 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 135/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
6. (anya neve: ...), Budapest, ... u. 4. sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt II. emelet. 1. szám alatti, 2 szoba, 2 félshoba, hall, konyha, előszoba,

közlekedő, 2 fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 86,80 m² alapterületű lakás, és 3,30 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 242/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.

7. ... (anyja neve: ...), ... Budapest, ... u. ... sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt II. emelet. 2. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 48,50 m² alapterületű lakás, és 1,95 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 135/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.

A bíróság a fentiek tényszerűségére kötelezi az alpereseket.

Kötelezi a bíróság az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 77.000,- (hetvenhétezer) Ft perköltséget.

Felhívja a bíróság a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után az Alapító Okirat módosításait az ingatlannyilvántartásba vezesse át.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet az első fokú bíróságnál kell írásban benyújtani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kétszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére, vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése, vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

INDOKOLÁS

A Budapest, XIV. ker. I. ... sz. alatt lévő 7 lakásos társasház Alapító Okirata szerint az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt II./1. ajtószámú öröklakás a Magyar Állam tulajdona, amely 1 szobából, halból, konyhából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, összesen 50,8 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,3 m²-es erkéllyel és a 120 X 0,5 m², tehát összesen 60 m²-es padlástér a terv szerint beépíthető hasznos alapterület 40 m², valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 288/1000-ed rész.

A felperes 1990 április 25-én megvásárolta a fenti 51 m² alapterületű lakást, az Alapító Okirat szerinti mellékhelyiségekkel, valamint a padlástérrel.

Az Alapító Okirat 5. pontja szerint a társasházzal kapcsolatos közös kiadásokat a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik.

1998. augusztusában készült egy tervezet az Alapító Okirat módosítására, amelyben egyebek mellett az szerepel, hogy a felperesi albetéthez 79,9 m² tartozik, valamint 225/1000-ed tulajdoni hányad. Az Alapító Okirat módosítást V f nem írta alá, ezért annak bejegyzését a Fővárosi Kerületek Földhivatala elutasította. Ezt követően 1998. szeptember 23-i közgyűlésen a tulajdonostársak elfogadták az SZMSZ-t, ennek egyik fejezete a 7 társasházi albetéthez tartozó m²-eket és tulajdoni hányadokat tartalmazza, amely a fentiekben megjelölt m² és tulajdoni hányadot is rögzíti.

A felperes időközben építkezni kezdett és a tetőtér beépítésével bővítette lakása alapterületét. A Budapest Polgármesteri Hivatal Településfejlesztés és Városgazdálkodási Osztálya 2000. február 28-án kelt határozatával a használatbavételi engedélyt megadta, az összesen kialakult 79,9 m² hasznos alapterületre.

A peres felek között ezt követően is vitás maradt az, – és ezt jelen eljárásban sem sikerült feloldani – hogy a felperesnek hány m² után kell közös költséget fizetnie.

A felperes keresetében kérte, hogy a 6. számú albetét vonatkozásában az Alapító Okiratot a bíróság módosítsa, állapítsa meg, hogy a 6. számú albetét alapterülete 88,45 m², amihez a közös tulajdonból 242/1000-ed tulajdoni hányad tartozik.

A bírósági tárgyaláson csak II.r. alperes jelent meg, aki az Alapító Okirat módosítása iránti kereseti kérelem elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy a felperes a tetőtér egészét megvásárolta, azt kizárólagosan birtokában tartja, oda a többi tulajdonos be sem tud menni és a felperes évek óta kevesebb közös költséget fizet, mint amennyi őt az Alapító Okirat szerint terhelné, ők pedig nem hajlandóak a felperes helyett fizetni.

A kereset az alábbiak szerint alapos.

A Társasház Alapító Okirata az Ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI Ingatlannyilvántartási törvény (Inytv.) 5. § (1) bekezdésében írt közhitelesség elvét sérti, mivel a tényleges állapot és az ingatlannyilvántartásban feltüntetett állapot eltér egymástól. Az Alapító Okiratban az egyes albetéteknél feltüntetett, a közös tulajdonból az albetétek tulajdonosaira eső tulajdoni hányad összege nem adja ki az 1/1-et, a Ptk. 116. § (2) bekezdése az ingatlannyilvántartás közhitelessége pedig azt jelenti, hogy az abban bejegyzett tények és jogok a valóságos állapottal megegyeznek.

Az eredeti Alapító okiratban 288/1000-ed szerepelt közösségbe maradó részt meghatározó lakás alapterületeként, a lakás kialakításának megtehető közös költséget is fizetett a felperes, mert az Alapító Okirat elkészítésekor még nem volt egyértelmű, hogy a rendkívül lapos, 31 fokos tető alatt, milyen mértékű lakrész alakítható ki, ill. milyen mértékű lakrészt csatolhat a már meglévő 52,2 m²-es második emeleti lakásához. A lakhatási engedély szerint a lakás teljes hasznos alapterülete 79,9 m².

