

SZAKDOLGOZAT

Tabi Dorottya
2011

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

A társasház alapítása, az alapító okirat módosítása és ingatlan-nyilvántartási összefüggései

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Lévainé dr. Szijártó Mariann

Készítette:

Tabi Dorottya

Nappali tagozat

Igazgatásszervező szak

Székesfehérvár

2011

(szakdolgozat-kiírás eredeti példánya)

NYILATKOZAT

Alulírott **Tabi Dorottya** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

A társasház alapítása, az alapító okirat módosítása és ingatlan-nyilvántartási összefüggései 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 május 2.

.....

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
1. A TÁRSASHÁZAKRA VONATKOZÓ JOSZABÁLYOK VÁLTOZÁSAI HAZÁNKBAN.....	3
1.1. Történeti áttekintés.....	3
1.1.1. Az 1924. évi XII. törvénycikk.....	3
1.1.2. Az 1977.évi 11. törvényerejű rendelet.....	6
1.1.3. Az 1997. évi CLVII. törvény.....	8
1.1.4. A 2003. évi CXXXIII. törvény.....	9
2. A TÁRSASHÁZ, MINT A KÖZÖS TULAJDON SAJÁTOS FORMÁJA.....	13
2.1. A közös tulajdon.....	13
2.2. Közös tulajdon megszüntetésének esetei.....	14
2.3. A közös tulajdon megszüntetése társasház tulajdonná történő átalakítással.....	15
2.4. A közös tulajdon megszüntetésének ingatlanokra gyakorolt hatása.....	17
3. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA.....	19
3.1. Társasház alapítása felépítendő területre.....	19
3.2. Társasház alapítása meglévő épület esetén.....	19
3.3. Az alapító okirat tartalmi és formai követelményei.....	20
4. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁNAK ESETEI.....	22
4.1. Az alapító okirat módosítása jogszabály kötelező rendelkezése alapján.....	22
4.2. Alapító okirat módosítása valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával.....	23
4.3. Az alapító okirat módosítása közgyűlési határozat alapján.....	23
4.4. Az alapító okirat módosítása bírósági ítélettel.....	24
4.5. A társasház alapító okirat módosításához szükséges határozatok.....	24
5. SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT.....	26
6. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN FELMERÜLŐ JOGVITÁK ELEMZÉSE.....	29
6.1. EBH2008.1929.....	29
6.2. BH2008.282.....	30
6.3. Egyéb jogeset.....	32
7. TÁRSASHÁZ NYILVÁNTARTÁSA AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN.....	34
7.1. Az ingatlan-nyilvántartás feladatai a társasház alapító okirat módosítása esetén.....	35
7.2. Az ingatlan-nyilvántartás elvei érvényesülésének sajátosságai társasházi tulajdon esetén.....	37

7.3. Javaslataim, észrevételeim.....	44
7.3.1. Széljegyek felhalmozódása ellen.....	44
7.3.2. A társasházak törvényességi felügyelete.....	44
7.3.3. Üzletszerűen végzett közös képviselői tevékenység, szakmai elvárások...	45
ÖSSZEGZÉS.....	48
IRODALOMJEGYZÉK.....	49
MELLÉKLETEK.....	51
MELLÉKLETEK LISTÁJA.....	52

BEVEZETÉS

Dolgozatomban - mint ahogy annak címéből is kitűnik - elsősorban a társasházak alapításával, az alapító okirat módosításával és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseivel kapcsolatos kérdéseket kívánom fejtegetni, de ezen túlmenően foglalkozom a társasházakat érintő egyéb kérdésekkel is.

Ismertetni kívánom mindezen kérdések jogszabályi előzményeit, majd részletesen kitérek a társasház alapításával, az alapító okirat módosításával kapcsolatos mai jogi szabályozásra.

Bemutatom a társasházat, mint jogintézményt, a közös tulajdon társasházakkal kapcsolatosan fennálló kérdéseit. Gyakorlati példákon keresztül mutatom be, milyen jellegű jogviták merülhetnek fel a társasház alapításával, illetve módosításával kapcsolatosan a társasházak életéhez kapcsolódó bírósági határozatok elemzésével és a közvetlen lakókörnyezetemben előfordult, közvetlenül vagy közvetve több száz ember életét érintő és befolyásoló közös tulajdon megszüntetésével, társasház alapításával kapcsolatos jogeset bemutatásával.

Ismertetem továbbá a társasház alapításával, illetve az alapító okirat módosításával kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási feladatokat, a társasházak ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével kapcsolatos kérdéseket, a társasházak nyilvántartásának sajátosságait, s az ezzel kapcsolatosan felmerülő, az ingatlan-nyilvántartás alapelveit sértő, s ezáltal bizonytalan jogi helyzetet kialakító eseteket mutatok be.

Végezetül ki kívánok térni olyan gyakorlati kérdésekre, amelyeket a társasházakról szóló törvény nem, vagy nem kellően szabályoz, vagy éppen a törvény hiányossága.

Dolgozatom témáját a gyakorlat oldaláról közelítem meg.

A közelmúltban betekintést nyertem egy, a lakókörnyezetemben működő, ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységet folytató gazdasági társaság, és azzal együttműködő kapcsolatban álló ügyvédi irodának a társasházakkal kapcsolatosan végzett munkájába, tevékenységébe. Az társasház-kezelésre szakosodott gazdasági társaság kisebb-nagyobb létszámú társasházak kezelését végzi, melyen belül tagjai közös képviselői tevékenységet látnak el, s egyéb, a társasház életéhez szervesen kapcsolódó, azok igényeit kielégíteni

szándékozó szolgáltatói tevékenységet is ellátnak, illetve kínálnak. Az ügyvédi iroda állandó megbízása alapján jogi háttérrel biztosít a gazdasági társaság, s ezen belül a gazdasági társaság kezelésében lévő társasházak részére, de tevőlegesen nem folyik bele a társasházak életébe. Az ügyvédi iroda elsősorban tanácsadói tevékenységet végez, s az előforduló vitás esetekben – pl. közös képviselő és szolgáltatók, vagy közös képviselő és ingatlan tulajdonos stb. – iránymutatást ad a közös képviselő részére, illetve a felek közötti egyezség létrehozása érdekében tevékenykedik. Ezen túlmenően elkészíti a társasházak jogi képviseletét igénylő iratainak tervezetét, majd ellátja azokat ellenjegyzéssel, s képviseli a társasházakat pl. az ingatlan-nyilvántartási eljárások során.

Ismerve a társasházakkal kapcsolatos törvényi szabályozást, megismerkedhettem annak gyakorlati oldalával, megtapasztalhattam miként lehet élni a törvény adta jogosítványokkal, illetve a törvény milyen korlátokat szab az egyénnek, mint ingatlan tulajdonosnak, vagy éppen a társasházak közös képviseletét ellátó személy, illetve intéző bizottság számára.

A társasházakkal kapcsolatos jogesetek áttanulmányozása és a gyakorlati munkavégzés során szerzett tapasztalatok rámutattak a törvényi szabályozás hiányosságaira és korlátaira is, melyek megoldására dolgozatomban észrevételeket, javaslatokat teszek.

1. A TÁRSASHÁZAKRA VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK VÁLTOZÁSAI HAZÁNKBAN

1.1. Történeti áttekintés

Magyarországon a társasháztulajdont szabályozták, illetve szabályozzák a 1924. évi XII. törvénycikk, 1977. évi 11. törvényerejű rendelet, 1997. évi CLVII. törvény, illetve a 2003. évi CXXXIII. törvény.

1.1.1. Az 1924. évi XII. törvénycikk

Hazánkban az 1924. évi XII. törvénycikk szabályozta első ízben a társasháztulajdont. Ez a jogszabály 1977. július 1. napjáig volt hatályban.

A törvény a későbbiekben megalkotott jogszabályok alapjává vált, egyes rendelkezéseit a későbbiek során is alkalmazták.

Az 1924. évi XII. törvénycikk lehetővé tette azt, hogy társasházat alapítson egy ingatlantulajdonos az építmény kivitelezése előtt, illetve a tulajdonostársak közötti megosztás előtt. Az eszmei hányadrészek szerint kialakított tulajdoni illetőségek más személyek részére is átruházhatóvá váltak, ezzel segítették az ingatlanforgalom alakulását, és könnyebbé tették az ingatlan kezelését is. Ezzel tiszta tulajdonviszonyokat teremtettek. Az ingatlant vásárolni kívánó vagy az építéssel tulajdont szerezni kívánók részére. Elhatárolhatóvá vált a külön tulajdon és társasházi tulajdonba kerültek azok az ingatlanrészek, amelyeket a külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak közösen használnak, így a közösség fenntartására szorulnak.

A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk az Országos Törvénytar 1924. május 20-án kiadott 6. számában került kihirdetésre, s kihirdetésének napján lépett hatályba.

A törvénycikk rendelkezett arról, hogy a közös telken lévő külön építménynek, vagy közös telken lévő egy építménynek emeletek vagy helyiségek szerint meghatározott olyan részei, amelyeket e törvénycikk életbelépte után állítottak elő, természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek. A teleknek valamint az építménynek azon részei, amelyek közösségben maradnak, a tulajdonostársak illetőségének alkotórészévé válnak, s azzal egy jogi egészet, társasház tulajdont alkotnak.

Mindezek feltétele volt, hogy a közös tulajdon megosztásának ebben a módjában a tulajdonostársak megegyezzenek, s a társasház-tulajdont a telekkönyvbe bejegyezzék.

A tulajdonostársak megegyezését közokiratba, vagy bejegyzett ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba, alapító okiratba kellett foglalni.

A törvénycikk lehetőséget adott arra is, hogy a törvény életbelépése után létrehozott építmény és építményrészek tekintetében – már az építmények létrehozása előtt – az egyéni tulajdonban álló telek tulajdonosa, illetve tulajdonosai is létrehozhatták a társasház-tulajdont, így lehetőség nyílt arra, hogy a tervezett eszmei hányadrészek szerint kialakult egyes tulajdoni illetőségek más személyekre átruházhatók legyenek.

A tulajdonosok erre irányuló akarata a megegyezés okiratba foglalása, az építmény létrehozását követően a telekkönyvbe történő bejegyzés volt. Az átruházás megtörténteig az eddigi tulajdonost vagy tulajdonostársakat kellett a telekkönyvbe bejegyezni.

A törvénycikk szabályozta azt, hogy a külön tulajdonba kerülő építményeket vagy építményrészeket a hozzájuk tartozó jogokkal együtt önállóan kell a telekkönyvbe feljegyezni, míg a közös telek a telekkönyvi betétben a társasház-tulajdon feltüntetésével továbbra is fennmarad.

A törvénycikk részletesen meghatározta az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit, továbbá az alapító okirat kötelező mellékleteit. Meghatározta azt, hogy a tulajdonostársak egymás közötti viszonyára – amennyiben a törvény mást nem rendel – az alapító okirat rendelkezései az irányadóak.

A törvénycikk előírta, hogy az alapító okiratnak rendelkeznie kell az építmények vagy építményrészek, felszerelések és berendezések létesítéséről, kezeléséről, karbantartásáról és használatáról, felszerelések és berendezések biztosításáról és megrongálódásuk illetve pusztulásuk esetén helyreállításukról, a költségek és terhek viseléséről. Rendelkezett a közös képviselő kirendelésének módjáról, a társasház szervezetéről, a társasház

szerveinek hatásköréről és eljárásáról, a tulajdonostársak szavazatának arányáról, a közös kötelezettségek teljesítésének biztosításáról.

A törvénycikk felruházta a közös képviselőt arra, hogy a karbantartási és helyreállítási költségek elmaradása esetén az egyes tulajdoni illetőségekre a jelzálogjogot a tulajdonostársak engedélye nélkül bejegyeztethesse a telekkönyvbe.

Az alapító okirat rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi érdekelt hozzájárulására volt szükség. A változtatást a telekkönyvbe fel kellett jegyeztetni.

Mind az alapító okirat, mind pedig az alapító okiratot módosító rendelkezések a jogutódokra is kötelező érvényűek voltak.

A társasház-tulajdont csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehetett megszüntetni.

A tulajdonközösség megszüntetésével a szerzett jogok átszálltak a helyükbe lépett eszmei hányadrészekre.

Az építményen vagy építményrészen változtatni, azt lebontani, hozzáépíteni, ráépíteni, újra felosztani is a tulajdonostársak hozzájárulásával lehetett, kivéve azokat a változtatásokat, amelyek a többi tulajdonostárs érdekét nem sértették. A tulajdonostársak az alapító okiratban egymás javára elővásárlási jogot is kiköthettek, ennek feltétele volt a telekkönyvbe történő bejegyzés.

Ha az alapító okirat másként nem rendelkezett, a kizárólagos használatban lévő építmény vagy építményrész karbantartásának költségeit és egyéb terheit a tulajdonostársak maguk viselték, míg a tulajdonosokat közösen érintő költségekhez és egyéb terhekhez a saját tulajdoni illetőségük arányában kellett hozzájárulniuk.

A törvénycikk kötelezővé tette egy vagy több közös képviselő kirendelését, akiknek megbízatása legfeljebb három év időtartamra szólt, de megújítható volt. A megbízást fontos okból a tulajdonostársak bármikor visszavonhatták. A közös képviselő a közösségi ügyek körében képviselte a tulajdonostársakat hatóságokkal és harmadik személyekkel szemben, illetve jogosult volt a közösség ügyeinek intézésére. Ha a tulajdonostársak közös képviselőt nem jelöltek ki, úgy bármelyik érdekelt fél kérelmére a felek meghallgatása után a telekkönyvi hatóság rendelte ki azt. Az olyan ügyekben, amik nem tartoztak a közös képviselő hatáskörébe, a tulajdonostársak

közgyűlésükön szavazattöbbséggel határozhattak. A közgyűlést szükség esetén a telekkönyvi hatóság is összehívhatta.

Az 1924. évi XII. törvénycikk kellően megalapozta és keretet biztosított a társasházakról szóló további jogszabályokhoz.

Az 1952 évi 4. törvényerejű rendelet államosította a társasházakban lévő öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek egy részét, főként nagy értékű üzlet, műhely és egyéb helyiségeket is. Az államosítással vegyes tulajdonú társasházak alakultak ki, melyben közös és külön tulajdonban lévő vagyონrészek kerültek részben állami, részben egyéb tulajdonba. Legtöbbször elmaradt az alapító okirat módosítása. Az államosított ingatlanok illetve közös tulajdonban lévő helyiségek kiutalásra kerültek, lakás leválasztásokra, toldaléképítésekre került sor anélkül, hogy ezek az alapító okirat módosításával a telekkönyvbe bejegyzésre kerültek volna. Ezen mulasztások azt eredményezték, hogy a tényleges tulajdoni arányok nem voltak megállapíthatóak, azok eltértek az ingatlan-nyilvántartás adataitól. A be sem jegyzett lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalomképtelen volt, a közös költségek nem voltak megállapíthatóak a valós helyzetnek megfelelően.

„Az állami tulajdonkezelés sajátos szabályai befolyásolták – és befolyásolják még ma is – a működés törvényben nem szabályozott elemeit, mint pl.: a felújítási hányadképzésre vonatkozó – korábban csak a magántulajdonosokat terhelő – kötelezettség.”[dr. Bék Ágnes,2010]

Az 1924. évi XII. törvénycikk egészen 1977. július hó 1. napjáig volt hatályos, majd ezt a társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet váltotta fel, melynek rendelkezéseit a törvényerejű rendelet hatályba lépése előtt létesített társasházakra is alkalmazni kellett.

1.1.2. Az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet

A törvényerejű rendelet egyes paragrafusai tartalomban és érdemben is eltértek az 1924. évi XII. törvénycikktől.

1977. évi 11. tvr. 24. §.(3) bekezdés: „Ha törvényerejű rendelet hatálybalépésekor fennálló alapító okirat a törvényerejű rendelet olyan rendelkezésével ellentétes, amelytől a

felek nem térhetnek el, az alapító okirat rendelkezésének helyébe a törvényerejű rendelet szabálya lép.”

A 1977. évi 11. törvényerejű rendelet kimondja, hogy társasháztulajdont az erre a célra épített vagy más meglevő épületre lehet létesíteni, ha abban legalább két lakás van. Az épület meghatározott részei külön tulajdonban, míg egyéb részei a tulajdonostársak közös tulajdonban maradnak. Társasház-tulajdonná való átalakulást bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ez esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

A törvényerejű rendelet – az 1924. évi XII. törvénycikkhez hasonlóan - előírja azokat a kötelező elemeket, amelyeket az alapító okiratnak tartalmaznia kell. Létrehozza az intéző bizottság intézményét, továbbá rendelkezik arról, hogy amennyiben az alapító okiratot jogi egyetemi végzettséggel rendelkező tulajdonostárs készíti el, úgy nincs szükség annak közokiratba foglalására illetve ellenjegyzésére.

A törvényerejű rendelet a társasházban lévő lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a tulajdonostársak külön tulajdonaként ismeri el, míg az épület azon részeit, melyek nincsenek külön tulajdonban, illetve a telket - ha azt nem használatba kapták - , a tulajdonostársak közös tulajdonaként, mint társasházi tulajdont ismeri el.

Rendelkezik a tulajdonostársaknak a külön tulajdonnal, illetve közös tulajdonnal kapcsolatos jogai és kötelezettségei tekintetében, azonban „ törölte, illetve nem ismerte el a hatályba lépése előtt a társasházi öröklakásra, a többi tulajdonostárs javára engedett elővásárlási és előbérleti jogot. Megengedte ugyanakkor, hogy a hatálybalépését követően létrejövő társasházakban az alapító okirat az elővásárlási jog tekintetében eltérően rendelkezzen. Ezt azt jelentette, hogy az új, illetve a módosított alapító okiratban a tulajdonostársak kiköthették egymás javára – öröklakáslakások értékesítésének esetére – az elővásárlási jogot.” [dr. Bék Ágnes, 2010]

A jogszabály a társasházközösség ügyeinek intézését a közgyűlés, illetőleg a közös képviselő vagy intéző bizottság hatáskörébe utalja. Rendelkezik arról, hogy az alapító okirat előírhatja a társasházközösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottság létrehozását is.