A bíróság 220/2003. számú eljárás során igazságügyi építészmérnök szakértőt rendelt ki, aki az alábbiak szerint nyilatkozott:

Az Alapító Okiratba beírt 120 m² bruttó, ill. ebből a 0,50-es szorzóval számított 60 m² nettó alapterület helytelen számítási mód padlásterекnél. A beépítésnél egyedül az a fontos, hogy mennyi alapterületet lehet beépíteni, 1,90 m belmagasság felett. A szakértő helyiségenként felmérte a padlásteret, csak a tényleges hasznos alapterületet számolva, tehát 1,90 m feletti szint területet. Így a szakértő állítása szerint a hasznos alapterület összesen 36,02 m². A szakértő szerint a rendeletek alapján csak azt az alapterületet lehet és kell figyelembe venni, amely 1,90 m feletti belmagassághoz tartozik, az 1,90 m alatti beépítést az alapterülethez nem kell kiszámítani. Az OTÉK 1. sz. melléklet fogalom meghatározása című fejezetének 31. pontja is azt határozza meg, hogy hasznos alapterület az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

A szakértő a jelenlegi, tehát a beépített padlásterrel együtt határozta meg az albetétekhez tartozó tulajdoni hányadokat. Az Alapító Okirat szöveges részéből megállapítható az egyes albetétekben lévő lakások hasznos alapterülete. Külön feltüntették a lakásokhoz tartozó erkélyeket teljes alapterületükkel. A 6. számú albetétnél külön feltüntették 60 m²-es alapterülettel a padlásteret azzal a megjegyzéssel, hogy abból a beépíthető hasznos terület 40 m². A szöveges részből viszont nem derül ki, hogy a tulajdoni hányad számításakor hogyan vették figyelembe az erkélyek alapterületét, ill. a padlásterrel melyik alapterülettel számoltak. A szakértő ellenőrizte az Alapító Okirat szerinti tulajdoni hányadok összegét, amely 993/1000-edre adódott, tehát a számítás pontatlan volt. A megváltozott tulajdoni hányadok oka pedig feltehetően a 6. sz. albetéthez, a felperesi lakáshoz kapcsolódik, úgy hogy a padlásterből nagyobb alapterületet számítottak be, mint amennyi a tényleges beépítés. Mivel tehát a 6. sz. albetét tulajdoni hányada 288/1000-edről a fenti számítások alapján a helyes adatokat figyelembe véve 242/1000-edre csökkent, értelemszerűen a többi tulajdoni hányad növekedett, és a szakértő számításai szerint az 1000/1000-ed tulajdoni hányad így került összeadásra.

Mindezek alapján a téves adatokat tartalmazó Alapító Okirati rendelkezés nyilvánvalóan semmis. Ugyanígy a Ptk. 116. § (2) bekezdése is kimondja az ingatlannyilvántartás közhitelességét az abban bejegyzett tényeknek és jogoknak a valóságos állapottal való megegyezését.

Az Alapító Okirat pedig a Ptk. 149. § (2) bekezdése értelmében szerződés, amelynek jogszabályba ütköző rendelkezései a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel a Ptk. 239. §-ra, semmisék, mert azok sértik az Ingatlannyilvántartási törvény 5. § (1) bekezdésében írt közhitelesség elvét, figyelemmel az Ingatlannyilvántartási törvény 27. § (2) bekezdésére is. Az Alapító Okirat részbeni érvénytelenségének, semmiségének Ptk. 237. § (2) bekezdése szerinti kiküszöbölése perbeli esetben pedig nyilvánvalóan nem jelenthet mást, mint az Alapító Okiratnak a fenti jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módosítását, azonban erre nem kerülhet sor, oly módon, hogy kizárólag az egyik albetéttel kapcsolatos tények és adatok változzanak, ugyanis egy albetét változása a többi albetéttel kapcsolatos tulajdoni hányadot és tértartékok változását is jelenthetik.

A felperes becsatolta a használatbavételi engedély során is benyújtásra került alaprajzokat, de miután a többi lakásban nincsen változás, ezért a felperes csak az 1989. novemberi dátumú alaprajzokat csatolta megfelelő példányszámban és a szakértő véleménynek megfelelően számította át a tulajdoni hányadokat az elkészített Alapító Okirati módosításban is.

A bíróság nem osztotta az alperesek azon álláspontját, mely szerint az 1,90 m feletti terület után nem hajlandóak a tulajdonos társak a közös költséget fizetni. Az alperesek is, és valamennyi ingatlan tulajdonosa a külön tulajdonú lakása után a meghatározott m² (mely jellegéből adódóan nem vitásan hasznos alapterület), ill. tulajdoni hányad arányában fizeti a közös költséget viszont az méltánytalan, hogy egy tulajdonképpen használhatatlan, ill. a rendeletek szerint hasznos alapterületnek nem minősülő területek után is fizessen közös költséget a felperes, hiszen a többi

tulajdonostárs is az általa használt és így hasznos alapterülettel figyelembe vett lakása után fizeti a közös költséget.

Egyebekben megjegyezni kívánja a bíróság, hogy eddig a padlástér a közös tulajdonú részekhez tartozott, tehát az után eddig senki nem fizetett közös költséget, így viszont a felperesi ingatlanhoz való csatolásával gyakorlatilag egy meghatározott ingatlanrész után így közös költséget a felperesnek is fizetnie kell, és fizette is.

A fentiek alapján tehát a bíróság módosította az Alapító Okiratot a felperesi keresetnek megfelelően, hiszen a tulajdoni hányadok mindenféleképpen kiigazításra szorultak, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakra a közös tulajdonból eső tulajdoni hányadok összegének ki kell adni az egy egészet.

A bíróság a perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, és kötelezte a pervesztes alperest egyetemlegesen a felperesnek járó perköltség megfizetésére, amely magába foglalta, mind az első, mind pedig a korábbi eljárás során a másodfokú eljárásban felmerült fellebbezési eljárási költséget is. A másodfokú eljárás költsége 32.000,- Ft, az első fokú eljárás kereseti illetéke 15.000,- Ft, az első fokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíj 30.000,- Ft.