„A törvényerejű rendelet 24. §-ból álló rövid, tömör jogszabály, az alábbiakat tartalmazza:

- a társasháztulajdon fogalmát, alapítását,
- az alapító okirat anyagi jogi és eljárásjogi követelményeit,
- az alapító okirat kötelező tartalmát,
- az alapító okirat szerkesztését, ellenjegyzését,
- az ingatlan-nyilvántartási alapelveket, a birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés jogát,
- a társasház közös ügyeinek intézését, a közgyűlés, a közös képviselő, az intéző bizottság jog- és hatáskörét, a képviseleti jogosultságot,
- a hatálybalépéssel kapcsolatos teendőket.” [dr. Bék Ágnes, 2010]

A törvényerejű rendelet szerint a társasház jogi fogalom. Az nem önálló ingatlanforgalmi egység, megvásárolni önállóan nem lehet. A társasházban lévő külön tulajdoni egységeket akár egy személy is megvásárolhatja, vagy egy személy is alapíthat társasházat. A közös és a külön tulajdon egymástól elválaszthatatlan jogi egységet képez. Ez az elv az ingatlan-nyilvántartásban is megnyilvánul. A társasházat az ingatlan-nyilvántartás társasházi törzslapon tartja nyilván a közös tulajdonban lévő épületrészekkel és helyiségekkel továbbá a közös tulajdonú telekkel együtt, míg a társasházi külön lapokon tartja nyilván a külön tulajdonban lévő lakásokat és egyéb helyiségeket a közös tulajdonból a külön tulajdont megillető eszmei hányaddal együtt.

1.1.3. Az 1997. évi CLVII. törvény

A rendszerváltás utáni időben a megváltozott politikai és gazdasági helyzet, a bekövetkezett lakásprivatizáció következményeként az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet szabályai idejétmúlttá és elavulttá váltak.

A törvényi szintű újraszabályozást az alábbiakkal indokolta a törvénytervezet előterjesztője:

„A jelenleg hatályos szabályozás a ma már indokolatlan szervezeti, döntéshozatali kötöttség mellett – különösen a nagy létszámú, akár több száz külön tulajdonból álló társasházak esetén lehetetlenné teszi a működésüket. A hatályos Tvr. szerint az alapító okiratban kell szabályozni a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával, felújításával kapcsolatos kötelezettségek teljesítését, a közös kiadások viselését, ezek

megoszlását a tulajdonostársak között és még egy sor szervezeti, ügyintézési feladatot. A privatizált társasházak alapító okiratai nem az egyes társasházak sajátosságaira szabottak, hanem sablonosan készültek, és megfelelő módosításuk csak 100 %-os szavazati aránnyal, valamennyi tulajdonostárs írásbeli hozzájárulásával lenne lehetséges, amelyet a gyakorlatban – nagyobb társas-ingatlanok esetén – igen nehéz elérni.”

„Nincs biztosítva a nagy értékű házak kezelésének szakszerűsége sem műszaki, sem jogi, sem elszámolási szempontból. Nincs biztosíték a hátralékos közös költség behajtására, a felújítások forrásának előteremtésére. Súlyos gond, hogy a társasházak működése ellenőrizetlen számszaki, pénzügyi és műszaki szempontból is. Az APEH-ellenőrzés nem jelent megoldást, a tulajdonosi ellenőrzés pedig nem kellően szervezett.”

A társasház fenntartása és zavartalan működésének biztosítása nehézségekbe ütközött. A jogalkotó arra törekedett, hogy „a társasházak fejlesztéséhez, de legalábbis szinten tartásához” jogi kereteket biztosítson. A szabályozás célja és indoka volt, hogy a lakóépület állomány fenntartása, felújítása, korszerűsítése megvalósítható legyen, ahhoz jogi keretül szolgáljon. A megalkotásra kerülő jogszabály biztosítson lehetőséget az ingatlanok tulajdonosai számára, hogy a nemzeti lakásállomány több mint egynegyedét kitevő társasházi lakóépületek, lakások fenntartását és műszaki állapotának helyreállítását, a korábbinál részletesebb törvényi rendelkezés segítse, és lehetőséget biztosítson az új lakástámogatási rendszer anyagi forrásainak igénybevételére.

1.1.4. A 2003. évi CXXXIII. törvény

A jelenleg is hatályos társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 2004. január 1-én, egyes rendelkezései 2005. január 1-én léptek hatályba, melyet a 2009. évi LXXXIX. törvény, majd a 2010. évi CLXXVII. törvény módosított.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény felépítése

A törvény V. fejezetben rendelkezik a társasházak szervezetről és működéséről.

Az **I. fejezet** Alapvető rendelkezések cím alatt tárgyalja a társasház fogalmát, jogképeségét. A törvény itt visszautalást tartalmaz a Polgári Törvénykönyvre azzal, hogy „A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.”

Például a társasházi törvény alkalmazása során a jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit is alkalmazni kell. A polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során jóhiszeműen, tisztességesen, másokkal együttműködve kell eljárni. A törvény tiltja a joggal való visszaélést.

A tulajdonost megilleti a birtoklás és a birtokvédelem joga, a tulajdonjog védelme, a használat joga.

A törvény e fejezetében rendelkezik a társasház alapításának módjairól, az alapító okirat kötelező tartalmi elemeiről, az alapító okirat módosításának módjairól és lehetőségeiről. Az alapító okirat létrehozásának és módosításának közös szabályai között határozza meg, hogy az okiratokat minden esetben közokiratba, vagy ügyvéd illetve jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A társasház alapítását, illetve az alapító okirat módosítását - egyszemélyi alapító esetét kivéve- közgyűlési határozathoz köti. Rendelkezik a társasház szervezeti-működési szabályainak megalkotásáról, kivéve a hat lakásosnál kevesebb külön tulajdon esetére. Ez esetben megengedi azt, hogy a tulajdonosi közösség a Polgári Törvénykönyv a közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

Más esetben a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni a közös tulajdon fenntartására és működésére vonatkozó fő szabályokat. Rendelkezni kell a közös költség viseléséről és a költséghátralékok megfizetésének módjáról, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználásáról. A társasházi lakóépület házirendjét, a közgyűlés hatáskörét és eljárására vonatkozó szabályokat a közösséget képviselő személy vagy bizottság hatáskörét és feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

Itt határozza meg a törvény a szervezeti-működési szabályzat módosításának szabályait is.

A **II. fejezetben** a külön tulajdonnal és a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket részletezi a törvény. Ezen jogokat és kötelezettségeket a szervezeti-működési szabályzatban kell részletesen megállapítani és szabályozni akként, hogy figyelemmel kell lenni a Polgári Törvénykönyv egyes szabályaira, például a szomszédjogokra is.

E fejezetben kötelezi a törvény a külön tulajdonban álló ingatlanok tulajdonosait és használóit a külön tulajdonban lévő ingatlan fenntartására, az építéssel kapcsolatos szabályok betartására, kötelezi a tulajdonost a szükséges adatok szolgáltatására.

Felhatalmazza a közös képviselőt illetőleg az intézőbizottság elnökét arra, hogy a társasház érdekében a külön tulajdonú ingatlanok tulajdonosai vagy bérlőivel szemben eljárjon a közgyűlés által meghatározott mértékű közös költség hátralék behajtása iránt.

A **III. fejezet** tárgyalja részletesen a társasház szervezeti felépítését.

A társasház legfőbb szerve a közgyűlés. Hatáskörébe tartozik az alapító okirat módosítása, a társasház tulajdon megszüntetése, a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról határozni, közösséget terhelő kötelezettségeket vállalni, közös képviselőt illetve intézőbizottságot, számvizsgáló bizottságot választani, ezek felmentéséről és díjazásáról határozni. A közgyűlés állapítja meg a közösség éves költségvetését és elszámolását, a számviteli szabályok szerinti beszámolót elfogadja, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyást megadja. Jogosult határozni a közösségi feladatokat ellátó személyek ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről. Határoz polgári jogvita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezése kérdésében, és minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat a közgyűlés hatáskörébe utal. A továbbiakban a közgyűlés összehívásának, megtartásának, a határozatok meghozatalának részletes szabályait tárgyalja, részletesen kitér az írásos szavazás szabályaira.

E fejezetben határozza meg a törvény a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság, a számvizsgáló bizottság, a könyvvizsgálatot és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy jogait és kötelezettségeit, a feladat ellátásával kapcsolatos részletes szabályokat.

A **IV. fejezet** rendelkezik arról, hogy mely személyek vagy gazdasági társaságok végezhetnek üzletszerűen társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet. Milyen szakképesítés megszerzéséhez köti a törvény e tevékenységek folytatását, s azt, hogy milyen esetben kötelezhető az e tevékenységeket ellátó személy szakképesítés megszerzésére.

A **V. fejezet** a vegyes és záró rendelkezéseket tartalmazza. Az értelmező rendelkezések a társasházi törvényben alkalmazott olyan kifejezések és fogalom meghatározások részletes leírását és magyarázatát tartalmazza, amelyek pontos értelmezése jelentős hatással van a törvény alkalmazása során. A fejezet felhatalmazza a közösséget és a tulajdonostársat arra, hogy a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában

permegelőző közvetítői eljárást kezdeményezzen.

A fejezet a továbbiakban a törvény hatályba lépését követő feladatok elvégzésére vonatkozó átmeneti rendelkezéseket tartalmazza.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény által biztosított törvényi keretek között kell tehát a társasházakat, mint közös tulajdonú ingatlanokat fenntartani, működésüket biztosítani a társasház szervezeti és működési szabályzatában foglaltak szerint, a tulajdonostársak által megtartott közgyűléseken hozott határozatok végrehajtásával és az egyéb szabályozások szem előtt tartásával.

2. A TÁRSASHÁZ, MINT A KÖZÖS TULAJDON SAJÁTOS FORMÁJA

2.1. A közös tulajdon

Az 1959. évi IV. törvény VII. fejezete rendelkezik a közös tulajdonról, a közös tulajdon megszüntetésének módjairól és lehetőségéről, valamint a társasház tulajdonról.

Közös tulajdonról akkor beszélünk, ha ugyanazon a dologon a tulajdonjog, több személyt illet meg. Ez esetben eszmei hányadrészek szerint oszlik meg a tulajdonjog a tulajdonosok között, azonban minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész dologra, de csak meghatározott hányadrész erejéig. A tulajdonostársak között nem a dolog van megosztva, hanem csak a dologra vonatkozó tulajdonjog.

Az, hogy a tulajdonostársakat milyen arányban illeti meg a tulajdonjog, a tulajdonostársak megállapodásán alapul. Ha nincs meghatározva a tulajdoni illetőség mértéke, az esetben a dolog feletti tulajdonjog a tulajdonostársakat egyenlő arányban illeti meg. A törvény szerint mindegyik tulajdonostársat megilleti a közös tulajdonból a használat és a birtoklás joga, amelyet azonban egymás rovására nem gyakorolhatnak. Mások jogait és törvényes érdekeit szem előtt tartva illetik meg a tulajdonostársakat ezen jogok. Közös tulajdon esetében is megilleti a tulajdonostársakat a birtoklás, a használat, a hasznosítás és a rendelkezés joga.

Közös tulajdon olyan dolgokon állhat fenn, amely a tulajdonjog tárgya lehet. A tulajdoni hányad nagysága határozza meg a jogok és a kötelezettségek mértékét. A közös tulajdon keletkezésekor kerül sor az eszmei hányadok meghatározására, amelyet tört számmal jelölünk. Az ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint a közös tulajdont az egészhez viszonyított hányad megjelölésével kell nyilvántartani a tulajdoni lapon. Átruházás esetén az eszmei hányadokat a szerződő felek határozzák meg. Tényen alapuló, vagy kötelmi jogviszonyból keletkező közös tulajdon esetén a törvény határozza meg az eszmei hányadok mértékét (pl.: a közös háztartásban élők közreműködésük arányában, a törvényes örökösök egymás közti egyenlő arányban szereznek tulajdont). A közös tulajdonban álló dolgot terhelő kiadásokat főszabály szerint a tulajdonosok eszmei hányaduk arányában kötelesek viselni. A közös tulajdonban lévő dolog kizárólagos

használatára jogszerűen csak a tulajdonostársak megállapodása alapján kerülhet sor. Többlethasználat esetén a többi tulajdonostársat használati díj illeti meg. A közös tulajdonban álló dolgot ért kárt a tulajdonostársak csak akkor viselik eszmei hányadaik arányában, ha az másra nem ruházható át. Ha a kárt az egyik tulajdonostárs okozta, a kárt is ő köteles viselni. Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonostársak közötti elbirtoklással történő megszerzésére lehetőséget a törvény nem biztosít.

Saját tulajdoni hányadukkal a tulajdonostársak maguk rendelkeznek, azonban a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg. Ha a tulajdonostársak közül több kíván élni elővásárlási, előbérleti, vagy előhaszonbérleti jogával, az esetben a tulajdoni illetőséggel bíró személy dönt.

2.2. Közös tulajdon megszüntetésének esetei

A közös tulajdon megszüntetése esetében három feltételnek együttesen kell fennállnia. -„a tulajdonostársaknak az ingatlant természetben megosztva kellett használniuk; -a megosztáshoz valamennyi tulajdonostársnak hozzá kellett járulnia; -a megosztás nem sérthetett építésügyi előírásokat.” [dr. Fenyő-Papp-Hidvéginé; 2007]

Ezek az alapelvek érvényesülnek a közös tulajdon megszüntetése esetén, s ezek alapján történik a közös tulajdon megszüntetésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is. Az ingatlan-nyilvántartásban a társasházak nyilvántartása speciális szabályok alapján történik. A társasház tulajdon az ingatlanon fennálló tulajdonközösség sajátos formája, a tulajdonjog az épület meghatározott részein a tulajdonostársakat külön, míg az egyéb részei tekintetében a társasházközösséget közösen illeti meg. Így az épület meghatározott részein külön tulajdon, más részein pedig közös tulajdon alakul ki. Ez a kettős tulajdonjog egységes tulajdonjogot képez, ugyanis a tulajdonostársak mindegyike a külön és közös tulajdonban álló tulajdoni illetőségével csak együtt rendelkezhet.

A természetbeni megosztás a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja, azonban csak akkor alkalmazható, ha erre a dolog adottságainál fogva alkalmas, és a természetbeni megosztás egyéb jogi feltételei is fennállnak. A megosztás nem járhat jelentékeny értékcsökkenéssel, nem gátolhatja annak rendeltetésszerű használatát. A megosztáshoz esetén be kell szerezni a szükséges hatósági engedélyeket. A természetbeni

megosztás esetén a tulajdoni arányok irányadóak, a megosztás érinti az ingatlant terhelő jogokat és kötelezettségeket.

A közös tulajdon megszüntethető megváltással, amely eset a közös tulajdon megszüntetésének leggyakoribb módja. Ez esetben a közös tulajdon tárgya megfelelő ellenérték (megváltási ár) fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adható. Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a dologért kapott vételárat a tulajdonostársak között fel kell osztani. A tulajdonostársak a dolgot maguk is értékesíthetik, vagy árverési értékesítéssel szüntethető meg a közös tulajdon. Az árverési értékesítésre sajátos szabályok vonatkoznak. A közös tulajdon megszüntetésére nem alkalmazható olyan mód, ami ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A közös tulajdon megszüntetésének módja a társasházzá történő átalakulás is.

2.3. A közös tulajdon megszüntetése társasház tulajdonná történő átalakítással

A Polgári Törvénykönyv lehetőséget ad arra, hogy a közös tulajdont társasház alapításával szüntessék meg. Ilyen módon társasház-tulajdon keletkezik, ami valójában a tulajdonosok közös tulajdona, azonban az épület meghatározott részei- elsősorban a lakások- a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül. A társasház tulajdon létesítése a tulajdonostársak megállapodása, amelyet alapító okiratba foglalnak, és az abban foglalt rendelkezések alapján a tulajdonjogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyezik. Amennyiben a tulajdonosok megállapodása nem jön létre, úgy bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság elrendelheti a közös tulajdonnak társasház tulajdonná való átalakítását. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság határozata pótolja, mely alapján a tulajdonjog az ingatlan nyilvántartásba bejegyezhető. A társasház tulajdonra külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel a közös tulajdon szabályait kell alkalmazni.

A Polgári Törvénykönyv 149.§ (2) bekezdése szerint a társasház tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Tehát társasház létesítésének nem csak a tulajdonostársak írásba foglalt megállapodása, hanem az is szükséges, hogy azt az

ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ezt azért kell hangsúlyozni, mert a társasházakról szóló törvény 10. § (3) bekezdése szerint amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a 4/5-ös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép. E rendelkezés szerint hatályos alapító okirat jön létre, amely azonban ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas. A Polgári Törvénykönyv 149. § (4) bekezdése szerint a társasház tulajdonra a közös tulajdon szabályait, a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

Mindezekből következik, hogy a társasház a közös tulajdon sajátos formája. Erre utal a Polgári Törvénykönyv 579/I. § (1) bekezdése is., amely szerint a társasház-tulajdon alapján a tulajdonostársaknak az épület fenntartására, felújítására alapító okirattal létrehozott szervezete gyakorolja a közös tulajdonnak kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A közös tulajdont a bíróság is megszüntetheti.

A Polgári Törvénykönyv, mint alaptörvény szabályai érvényesülnek és alkalmazandók olyan esetekben, melyeket a társasházakról szóló törvény nem szabályoz. A Polgári Törvénykönyv 148. §. /1/ bekezdése elsődlegesen a közös tulajdonnak természetbeni megosztását írja elő, s a Ptk. 148. §. /2/ bekezdés alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha nincs lehetőség az ingatlan természetbeni megosztására. A Ptk. 149. §-ában szabályozott, az ingatlanoknak társasház tulajdonná történő átalakítását nem teszi azonossá a természetbeni megosztással, mint megszüntetési móddal, mindössze lehetőséget nyújt arra.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv. I.21.096/1994. számú felülvizsgálati eljárás során hozott határozatában (BH1995.510.) kifejti azt, hogy a „ jogalkotó nem a Ptk. 148. §-ának körébe vonta a közösségnek ezt a megszüntetési lehetőségét, hanem arról elkülönülten rendelkezett. A társasházzá történő átalakítás a bíróság számára lehetőség”. Ezt támasztja alá a Ptk. 149. §. /3/ bekezdése is, amely szerint a bíróság a tulajdonostárs kérelmére „elrendelheti” a közös tulajdonnak társasház tulajdonná történő átalakítását. A bíróságoknak a felmerülő megszüntetési módok közül az ingatlan sajátosságai, a célszerűség, az okszerűség és a méltányossági szempontok figyelembe vételével kell határozataikat meghozni, a tulajdonosok ugyanis nem kényszeríthetők a közös tulajdon

fenntartására. Fontos szempont lehet továbbá, hogy az ingatlanok forgalmi értékére milyen hatással van a közös tulajdon megszüntetésének választott módja.