Budapest, 2008. június 19.

A kiadmány hitelül:



Dr. V

bíró



Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2010. November 24.



3027439420002010

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: 



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 69B * 17.
Dátum 2010. November 18.



1090567790002010

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: 

Pesti Központi Kerületi Bíróság
II.P 2007/33.

3. számú melléklet

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Budapest
Pf.

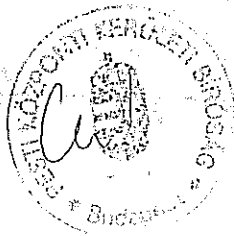
T felperesnek – G
iránt indított perében a bíróság felhívja
rendelkezésben foglaltaknak tegyen eleget.

i alperes ellen alapító okirat módosítása
T. Címet, hogy a mellékelten megküldött ítéleti

Budapest, 2010. november 9.

Dr. .k.
bíró

A kiadmány hiteléül:



XIV

[illegible]

Aláírás:

Datum 2010. NO. 10

Blitz: 



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVEBEN!

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

Dr. S. ügyvéd (I . Budapest, II/3.) által képviselt

. . . . Budapest, I. . . . II/1.) feleperesnek

. . . . Budapest, fszt. . . .) által képviselt

. . . . Budapest, fszt. 1.) I.r. alperes

a személyesen eljáró

. . . . Budapest, fszt. . . .) II.r. alperes

. . . . Budapest, fszt. . . .) által képviselt

. . . . Budapest, fszt. . . .) III.r. alperes

a személyesen eljáró

A (I . Budapest, fszt. . . .) IV.r. alperes

. . . . Budapest, fszt. . . .) V.r. alperes

. . . . Budapest, I. . . . II/2.) VI. r. alperes

. . . . Kismaros, I. . . . fszt. . . .) VII.r. alperes

. . . . Budapest, fszt. . . .) VIII.r. alperes

- 1 (1 Budapest, IV u.5.) IX. r. alperes
2 (1 Budapest, IV u. 44. fszt. 2.) X.r. alperes
3 (1 Budapest, K u. 44. fszt. 2.) XI.r. alperes

ellen Alapító Okirat módosítása iránt indított perben meghozta a következő

Í T É L E T

A bíróság a Budapest, XIV. kerület sz. tulajdoni lapon /I. Hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XIV. kerület sz. alatti Társasház Alapító Okiratának II. fejezetét az alábbiak szerint módosítja:

II.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terv és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 355 m².
- II. Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzőakna falai. Pincetéri, lépcsőházi és padlás falak.
- III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- IV. Az erkélyek épületszerkezetei – az egyes tulajdoni illetőségeknél a korlátok és burkolatok kivételével.
- V. Külső homlokzatvakolat és lábazat.
- VI. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyócsatornák).
- VII. Lakatos szerkezetek.
- VIII. A magastető szerkezete a palafedéssel.
- IX. Lépcsőház, a lépcsőkarokkal, pihenőkkel, korlátokkal, nyílászárókkal és azok burkolatai.
- X. Bejárati előtér az épület bejárati kapujával.
- XI. Pincébe vezető lépcsőkar.
- XII. Mosókonyha
- XIII. pince.
- XIV. Épület körüli és bejárati betonjárda.
- XV. Utcái lábazatos, idompáncélos kerítés, a kapubejárattal.
- XVI. Hátsó oldali betonfal teljes hosszában.
- XVII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XVIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIX. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XX. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadából áll.

III.

Külön Tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg: (A tulajdoni hányadok számításánál az erkély 0,5-es szorzó alkalmazásával lett figyelembe véve.)

1. (anyja neve: ...), 111 Budapest, L. ... u. 1. sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 1. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 52,40 m² alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 143/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
2. T ... (anyja neve: ...), 1145 Budapest, ... u. ... sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 2. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 48,50 m² alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 132/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
3. I ... (anyja neve: ...), 115 Budapest, ... u. ... sz. alatti lakost illeti meg, valamint id. ... és ... Budapest, ... u. ... sz. alatti lakosok holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 3. szám alatti, 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségből álló 25,80 m² alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 70/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
4. ... (anyja neve: ...), Budapest, ... u. 4. I/2. sz. alatti lakosokat 1/2-ed, 1/2-ed arányban illeti meg az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt I. emelet. 1. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 50,80 m² alapterületű lakás, és 3,30 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 143/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
5. ... (anyja neve: ...), Budapest, ... u. 96. sz. alatti lakost ... holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt I. emelet. 2. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 48,50 m² alapterületű lakás, és 1,95 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 135/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.
6. ... Budapest, ... u. 4. sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt II. emelet. 1. szám alatti, 2 szoba, 2 félszoba, hall, konyha, előszoba,

közlekedő, 2 fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 86,80 m² alapterületű lakás, és 3,30 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 242/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.

7. (anya neve: L...), Budapest, ... u. ... sz. alatti lakost illeti meg az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt II. emelet. 2. szám alatti, 1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségből álló 48,50 m² alapterületű lakás, és 1,95 m² alapterületű terasz, amelyhez a közösségben maradó részek 135/1000-ed tulajdoni hányada tartozik.

A bíróság a fentiek túrására kötelezi az alpereseket.