2.4. A közös tulajdon megszüntetésének ingatlanokra gyakorolt hatása

Vannak olyan esetek, amikor az ingatlanok forgalmi értékére a közös tulajdon megszüntetése jelentős, forgalmi érték növelő hatással van.

Példaként említeném a Siófoki Városi Bíróság előtt P.20.599/2008. szám alatt folyamatban lévő, és a Siófok, Szépvölgyi u. 53-75. szám alatti, osztatlan közös tulajdonú, Siófok belterület 9156/1. hrsz. alatt felvett ingatlan esetét. A perindítást megelőző időszakban megbízott jogi képviselő közreműködésével megtartott alakuló közgyűlésen a részt vevő tulajdonostársak elhatározták a társasház alapítását. Ezt követően sor került a társasház alapító okirat elkészítésére, melyet azonban néhány tulajdonostárs nem írt alá. Ezért egy tulajdonostárs a közös tulajdonnak társasház alapításával történő megszüntetése érdekében keresetet terjesztett elő a Siófoki Városi Bíróság előtt.

A keresetlevélben a felperes az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését társasházzá történő alakítással kérte. Az előzetesen elkészített társasház alapító okiratot a tulajdonostársak jelentős többsége aláírta, egyetértve a társasházzá történő alakítással. Alperesek – akik az okiratot nem írták alá – különböző egyéni szempontok miatt ellenzik a társasházzá alakítást, azonban a természetbeni megosztás érdekében szóbeli ellenkérelmüket a tárgyaláson ugyan előterjesztettek, de az erre irányuló konkrét elképzelésüket nem vázolták, telekalakításra előkészületet nem tettek, a természetbeni megosztáshoz szükséges szakhatósági engedélyeket ezidáig nem szerezték be, s nem csatolták a per irataihoz.

Az információt szolgáltató tulajdonostársak szerint az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanon 10 önálló épület épült, amelyben összesen 104 lakás, garázsok és tárolók kerülnek külön tulajdonba.

A közös tulajdonban lévő ingatlanok forgalmi értékére – annak ellenére, hogy a lakás, garázs és tároló ingatlanok, mint felépítmények tulajdonjoga a ráépítés folytán egyértelmű és vitathatatlan – a tulajdonközösség fennállása negatív hatást gyakorol. Jelentős

értécsökkentő hatással bír pl. az, hogy az ingatlanok értékesítés esetén bankok által nem hitelezhető.

A banki szabályzatok szerint ugyanis a felépítményekre tulajdonjogot kell igazolni, illetve osztatlan közös tulajdon esetén a közös tulajdon használatára (pl. telekre) vonatkozóan használati megállapodással kell igazolni azt, mely telekrész használatára jogosult kizárólagosan a felépítmény tulajdonosa. Ennek hiányában tehát kizárólag kellő pénzmennyiséggel rendelkező vevőnek, vagy olyan vevőnek lehet értékesíteni a felépítményeket, akik hitelfelvétel esetén másik ingatlant tudnak a hitel fedezetéül biztosítani. Ebből adódóan sürgős esetben csak jelentős árendeménnyel értékesíthetők a felépítmények.

Ezen túlmenően a tulajdonostársak elővételi jogáról történő lemondó nyilatkozatok beszerzése is időigényes és jelentős többletkiadással jár.

A fentebb említett perben határozat még nem született, jelenleg a bíróság a pert – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett nagyszámú széljegy feldolgozásáig – felfüggesztette. A tulajdoni lapon feljegyzett számos széljegy elintézését követően lesznek tisztázottak a tulajdonviszonyok, hisz annak, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetéséről vagy társasházzá történő alakításáról döntsön, elengedhetetlen feltétele, hogy a tulajdoni hányadok tisztázásra kerüljenek. (BH1995.274.)

A közös tulajdon természetben történő megszüntetését kérő peres félnek kötelessége a megosztáshoz szükséges megosztási engedélyek beszerzése és a bírósághoz intézett kérelemmel történő egyidejű becsatolása. Erre utalnak a közös tulajdon megszüntetéséhez iránymutatást nyújtó PK.10. sz. állásfoglalás IV/d. pontja és a Pp. általános szabályai is. Az esetben tehát, ha a közös tulajdon megszüntetésének természetben történő megszüntetésére nincs mód, jöhet szóba – mint lehetőség - a társasház alapításával történő megszüntetés módja.

3. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

A közös tulajdon megszüntetésén túlmenően társasház alapítható a tulajdonostársak közös akaratával megkötött társasház alapító okiratba foglalt szerződéssel.

Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre egyaránt lehet alapítani abban az esetben, ha legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van, vagy alakítható ki. A külön tulajdonú ingatlanoknak műszakilag különállóaknak kell lenniük.

Társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonosa alapító okiratban kifejezett alapítási szándékkal létesíthet. Az alapító okiratban a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető. Az alapításhoz a társasház tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

3.1. Társasház alapítása felépítendő épületre

Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosai alapítási szándékukat okiratba foglalják, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyeztetik.

A jogerős és végrehajtható használatba vételi engedély kiadását követően kérhető a külön tulajdonú ingatlanokra vonatkozó ún. külön lapok megnyitása. Az építési engedélyezési tervdokumentáció és a használatba vételi engedély tartalma közötti változásokat módosító okiratba kell foglalni, szintenkénti alaprajzon kell feltüntetni, s azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell mutatni.

3.2. Társasház alapítása meglévő épület esetén

Meglévő épület esetében a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása hozza létre a társasházat. Az alapító okirathoz mellékelni kell a szintenkénti megvalósulási alaprajzot, amelyen el kell határolni a külön tulajdonú ingatlanokat a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekről. Az alaprajzot, a külön tulajdonú ingatlanok vonatkozásában az

építésügyi hatóság által kiadott jogerős használatba vételi engedélyeket, valamint a tulajdonosok által aláírt közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt alapító okiratot kell az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetés érdekében az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

A közös tulajdonnak társasház tulajdonná történő átalakítását bármely tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ez esetben az alapító okiratot a bíróság határozata pótolja. Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben levő lakások tulajdonosainak tulajdoni hányad szerinti többsége is kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekét. Bírósági eljárás megindítása esetén minden esetben mellékelni kell a keresetlevélhez az alapító okirat tervezetét és a szükséges hatósági engedélyeket.

3.3. Az alapító okirat tartalmi és formai követelményei

Az alapító okiratnak tartalmaznia kell:

- a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket*
- b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető- a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó- tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,*
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását*
- d) az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és ténnyt,*
- e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.*

(2003. évi CXXXIII.tv. 9. §.)

Az alapító okirat a tulajdonosok szerződése, amelynek létrejöttéhez a feleknek a lényeges vagy bármelyikük által lényegesnek tartott tulajdonjogi viszonyokat érintő kérdésben való megállapodása is szükséges a kötelező tartalmi elemeken túlmenően. Minden más kérdésekben, mely a tulajdoni viszonyokat nem érinti, a társasház szervezeti-működési szabályzatában kell rendelkezni. Az alapító okiratban szükséges feltüntetni pl. az épület tartószerkezeteit, az épület állékonyságát szolgáló elemeket, a tulajdonostársak közös céljait szolgáló épületrészeket, épület-berendezéseket, vagyontárgyakat. Azok akkor is

közös tulajdonhoz tartoznak, ha a külön tulajdonban álló lakáson belül helyezkednek el. Társasházi közös tulajdon tehát minden olyan elem, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. Az alapító okirat szerint a közösség jogosult a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorlására, ha az ingatlanrész önálló ingatlanná alakítható ki. Az alapító okiratban a külön tulajdonban lévő ingatlanokra, a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető. Ezt a jogot megelőzi pl. a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény eltérő rendelkezése értelmében az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati illetőleg állami lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog.

Az alapítás feltétele az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

4. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁNAK ESETEI

A társasház alapító okirat módosítására sor kerülhet:

- a jogszabály kötelező rendelkezése alapján,
- valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával,
- közgyűlési határozat alapján,
- bíróság által.

Az alapító okirat módosításához – ha a társasházakról szóló törvény másképpen nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Az okiratot minden esetben közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatósághoz.