Kötelezi a bíróság az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 77.000,- (hetvenhétezer) Ft perköltséget.

Felhívja a bíróság a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után az Alapító Okirat módosításait az ingatlannyilvántartásba vezesse át.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet az első fokú bíróságnál kell írásban benyújtani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kétszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére, vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése, vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

INDOKOLÁS

A Budapest, ... ker. I ... sz. alatt lévő 7 lakásos társasház Alapító Okirata szerint az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt II./1. ajtószámú öröklakás a Magyar Állam tulajdona, amely 1 szobából, halból, konyhából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, összesen 50,8 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,3 m²-es erkéllyel és a 120 X 0,5 m², tehát összesen 60 m²-es padlástér a terv szerint beépíthető hasznos alapterület 40 m², valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból 288/1000-ed rész.

A felperes 1990 április 25-én megvásárolta a fenti 51 m² alapterületű lakást, az Alapító Okirat szerinti mellékhelyiségekkel, valamint a padlástérrel.

Az Alapító Okirat 5. pontja szerint a társasházzal kapcsolatos közös kiadásokat a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik.

1998. augusztusában készült egy tervezet az Alapító Okirat módosítására, amelyben egyebek mellett az szerepel, hogy a felperesi albetéthez 79,9 m² tartozik, valamint 225/1000-ed tulajdoni hányad. Az Alapító Okirat módosítást V..... f nem írta alá, ezért annak bejegyzését a Fővárosi Kerületek Földhivatala elutasította. Ezt követően 1998. szeptember 23-i közgyűlésen a tulajdonostársak elfogadták az SZMSZ-t, ennek egyik fejezete a 7 társasházi albetéthez tartozó m²-eket és tulajdoni hányadokat tartalmazza, amely a fentiekben megjelölt m² és tulajdoni hányadot is rögzíti.

A felperes időközben építkezni kezdett és a tetőtér beépítésével bővítette lakása alapterületét. A Budapesti Polgármesteri Hivatal Településfejlesztés és Városgazdálkodási Osztálya 2000. február 28-án kelt határozatával a használatbavételi engedélyt megadta, az összesen kialakult 79,9 m² hasznos alapterületre.

A peres felek között ezt követően is vitás maradt az, – és ezt jelen eljárásban sem sikerült feloldani – hogy a felperesnek hány m² után kell közös költséget fizetnie.

A felperes keresetében kérte, hogy a 6. számú albetét vonatkozásában az Alapító Okiratot a bíróság módosítsa, állapítsa meg, hogy a 6. számú albetét alapterülete 88,45 m², amihez a közös tulajdonból 242/1000-ed tulajdoni hányad tartozik.

A bírósági tárgyaláson csak II.r. alperes jelent meg, aki az Alapító Okirat módosítása iránti kereseti kérelem elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy a felperes a tetőtér egészét megvásárolta, azt kizárólagosan birtokában tartja, oda a többi tulajdonos be sem tud menni és a felperes évek óta kevesebb közös költséget fizet, mint amennyi őt az Alapító Okirat szerint terhelné, ők pedig nem hajlandóak a felperes helyett fizetni.

A kereset az alábbiak szerint alapos.

A Társasház Alapító Okirata az Ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI Ingatlannyilvántartási törvény (Inytv.) 5. § (1) bekezdésében írt közhitelesség elvét sérti, mivel a tényleges állapot és az ingatlannyilvántartásban feltüntetett állapot eltér egymástól. Az Alapító Okiratban az egyes albetéteknél feltüntetett, a közös tulajdonból az albetétek tulajdonosaira eső tulajdoni hányad összege nem adja ki az 1/1-et, a Ptk. 116. § (2) bekezdése az ingatlannyilvántartás közhitelessége pedig azt jelenti, hogy az abban bejegyzett tények és jogok a valóságos állapottal megegyeznek.

Az eredeti Alapító okiratban 288/1000-ed szerepelt..... közösségbe maradó részt meghatározó lakás alapterületeként, a lakás kialakításának megtehető közös költséget is fizetett a felperes, mert az Alapító Okirat elkészítésekor még nem volt egyértelmű, hogy a rendkívül lapos, 31 fokos tető alatt, milyen mértékű lakrész alakítható ki, ill. milyen mértékű lakrészt csatolhat a már meglévő 52,2 m²-es második emeleti lakásához. A lakhatási engedély szerint a lakás teljes hasznos alapterülete 79,9 m².

A bíróság I. 220/20..... számú eljárás során igazságügyi építésmérnök szakértőt rendelt ki, aki az alábbiak szerint nyilatkozott:

Az Alapító Okiratba beírt 120 m² bruttó, ill. ebből a 0,50-es szorzóval számított 60 m² nettó alapterület helytelen számítási mód padlásterекnél. A beépítésnél egyedül az a fontos, hogy mennyi alapterületet lehet beépíteni, 1,90 m belmagasság felett. A szakértő helyiségenként felmérte a padlásteret, csak a tényleges hasznos alapterületet számolva, tehát 1,90 m feletti szint területet. Így a szakértő állítása szerint a hasznos alapterület összesen 36,02 m². A szakértő szerint a rendeletek alapján csak azt az alapterületet lehet és kell figyelembe venni, amely 1,90 m feletti belmagassághoz tartozik, az 1,90 m alatti beépítést az alapterülethez nem kell kiszámítani. Az OTÉK 1. sz. melléklet fogalom meghatározása című fejezetének 31. pontja is azt határozza meg, hogy hasznos alapterület az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

A szakértő a jelenlegi, tehát a beépített padlásterrel együtt határozta meg az albetétekhez tartozó tulajdoni hányadokat. Az Alapító Okirat szöveges részéből megállapítható az egyes albetétekben lévő lakások hasznos alapterülete. Külön feltüntették a lakásokhoz tartozó erkélyeket teljes alapterületükkel. A 6. számú albetétnél külön feltüntették 60 m²-es alapterülettel a padlásteret azzal a megjegyzéssel, hogy abból a beépíthető hasznos terület 40 m². A szöveges részből viszont nem derül ki, hogy a tulajdoni hányad számításakor hogyan vették figyelembe az erkélyek alapterületét, ill. a padlásterrel melyik alapterülettel számoltak. A szakértő ellenőrizte az Alapító Okirat szerinti tulajdoni hányadok összegét, amely 993/1000-edre adódott, tehát a számítás pontatlan volt. A megváltozott tulajdoni hányadok oka pedig feltehetően a 6. sz. albetéthez, a felperesi lakáshoz kapcsolódik, úgy hogy a padlásterből nagyobb alapterületet számítottak be, mint amennyi a tényleges beépítés. Mivel tehát a 6. sz. albetét tulajdoni hányada 288/1000-edről a fenti számítások alapján a helyes adatokat figyelembe véve 242/1000-edre csökkent, értelemszerűen a többi tulajdoni hányad növekedett, és a szakértő számításai szerint az 1000/1000-ed tulajdoni hányad így került összeadásra.

Mindezek alapján a téves adatokat tartalmazó Alapító Okirati rendelkezés nyilvánvalóan semmis. Ugyanígy a Ptk. 116. § (2) bekezdése is kimondja az ingatlannyilvántartás közhitelességét az abban bejegyzett tényeknek és jogoknak a valóságos állapottal való megegyezését.

Az Alapító Okirat pedig a Ptk. 149. § (2) bekezdése értelmében szerződés, amelynek jogszabályba ütköző rendelkezései a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel a Ptk. 239. §-ra, semmisek, mert azok sértik az Ingatlannyilvántartási törvény 5. § (1) bekezdésében írt közhitelesség elvét, figyelemmel az Ingatlannyilvántartási törvény 27. § (2) bekezdésére is. Az Alapító Okirat részbeni érvénytelenségének, semmiségének Ptk. 237. § (2) bekezdése szerinti kiküszöbölése perbeli esetben pedig nyilvánvalóan nem jelenthet mást, mint az Alapító Okiratnak a fenti jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módosítását, azonban erre nem kerülhet sor, oly módon, hogy kizárólag az egyik albetéttel kapcsolatos tények és adatok változzanak, ugyanis egy albetét változása a többi albetéttel kapcsolatos tulajdoni hányadot és térmértékek változását is jelenthetik.

A felperes becsatolta a használatbavételi engedély során is benyújtásra került alaprajzokat, de miután a többi lakásban nincsen változás, ezért a felperes csak az 1989. novemberi dátumú alaprajzokat csatolta megfelelő példányszámban és a szakértő véleménynek megfelelően számította át a tulajdoni hányadokat az elkészített Alapító Okirati módosításban is.

A bíróság nem osztotta az alperesek azon álláspontját, mely szerint az 1,90 m feletti terület után nem hajlandóak a tulajdonos társak a közös költséget fizetni. Az alperesek is, és valamennyi ingatlan tulajdonosa a külön tulajdonú lakása után a meghatározott m² (mely jellegéből adódóan nem vitásan hasznos alapterület), ill. tulajdoni hányad arányában fizeti a közös költséget viszont az méltánytalan, hogy egy tulajdonképpen használhatatlan, ill. a rendeletek szerint hasznos alapterületnek nem minősülő területek után is fizessen közös költséget a felperes, hiszen a többi

tulajdonostárs is az általa használt és így hasznos alapterülettel figyelembe vett lakása után fizeti a közös költséget.

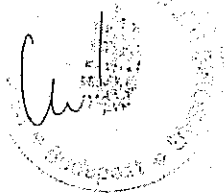
Egyebekben megjegyezni kívánja a bíróság, hogy eddig a padlástér a közös tulajdonú részekhez tartozott, tehát az után eddig senki nem fizetett közös költséget, így viszont a felperesi ingatlanhoz való csatolásával gyakorlatilag egy meghatározott ingatlanrész után így közös költséget a felperesnek is fizetnie kell, és fizette is.

A fentiek alapján tehát a bíróság módosította az Alapító Okiratot a felperesi keresetnek megfelelően, hiszen a tulajdoni hányadok mindenféleképpen kiigazításra szorultak, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakra a közös tulajdonból eső tulajdoni hányadok összegének ki kell adni az egy egészet.

A bíróság a perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, és kötelezte a perveztes alperest egyetemlegesen a felperesnek járó perköltség megfizetésére, amely magába foglalta, mind az első, mind pedig a korábbi eljárás során a másodfokú eljárásban felmerült fellebbezési eljárási költséget is. A másodfokú eljárás költsége 32.000,- Ft, az első fokú eljárás kereseti illetéke 15.000,- Ft, az első fokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíj 30.000,- Ft.

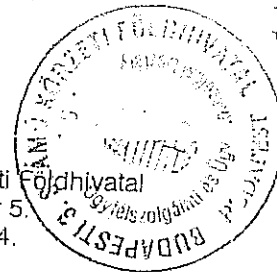
Budapest, 2008. június 19.