4.1. Az alapító okirat módosítása jogszabály kötelező rendelkezése alapján

A társasház alapító okirat módosítására sor kerülhet jogszabályváltozás esetében. Manapság is gyakran előfordul, hogy a gyakorlatban találkozunk olyan társasház alapító okiratokkal, amelyeket az 1970-es években készítettek. Ezek általában kevés számú külön tulajdonnal rendelkező társasházaknál fordulnak elő, ahol általában a lakások első tulajdonosai élnek, illetve kevés esetben fordult elő tulajdonosváltás. Ilyen esetben a társasház alapító okirat a jelenleg hatályos 2003. évi CXXXIII. törvény hatályba lépése előtt, a hatályát vesztt jogszabály rendelkezéseinek figyelembe vételével és az abban foglaltaknak megfelelően készültek el.

Ilyen esetben a társasház alapító okiratot módosítani szükséges azokban a pontokban, amelyekre az új társasházi törvény rendelkezései új szabályokat írnak elő.

A társasházakról szóló törvény e körben úgy rendelkezik, hogy a hatályba lépéskor bejegyzett társasház alapító okiratának az e törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti. Az alapító okirat kijavítását, illetve módosítását más okból első ízben történő módosítás alkalmával kell elvégezni.

4.2. Alapító okirat módosítása valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával

Ennek több oka is lehet, ezek közül néhány:

- ha közös tulajdonban lévő ingatlanrész külön tulajdonba kerül, pl. közös tároló vagy házfelügyelői lakás értékesítésére kerül sor, esetleg kazánház helyiségét a fűtést használó tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába adja a társasház, stb. Esetleg a közös tulajdonú folyosórész külön tulajdonú ingatlanhoz történő csatolásával az ingatlan alapterülete növekedni fog. Közös elhatározás alapján a külön tulajdonhoz tartozó eszmei hányadok módosítását határozza el a közösség úgy, hogy az ingatlanokhoz tartozó teraszok vagy tetőterek alapterületét különböző mértékben számítják hozzá a külön tulajdonú ingatlanok alapterületéhez.

Ilyen esetekben a külön tulajdonú ingatlanhoz kapcsolódó eszmei hányadok módosulnak, melyeknek jelentős szerepe van a költségfelosztás terén.

- Nagyobb méretű, több lépcsőházból álló társasházak esetében sor kerülhet több társasház kialakulására, a társasházak szétválására is.

Erre lehetőség van abban az esetben, ha az ingatlanok műszakilag megoszthatóak, egymástól elhatárolhatóak.

Elvileg sor kerülhet két társasház összeolvadására is, azonban a gyakorlatban erre a megoldásra igény ritkán fordul elő. A tapasztalatok szerint kisebb közösségek jobban együtt tudnak működni a társasház egészét érintő kérdésekben.

4.3. Az alapító okirat módosítása közgyűlési határozat alapján

Az alapító okirat módosítására a közös tulajdonnal kapcsolatos ingatlanrészek értékesítése is okot adhat. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, épület berendezés és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja. Ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy a külön tulajdon tárgya bővíthető, a közgyűlés az értékesítésre vonatkozó határozatot hozhat. 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 közgyűlési határozat ez esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat.

A 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. Ez esetben a kisebbségben maradt tulajdonosokat a határozat meghozatalától számított 30 napon belül történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. E határozatban is rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat abban az esetben, ha a kisebbségben maradt tulajdonosok a rendelkezésre álló határidőben nem nyilatkoznak, és keresetindítási jogukkal nem élnek. E határozatokat közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

4.4. Az alapító okirat módosítása bírósági ítélettel

Ha a feltételek egyike sem áll fenn, bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a közös tulajdon megszüntetését olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. A bíróság a kérelemnek eleget téve megszünteti a külön tulajdont abban az esetben, ha az a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti. A kereseti kérelemhez csatolni kell az ingatlan kialakítására vonatkozó építési tervet, melyet az ingatlanügyi hatóság engedélyezett.

4.5. A társasház alapító okirat módosításához szükséges határozatok

Az ingatlan valamennyi tulajdonostársa, vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alaptó okiratba foglalt kifejezett alapítási szándékával létesíthet társasházat.

Ezen túlmenően a bíróság is elrendelheti a közös tulajdonnak társasháztulajdonná alakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére. Az alapító okiratot ez esetben a bíróság határozata pótolja. A bírósági határozatnak tartalmaznia kell az alapító okirat tartalmi elemeit. Az ingatlan-nyilvántartási gyakorlatban az alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas akkor, ha azt az ingatlan valamennyi tulajdonostársa aláírta.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas a tulajdonostársak 4/5-e által elfogadott és aláírt alapító okirat, figyelemmel a Thtv. 5 § (1) bekezdésében megfogalmazott szabályra, miszerint a társasház alapításához valamennyi tulajdonos elhatározása szükséges.

A társasház alapító okiratának módosításához is valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, de a társasházi törvény egyes esetekben lehetővé teszi az ettől való eltérést:

- a tulajdonostársak 4/5-ének a társasház alapító okirat módosítására irányuló döntése, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak 30 napon belül nem fordulnak bírósághoz. Az ingatlan-nyilvántartás a közös képviselő erre vonatkozó nyilatkozatát elfogadja.

- az alapító okiratban adott felhatalmazás esetén a tulajdonostársak 2/3-os többséggel dönthetnek a közös tulajdonban lévő, de önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítéséről. Ilyen esetben a közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas okirat, a közgyűlési határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

- lakásmegosztás vagy lakásösszevonás esetén, ha az nem változtatja meg a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányadát, a közgyűlés legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja az alapító okiratot;

- a társasházi törvény hatályba lépésekor -2004. január 1. napján – már bejegyzett társasház közösség közgyűlése a jelenlévő tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségével a külön tulajdont nem érintő számítási hibákat, elírásokat kijavíthatják.

5. SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasházközösség szerveinek, azok hatáskörének, jogainak és kötelezettségeinek, a közös költség viselésének és egyéb, a társasház működésével, gazdálkodásával kapcsolatos szabályok megalkotására a társasházak szervezeti-működési szabályzatában kerül sor. A társasházakról szóló törvény a legfeljebb hatlakásos társasház közösségek részére teszi kötelezővé a szabályzat megalkotását. A törvény rendelkezik azon konkrét témakörökről, amelyekről – a törvény kereti között – a szabályzatban rendelkezni kell. Ezek a 2003. évi CXXXIII. törvény 13.§./2/ bekezdése szerint a következők:

„ A szervezeti-működési szabályzatnak – e törvény kereti között – tartalmaznia kell:

- a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,*
- b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül*
 - a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,*
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,*
- c) a társasházi lakóépület házirendjére,*
- d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,*
- e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,*
- f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.” (Thtv.)*

Ha a közösség nem alkotja meg szervezeti-működési szabályzatát, az esetben a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni mindazon kérdésekben, amelyeket egyébként a szervezeti-működési szabályzat kötelező elemeként ír elő a társasházakról szóló törvény.

A társasház szervezeti-működési szabályzatában a kötelező elemeken túlmenően egyéb, a társasházközösséget érintő kérdésekben is lehet szabályokat alkotni, ilyen lehet pl. az írásos szavazás rendje, szabályai, az írásos szavazással meghozott határozatok érvényességére vonatkozó rendelkezések, a közös tulajdon használatának szabályai, és lehetőségei. Nem kötelező, de a szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a külön tulajdona tekintetében

bekövetkezett tulajdonosváltást, bérbeadás esetén a bérlő személyt, nevét, nyilvánosságra hozható személyi adatát, esetleg az ingatlanban lakó személyek számát, a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A bérlő adatait, illetve a külön tulajdonban élő személyek számának bejelentési kötelezettségét az esetben írhatja elő a szervezeti-működési szabályzat, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli, illetve ezen költségek megosztása az ingatlanban élő személyek számától függ.

A közös képviselő vagy az intéző bizottság elnöke felhatalmazást kaphat ezen bejelentett adatok nyilvántartására, azonban meg kell jelölni azok körét, akik részére az adatok kiadhatóak. Ezek a közüzemi szolgáltatók, valamint a bíróság lehetnek.

Ha a közüzemi szolgáltatások díjának megfizetése a bérlő kötelezettsége, célszerű a szabályzatban rögzíteni a hátralékok behajtásával kapcsolatos szabályokat, s rögzíteni azt, hogy amennyiben a bérlő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a felmerült költségek tekintetében a tulajdonostárs helytállni köteles.

Ha a szervezeti-működési szabályzat másként nem rendelkezik, a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek, épület-berendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek illetve lakások fenntartásának költségei, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terhelik. Ezen általános szabálytól a szervezeti-működési szabályzatban el lehet térni, tilos azonban olyan rendelkezést feltüntetni, amely a törvény rendelkezéseivel ellentétes.

A társasházközösség szervezeti-működési szabályzatát a társasház alakuló közgyűlésén – de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen – az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, amely bármikor módosítható.

A szervezeti-működési szabályzatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, s az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A törvény a szervezeti-működési szabályzat, mint határozat esetében is fenntartja a jogorvoslat lehetőségét. A szervezeti-működési szabályzatot elfogadó közgyűlési határozat is megtámadható bíróság előtt.

A szervezeti-működési szabályzat a társasház alapító okirat „kiegészítő” okiratának tekinthető. A társasház alapító okirat csak minden tulajdonostárs hozzájárulásával

módosítható, így célszerű minden olyan társasház-közösséget érintő kérdést a szervezeti-működési szabályzatban rögzíteni, amely az alapító okiratnak nem kötelező tartalmi eleme. Azzal, hogy a szervezeti-működési szabályzat az összeg tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel módosítható, egyszerűbbé teszi a határozathozatal módját, s ezáltal a szabályzat időről-időre a társasházközösség felmerülő igényei szerint módosíthatóak.

6. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN FELMERÜLŐ JOGVITÁK ELEMZÉSE

6.1. EBH2008. 1929.

A társasház alapításáról, illetve az alapító okirat módosításáról az alapító okirat aláírásával szavaznak a társasházi tulajdonostársak (2003. évi CXXXIII. törvény 10. §. (3) bekezdés).

A jogeset tartalma szerint az illetékes körzeti földhivatal az ingatlanra a társasházat bejegyezte. A társasház alapító okiratot nem minden tulajdonostárs látta el aláírásával, azt a tulajdonostársak több mint 4/5-e aláírta, azon tulajdonosok, akik a társasház alapításával nem értettek egyet, a 4/5-ös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem éltek keresetindítási jogukkal.

A Körzeti Földhivatal határozatát az azt felülvizsgáló másodfokú közigazgatási hatóság helybenhagyta.

A felperes a közigazgatási határozat megváltoztatása iránt indított polgári peres eljárást, melyben kérte a közigazgatási határozat hatályon kívül helyezését és új eljárásra kötelezését.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában megállapította, hogy „ A Ttv. 10. §. (3) bekezdésének helyes értelmezése szerint az alapító okirat aláírása, mint jogi aktus minősül az alapító okiratról való írásbeli szavazásnak, azaz aki aláírja azt, az az alapító okirat mellett, aki az aláírást megtagadja, az alapító okirat ellen szavazott.” Megállapította a bíróság azt is, hogy az alapító okirat aláírásának megtagadásának napjától számított 30 napon belül van lehetőség az alapító okirat bíróság előtti megtámadására. Amennyiben az aláírást megtagadó tulajdonostárs a keresetindítást nem igazol, s az aláírók aránya a négyötödöt meghaladja, a társasház az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. Azzal érvelt, hogy a „Ttv. 10. §. (3) bekezdésében írt szavazás elmaradt. Ha nem volt szavazás, nincs olyan konkrét időpont, amelytől a 30 napos keresetindítási határidőt számítani lehetne.

Ugyanebből az okból jogszabálysértő a jogerős ítélet is. A törvény azért rendelkezik szavazásról, mert valamilyen dátumtól számítani kellett a 30 napos megtámadási határidőt. Álláspontja szerint az alapító okirat aláírása előtt meg kell hirdetni az aláírás helyét, idejét, és erről minden tulajdonostársat előre értesíteni kell. Egyébként a kisebbségben maradó tulajdonostársak kijátszhatók azzal, hogy a négyötödös többséggel aláírásra kerül az alapító okirat, a kisebbségnek arról nincs tudomása, hogy megkezdődött a 30 napos megtámadási határidő.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet alaptalannak találta. „A **Ttv. 10. §-ának (3) bekezdése értelmében, amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.**”

A Legfelsőbb Bíróság tehát egyetértett a megyei bíróság azon megállapításával miszerint az alapító okiratot aláíró tulajdonostárs egyetértett a társasház alapításával, aki pedig az okirat aláírását megtagadta, az nemmel szavazott.

Ezzel a véleményével tehát a Legfelsőbb Bíróság megállapította azt, hogy az okirat aláírása lényegében írásbeli szavazás, melyet nem kell szükségszerűen megelőznie közgyűlés összehívásának, illetve közgyűlésen való szavazásnak.

6.2. BH2008. 282.

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 jogeset tartalma szerint a felperesi társasház új, önálló, külön tulajdonú ingatlanként kérte bejegyezni a társasház alapító okiratban közös tulajdonként feltüntetett padlásteret, illetve arra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát. Ezt követően R.Kft a társasházzal kötött adásvételi szerződés alapján kívánta tulajdonjogát bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

A társasház-közösség számára a társasházi tulajdonban lévő tetőtér értékesítésére a Ttv.3.§. (2) bekezdése egyértelműen lehetőséget ad, a közösség határozata ugyanis ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat. Az iratokból az is megállapítható volt, hogy az alapító okirat felhatalmazást ad a közgyűlésnek a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorlására, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

Tehát az alapító okirat módosításával a külön tulajdonba került padlástér az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyezhetővé vált, amely a társasházban külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába került.

A Legfelsőbb Bíróság határozatának indokolásában kifejtette, hogy a társasház közösség működtetéséhez fűződő érdek nem korlátozhatja a tulajdonosi jogok gyakorlásának alkotmányos jogát. A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a tulajdonjogát másra átruházza, vagy azzal felhagyjon.

Tehát megállapítható az, hogy a társasház-közösség közgyűlési határozattal ugyan rendelkezhet a társasház tulajdonban lévő ingatlan önálló ingatlanná történő kialakításáról akkor is, ha azzal a tulajdonostársak többsége egyetért, a társasház alapító okirat módosítása is átvezethető az ingatlan-nyilvántartásban közgyűlési határozat alapján, azonban a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába került önálló ingatlan értékesítéséhez szükséges az, hogy az adásvételi szerződést minden tulajdonostárs aláírja.

A tényállásból kitűnik az, hogy a társasház közösségének akarata a padlástér értékesítésére irányult abból a célból, hogy a bevétel a társasház javát szolgálja. A közösség képviseletében eljáró személyek azonban azzal, hogy az adásvételt megelőzően külön tulajdonba adta a padlásteret és a társasház alapító okirat módosítását átvezettette az ingatlan-nyilvántartáson annak ellenére, hogy az értékesítéssel nem értett minden tulajdonostárs egyet, hibát követett el. Olyan esetekben, amikor nem egyhangú határozat születik az értékesítés kérdésében, célszerű a gyakorlatban azt a megoldást választani, hogy a padlástér vagy más társasházi tulajdonban lévő épületszerkezet értékesítése helyett a társasházközösség – mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos részére – adjon felhatalmazást például ráépítéshez. Ezáltal a vevő ráépítéssel szerzett jogát ismerheti el a társasházközösség többségi jóváhagyással hozott közgyűlési határozatával, s a társasház képviseletében eljáró személyek a vevővel kötött szerződésben ismerheti el a vevőt tulajdonosnak, s a társasház alapító okirat egyidejű módosításával együtt a külön

tulajdonba kerülő ingatlanrészre a vevő tulajdonjoga is bejegyeztethető az ingatlan-nyilvántartásba. Ebben az esetben a bejegyzés alapja a közgyűlési határozat, s nincs szükség a tulajdonostársak mindegyikének aláírására, ezáltal nem sérülnek a tulajdonostársak tulajdonhoz kapcsolódó alkotmányos jogai sem.

A társasház képviselőjében eljárók a társasházi törvény rendelkezései alapján jártak el, de figyelmen kívül hagyták az alaptörvények, a Polgári Törvénykönyv és az Alkotmány rendelkezéseit.

6.3. Egyéb jogeset

„A családi ház társasházzá akkor alakítható, 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.” [Rakvács, 2004]

Különösen ikerházak, sorházak esetében a közös tulajdon társasházzá alakításával történő megszüntetése során nem teljes mértékben alkalmazható a társasházi törvény kötelező rendelkezése.

A társasházi törvény rendelkezései szerint közös tulajdonba kerülnek az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös céljait szolgáló épületrészek, épület-berendezések és egyéb vagyontárgyak akkor is, ha az a külön tulajdonban álló lakáson, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Ikerházak, sorházak esetében a közös tulajdon megszüntetésének gyakorlati alapja a természetbeni megosztás, a használat, azonban a társasházi törvény rendelkezéseinek szem előtt tartásával lehet csak társasházat létrehozni. Meg kell jelölni olyan épületrészt, vagy épület-berendezést, amely valamennyi tulajdonosnak a közös tulajdona. Ezek a közös tulajdonrészek általában az épületegységeket elválasztó tűzfalak, a víz-, gáz-, csatorna gerincvezetéke, stb. lehet. Ezen túlmenően a gyakorlatban a tulajdonostársak a közös tulajdonú telek természetbeni használatát helyezik előtérbe, és a kizárólagos használatukban lévő ingatlanrészeket maguk tartják rendben, újítják fel, s maguk viselik a kárveszélyt is.

Ilyen esetben tehát a jogviták elkerülése érdekében célszerű a társasház alapító okiratban kellő részletességgel felsorolni azokat az épületrészeket, épület-berendezéseket, amelyek

a társasház közös tulajdonába tartoznak, s kifejezetten megjelölni azt, hogy a külön tulajdonon belül lévő épületrészek, épület-berendezések a külön tulajdonhoz tartoznak, tehát rongálódásuk, vagy pusztulásuk esetén a külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs kizárólagos kötelezettsége annak javítása vagy pótlása.

Az épülethez tartozó földrészlet a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül, azonban őket megilleti a kizárólagos használat joga arra a területre, amelyre vonatkozóan a társasház közösség ezen joggal felruházta. Elsősorban sorházak esetében fordul elő, hogy a kizárólagos használatú épület előtt és mögött lévő területeket az ingatlanok tulajdonosainak kizárólagos használatába adják, míg az ezen túl fennmaradó területrészt közös használatban marad. (pl.: játszótér, utak, járdák, stb.)