A kiadmány hitelül:



Dr. ...

bíró



Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2010. November 24.



Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: 



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59. * 17.
Dátum 2010. November 18.



Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: 

NYILATKOZAT

Alulírott, (1 Budapest, F. krt. fszt.), mint a „Budapest” ker. I. Társasház (1 Budapest, 7.) közös képviselője; a Társasház nevében és képviselőként eljárva kijelentem, hogy a V. s tulajdonát képező, budapesti belterületi hrsz. alatti (természetben: Budapest, F. fszt.) ingatlan vonatkozásában Ft azaz forint közös költség tartozás halmozódott fel, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonosa fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 30-31. §-ai, valamint a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában megjelölt és részletezett, a közgyűlés által kapott felhatalmazás alapján ezen nyilatkozattal

elrendelem

V. (szül.: F. an.: C) 112 Budapest, u. szám alatti lakos hátralekos tulajdonostársak budapesti belterületi hrsz. alatti ingatlanára – a „Budapest” ker. I. Társasház (1 Budapest, 7.) javára – Ft azaz forint erejéig **jelzálogjog bejegyzését** az ingatlan-nyilvántartásba, közös költség tartozás jogcímén, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonosa több, mint hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került.

Kérem a T. Körzeti Földhivatalt, hogy budapesti belterületi hrsz. alatti ingatlanra, a „Budapest” ker. I. Társasház (1 Budapest, 7.) javára, Ft azaz Egyszázharmincegyezer-kétszázötvenöt forint közös költség tartozás erejéig **jelzálogjogot bejegyezni** szíveskedjék.

Tájékoztatam a T. Tulajdonostársat, hogy ezen rendelkezés érvénytelenségének megállapítása iránt a kézhezvételtől számított 60 napon belül kereset terjeszthet elő a Pesti Központi Kerületi Bíróságon (1055 Budapest, Markó u. 25.). A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Tájékoztatam, hogy a kereset e rendelkezés végrehajtását nem gátolja, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

Ezen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízom a Dr. (1 Budapest, u. 29.) és meghatalmazom Dr. ügyvédet, hogy a Társasház ezen nyilatkozatban elrendelt jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során képviselje.
Budapest, 2010. március 25.

„Budapest” ker. I. Társasház
közös képviselő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2010. március 25.

Dr.
Ügyvédi Iroda
2010. március 25.

K Ö Z G Y Ű L É S I J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2001. április 03 -án, Bp. .ker. .n
számu társasház közgyűlésén.

<u>Jelen vannak:</u> Dr. F	2.em. -01.
	2.em. -02.
Dr.	1.em. -01.
	fsz. -01.
	fsz. -02.
	100 %

Tárgy: társasházunk közösképviselete megszűnt /2001.01.31./,
ezért új ügyintéző megválasztása szükséges.

Lakóközösségünk pénzügyeinek /üzemeltetési- és felújítási
költségek, a jóváhagyott befizetések --közösköltség pl.--
nyilvántartása/ OTP folyószámlánkról való átutalásainak
ügyintézésére felkérjük/a fsz.01.sz. alatti/lakótársunkat

E hogy a felsorolt
pénzügyi feladataink ellátásának tegyen
eleget, megbízásunkat fogadja el és az
evvel kapcsolatos teendőket az OTP -nél
intézzze el.

/ Bp. .ker. OTP fiók 1

Dr.

Dr.

HITELESÍTÉS A TÚLOLDALON



Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
☐: 1590 Budapest, Pf. 101
<http://fovaros.foldhivatal.hu>

Irattár

Helyben



0000000

2011/1/1

2011/1/1

Tárgy: **jogosult adatai változásának átvezetése**

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni!

V É G Z É S

A Budapest XIV. ker. Hungária krt. 127 szám alatti Tátsasház j a Budapest XIV ker. 127/1/A/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be.

A 2004. évi CXI. tv. 26 §-ban szabályozott belföldi jogsegély eljárás alapján megkeresem a Tisztelt Társatóságot, hogy

Név:

Születési név:

Születési hely:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Lakcíme: 1149 BUDAPEST 11. KER. 127/1/A/1 utca 100

személyről a központi nyilvántartásból személyi adatait hivatali ügyintézéshez kiszolgáltatni szíveskedjék.

Válaszát fenti ügyszámra hivatkozással idézett törvényhely rendelkezése szerint 5 munkanapon belül kérem szíveskedjék hivatalomnak megküldeni.

Végzésem ellen a fellebbezés a 2004. CXI. tv. 98. § (2) bekezdése alapján kizárt.

I N D O K O L Á S

Budapest XIV. ker. 127/1/A/1 szám alatti Tátsasház j a Budapest XIV ker. 127/1/A/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be. Budapest XIV. ker. 127/1/A/1 szám alatti Tátsasház j a Budapest XIV ker. 127/1/A/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be.

Kérem szíveskedjenek közölni az érdekelt személyi számát.

A rendelkező részben foglaltak szerint megkeresem a Tisztelt Társatóságot, hogy személyi adatait a hivatali ügyintézéshez kiszolgáltatni szíveskedjék.

Végzésem az 1997. évi CXLI. tv. 39. § (1) bekezdésén és a 2004. évi CXI. tv. 26 §-án alapul.

A Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal hatáskörét a 338/2006 (XII.23.) Kormányrendelet (R) 2. § (1) bekezdése, míg illetékességét a (R) 3. § (4) bekezdése állapítja meg.

Budapest, 2011. január 13.

.....
főtanácsos(Tel.:)

p.h.

Kapja:

1 XIV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
2 Irattár

BUDAPEST XIV.KERPétervárad utca 2
Helyben



Budapest - Zugló Polgármesteri Hivatala

✉ 1145 Budapest, Pétervárad u. 2. ✉ E-mail: hivatal@zuglo.hu
✉ 1590 Budapest, Pf.: 180 ✉ www.zuglo.hu

Önkormányzat és Lakosságszolgálati Osztály
Anyakönyvi, Népeség-nyilvántartási és
Ügyfélszolgálati Csoport

☎ 872-9154
Fax: 872-9199

Ügyintéző neve: ...
Ügyintéző telefonszáma: ...
Ügyiratszám: ...
Ügyfél neve: Budapesti 2. számú Körzeti
Földhivatal
Ügyfél címe: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
Hivatkozási szám: ...
Tárgy: belföldi jogsegély teljesítése

V É G Z É S

A Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalnál a Budapest XIV. ker. Hungária krt. 127. szám alatti Társasház - a Budapest, ... ker. ... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan - jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem ügyében folytatott eljárásban a belföldi jogsegélyt az alábbiak szerint teljesítem:

- küldöm az ügy elbírálásához szükséges adatokat.

E végzés ellen jogorvoslatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal belföldi jogsegélyt kért a ... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan jelzálogjog bejegyzés ügyben, amit a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 26. § (1) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján, a rendelkező rész szerint teljesítettem.

A jogorvoslati jogot a Ket. 98. § (2) bekezdése zárja ki.

Hatáskörömet és illetékességemet 1992. évi LXVI. törvény 7. § (2) d) pontja állapítja meg.

Budapest, 2011. január 24.



Ügyintéző

Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala

(Kivonat a központi személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban tárolt adatokról)

Lekérdezés dátuma: 2011.01.24

Adatkérő: BP.2.SZ.KÖRZ.FÖLDHIVATAL

Hivatali iktatószám: 10000/2011

Hivatkozási szám: 10000/1/2011

Név (névviselés szerint):

Személyi azonosító:

Név és utónév:

Előző családi név:

Születési név és utónév:

Anyja neve és utóneve:

Születési idő:

Születési hely: BUDAPEST

Családi állapot: HAJADON

Lakóhely adatok:

Irányítószám:

Település: BUDAPEST 16

Közterület:

Közterület jellege: UTCA

Házszám:

Épület:

Lépcsőház:

Emelet:

Ajtó:

Bejelentés dátuma:

Kijelentés dátuma:

Fiktív névnyilv. dátuma:

Lakóhely státusza: 0 ÉRVÉNYES LAKCÍM

Lakóhely típusa: LAKÁSCÍM

Tartózkodási hely adatok:

Tartózkodási hely nincs



MEGBIZASÁGOL

Záradék:

Adatbázis állapota: 2011 JAN 24

Nyilvántartási azonosító: 16337-0003

Adatfelhasználás célja:

JELZÁLOGJOG BEJELZÉS

Adatfelhasználás jogalapja az 1992.

évi LXVI. törvény

Igazolása: belföldi jogsegély

A közölt adat csak az adatszolgáltatási

kérelemben meghatározott célra és

szigorúan használható fel!

Kelt: 2011 JAN 24



Ph.

ügyintéző

5. számú melléklet



FŐVÁROS FÖLDHIVATAL

1051 Budapest, Pf. 10.000

http://

Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Nyt. szám: 100/2007

Ügyintéző:

Elérhetőség:

Tárgy: különleges eljárás iránti kérelem

V É G Z É S

A Budapest Főváros 1. Kerület Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) jogi képviselője útján a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz a Budapest 1. kerület belterület 15. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott különleges eljárás lefolytatására irányuló kérelmére a különleges eljárás lefolytatását

engedélyezem.

Végzésem ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs.

INDOKOLÁS

A Budapest Főváros 1. Kerület Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2010. május 4-én az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 85-88. §-ai szerinti különleges eljárás iránti kérelmet nyújtott be a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz a Budapest 1. kerület belterület 15. helyrajzi számú 15 m² alapterületű garázs megjelölésű ingatlanra vonatkozóan, kérve a tárgyi ingatlanra a Budapesti 1. kerület 15. helyrajzi számú lakos tulajdonjogának a bejegyzését. Kérelmében előadta, hogy „a 15. helyrajzi számú ingatlan tekintetében 7000/3/2007. számú határozattal történt meg a társasház alapítás átvétele. A társasház alapítását követően a létrejött albetétek helyzete több, mint 15 éve rendezetlen. A földterületen, amely a Magyar Állam tulajdonában volt, a Fővárosi Garázsépítő és Fenntartó Kiszövetkezet garázsokat alakított ki. A kiszövetkezet feladata lett volna az alapító okirat elkészítése, azonban ennek nem tett eleget. A Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 10.Fpk.676/91/28 számú végzésében intézkedett a kiszövetkezet felszámolásáról, valamint kimondta, hogy az ingatlanokat oly módon osztja meg, hogy a földterület továbbra is a garázstulajdonosok közös tulajdonában marad, míg az egyes garázsok a tulajdonosok személyi tulajdonába kerülnek. A végzés felsorolja a tulajdonosok nevét és lakcímét, azonban egyéb azonosítási adatot nem tartalmaz. Tudomásunk szerint a végzést a jogerőre emelkedését követően senki nem nyújtotta be a földhivatalhoz, így az abban foglaltak átvezetése nem is történhetett meg. A tulajdonosok időközben több esetben változtak, részben adásvételi szerződések, részben öröklés, részben ajándékozás miatt, az általuk benyújtott szerződéseket a földhivatal széljegyezte, majd elutasította, mert a garázsszövetkezet tulajdonjoga soha nem nyert bejegyzést, így a rá hivatkozással történt tulajdonszerzést sem jegyezte be a földhivatal, továbbá ezt követően a további szerződéseket is el kellett utasítani. A rendezetlen jogállású ingatlan tekintetében Budapest 1. Kerület Önkormányzat tulajdonjogát az 1990. évi LXV. törvény alapján jegyezte be a földhivatal. A garázsokat ténylegesen birtokló személyek jogos igénye volt, hogy a hosszú ideje rendezetlen helyzet az Önkormányzat közreműködésével valamilyen módon oldódjon meg, ezért az Önkormányzat elkészíttette a garázsokra vonatkozó társasház alapító okiratot és ennek alapján megtörtént az albetétekre vonatkozó határozat meghozatala a földhivatal részéről. Valamennyi albetét esetében a Budapest 1. kerület Önkormányzat tulajdonjogát jegyezték be. Adategyeztetést folytattunk le, ennek során részben feltérképeztük az egyes garázsokat ténylegesen birtokló személyek nevét. A Budapest 1. Kerület Önkormányzat, mint tulajdonos nevében tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozatot teszek az érintett személyek javára, amelyet az egyes albetétek esetében külön okiratba foglalok.” Mindezek és a kérelemhez csatolt ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély alapján kérte a Budapest 1. kerület belterület 15. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára történő bejegyzését.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 120.§-a alapján kiállított véleményében javasolta a különleges eljárás lefolytatásának az engedélyezését.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 85. §-a szerint azon ingatlanok esetében, amelyeknél a körzeti földhivatalhoz 2000. január 1. előtt benyújtott okirat hiányossága miatt a benyújtáskor hatályos jogszabály alapján a bejegyzési kérelem nem volt teljesíthető (rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok), a IV. fejezet rendelkezéseit a 86-88. §-okban foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

A rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos változás vezetésére irányuló eljárás engedélyezése tárgyában az ügyfél kérelmére a körzeti földhivatal javaslatára a megyei földhivatal végzéssel dönt. A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek és felügyeleti jogkör gyakorlásának (Inyvtv. 86. §).

Az eljárás során pótolni kell a szükséges bejegyzést, ha a tulajdonváltozást bejegyzésre alkalmas okirattal igazolják (Inyvtv. 87. § (1) bekezdés a) pont).

A tényleges birtokos tulajdonjogát kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, ha az eljárás során olyan okiratot mutat fel, amely bejegyzésre nem alkalmas, de a felek tulajdon átruházásra irányuló megállapodását az ingatlan megjelölését, továbbá az ellenértéket, illetve a szerzés ingyenességét tartalmazza (Inyvtv. 88. § (1) bekezdés a) pont).

A rendelkezésemre álló iratokat megvizsgálva megállapítottam, hogy a Kígyó Szövetkezet a Budapesten 1988. december 14-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a Budapest Főváros 1. kerületi Tanács Végrehajtó Bizottságától a tárgyi, helyrajzi számú ingatlan. Megállapítottam továbbá, hogy 1996. június 27-én benyújtották a földhivatalba a Fővárosi Bíróság 10.Fpk.676/91/28. számú végzését, amelyben a bíróság a Kígyó Szövetkezetet megszüntette elrendelve annak a cégnyilvántartásból való törlését, a garázsszövetkezet tulajdonában álló ingatlanok tekintetében a földterületet a garáztulajdonosok közös tulajdonába, az egyes garázsokat pedig a tulajdonosok személyi tulajdonába adta, név és lakcím szerint meghatározva az egyes garázsokhoz tartozó személyeket. 1996. október 21-én benyújtották a Fővárosi Bíróságnak a fenti végzés jogerőre emelkedéséről szóló értesítését. Megállapítottam, hogy a 10.Fpk.676/91/28. számú 1996. június 6-án kelt és 1996. szeptember 25-én jogerőre emelkedett végzésben a Fővárosi Bíróság a 1. helyrajzi számú ingatlanon lévő 16. számú garázt a Budapest, C. emelet 1. szám alatti lakos tulajdonába adta.

Fentiekre tekintettel arra való figyelemmel, hogy az Önkormányzat mint a tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan hozzájárult Belenykij Alekszandr tulajdonjogának a tárgyi ingatlanra történő bejegyzéséhez, indokolt a különleges eljárás lefolytatásának az engedélyezése.

A végzésem a feltárt tényálláson és a hivatkozott jogszabályokon alapul. Az önálló fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályáról szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 96.§-a, valamint a 98.§ (2) bekezdése zárja ki.

A Földhivatal hatásköre az Inyvtv. 86.§-án, a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006 (XII. 23.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 2.§ (1) bekezdésén, illetékessége pedig a Korm. rendelet 3.§ (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2010. június 7.

dr. ...
osztályvezető

A végzésem kézbesítendő:

- 1) A mellékelt kézbesítési íven felsoroltak részére
- 2) Irrattár (helyben)