7. TÁRSASHÁZ NYILVÁNTARTÁSA AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN

A társasház tulajdoni lapja törzslapból és különlapból áll. A társasház törzslapján tartják nyilván a közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket, a közös tulajdonban álló földrészlettel együtt. Ha egy földrészleten több épület áll, és a társasháztulajdon létesítését egy alapító okiratba foglalták, a társasházat egy törzslapon kell nyilvántartani.

A törzslap I. része a földrészlet adatait tartalmazza és utal a közös tulajdonban álló épületrészekre. A törzslap I. részén jogi jellegként a „társasház” megjelölést kell feltüntetni.

A társasház törzslap II. részére kerül bejegyzésre a társasház tulajdon létesítése, a társasház közösség neve, továbbá utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasházi különlapok tartalmazzák.

A törzslap III. része a közös tulajdonban lévő földrészletet és épületrészeket terhelő jogok és tények nyilvántartására szolgál. A törzslapnak ez a része tartalmazza az alapító okiratban rögzített és a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jogot. A felépítendő épületre vonatkozó társasház alapítás tényét is a földrészlet tulajdoni lapjának a III. részén kell feltüntetni.

A társasházi különlap I. része a külön tulajdonban lévő lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi számát, címét és alapterületét tartalmazza, valamint a társasházi törzslapon nyilvántartott ingatlanból a külön tulajdonhoz tartozó eszmei hányadra.

A társasházi lakás helyrajzi számát az ingatlan-nyilvántartásban akként képezzük, hogy a telekingatlan helyrajzi számát vesszük alapul, utána az önálló ingatlanokat az abc nagybetűivel jelöljük, kivéve a magánhangzókat (kivéve A-t), a többjegyű mássalhangzókat és Q, W, X, Y és Z-t (összesen 17 betű felhasználása lehetséges). Ha a betűk elfogytak, a jelölést AA, AB ... stb. jelöléssel kell folytatni. Arab számmal 1-től kezdődően jelöljük a külön tulajdonú ingatlanokat. Például: 120/A/1 Az ingatlan jogi jellegeként a tulajdoni lapon az „öröklakás” megjelölést is feltüntetni.

A társasházi különlap II. része tulajdonos nevét és adatait, míg a III. rész az öröklakásra, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó egyéb jogokat és tényeket,

valamint ezek jogosultjait sorolja fel. A törzslap és a különlap együtt alkotja a társasház tulajdoni lapját. A bejegyzéseket úgy kell tekinteni, mintha azok egy tulajdoni lapon szerepelnének. Amit tehát a törzslapra jegyeztek be, az olyannak minősül, mintha a különlapra is bejegyezték volna.

A társasház megszűnése esetén e speciális nyilvántartási módot meg kell szüntetni, és az ingatlant a továbbiakban közös tulajdonként kell nyilvántartani. Ez esetben a törzslap III. részének bejegyzéseit az egész ingatlanra, míg a megszűnt különlap II. részének bejegyzéseit a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.

Felépítendő épületre alapított társasház esetén a földrészlet tulajdonosa, illetve a társasházat építeni szándékozó ráépítők társasház alapítási szándékukat alapító okiratba foglalják. Az okiratot, a megépítendő épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzát, valamint az illetékes építésügyi hatóság által kiadott jogerős építési engedélyt az előzetes alapítás tényének feljegyzése érdekében együtt kell benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Ekkor az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére feljegyzik.

A feljegyzett alapítás ténye arra is kihat, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős használatbavételi engedélyek bemutatásával kérhető. Ha a használatbavételi engedély az építési engedélytől eltér, az alapító okiratot 60 napon belül módosítani kell. Abban az esetben, ha a földrészletet haszonélvezeti jog, özvegyi jog, vagy más jog terheli, az ingatlan tulajdonosainak, a felépítmény építőinek és a bejegyzett jogok jogosultjainak együttesen nyilatkozniuk kell arra vonatkozóan, hogy a külön tulajdonba kerülő ingatlanokra a jogok miként jegyezhetők be, bejegyezhetők-e vagy sem. Alap esetben ugyanis a felépítmény osztja a telek jogi sorsát. Ezen az elven a telken fennálló haszonélvezeti jog terhelné a felépítményekben kialakult valamennyi külön tulajdonú ingatlant is.

7.1. Az ingatlan-nyilvántartás feladatai a társasház alapító okirat módosítása esetén

A társasházban bekövetkezett változásokat a társasház alapító okiratoknak és az ingatlan-nyilvántartásnak is követnie kell.

Olyan esetben, amikor a társasház bővítésére kerül sor, vagy a közös tulajdonban lévő épületrészből önálló ingatlan alakul ki, s az külön tulajdonban kerül, a társasház alapító okiratot módosítani kell, s a változások átvezetését kell kérni az ingatlan-nyilvántartásban.

Erre sor kerülhet akkor, ha a már meglévő társasház közös tulajdonban lévő tetőterébe vagy padlásterébe ráépítéssel tulajdont szerző beruházó önálló lakás ingatlanokat épít, vagy alakít ki. A megépítésre került külön tulajdonú ingatlanok különlapjainak megnyitását módosítani kell a többi különlapon már feljegyzett, a közös tulajdonból a külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó eszmei hányadok mértékét is. Ennek oka, hogy az eszmei hányadok legtöbb esetben a külön tulajdonú ingatlanok alapterületéhez igazodó arányszám. Az új ingatlanok kialakulásával a külön tulajdonban lévő ingatlanok alapterülete megnő, így a külön tulajdonban lévő ingatlanokhoz kapcsolódó arányszám megváltozik.

Nem megengedett az, hogy újonnan kialakított külön tulajdonhoz eszmei hányad ne tartozzon, hiszen ez az eszmei hányad mutatja azt, hogy a külön tulajdonból milyen arányban részesül a tulajdonos. Ezen arányszám alapján viselik a tulajdonosok a közös tulajdon fenntartásához szükséges költségeket, és döntéshozatal alkalmával szavazataik mértékét is ezek az eszmei hányadok mutatják.

A gyakorlatban előfordul, hogy mivel az építési szabályok nem teszik lehetővé a telekterület megosztását, azonban a telekre a helyi építési szabályok több épület felépítését engedélyezik, egy telken egymástól eltérő időben több épület megépítésére kerül sor. Ezekben az épületekben több önálló lakóegység kerül kialakításra, azaz több egységből álló társasházak hoznak létre. Az önálló épületrészek tulajdonosai gyakran élnek azon jogukkal, hogy az épületeik tekintetében önállóan hozzanak döntéseket. Mivel általában a több épületből álló társasházak alapítása során egy társasház alapító okiratot hoznak létre, ebben a különálló épületek tulajdonosai részére úgynevezett részközgyűlések tartását engedi meg a társasházakról szóló törvény, olyan esetekben is, amikor például a közös tulajdonban maradt telekterületet érintő kérdésekben, vagy más a közösség egészét érintő kérdésben kell döntést hozni.

Ezt a gyakorlatot folytatják pl. több lépcsőházból álló társasházak esetében is. Gyakorlatilag egy-egy lépcsőház vagy különálló épület külön-külön gazdálkodik, a közös tulajdont érintő kérdésekben önálló döntéseket hoznak. Ezáltal az adott épületegységben a

gazdálkodás eredménye hathatósabb, az eredmények szembetűnőbbek, a befolyt közös költségek egy adott épületrészre, épületre kerül felhasználásra, az anyagi javak felhasználása ellenőrizhetőbbé válik. A tulajdonosok ilyen esetben aktívabban vesznek részt a közösséget érintő kérdések előkészítésében, a döntéshozatalban, konkrét javaslataikkal szívesebben segítik a társasház közös képviselőjének, vagy az intéző bizottságnak a munkáját.

Nagyszámú közösség esetén az emberek érdektelenné válnak, nem látható át a gazdálkodáson belül az, hogy a befolyt összegek felhasználása miként történik, az egyes épületrészek vagy épületek milyen arányban részesülnek a közösség vagyonából. Az egyének nem, vagy csak nehezen tudják figyelemmel kísérni a pénzfelhasználást, ami a képviselő iránti bizalomvesztést vonja maga után. Gyakori felvetés az, hogy a befolyt pénzeszközök nem arányosan kerülnek felhasználásra az épületek vagy az épületegységek között.

Kisebb egységek önálló gazdálkodása esetében az egyéni érdekek jobban előtérbe kerülnek, a döntéshozatal közvetlenné válik, a tulajdonostársak érdekeltébbé válnak a döntéshozatalban történő részvételben. Az önálló gazdálkodás előnye továbbá, hogy a befolyt pénzeszközös felhasználása a közösség által jobban irányítható, átláthatóbb és hatékonyabb felhasználásra ad lehetőséget.

Mindezen okok következményeként a társasházak bővítése miatt a társasház alaptó okirat módosítására kerül sor. Szintén módosításra kerül sor a társasházak szétválása, összeolvadása, vagy a társasházak megszűnése esetén is. A társasház alapító okiratok módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét az ingatlan-nyilvántartásba be kell mutatni, mely alapján a változások átvezetésre kerülnek az ingatlan-nyilvántartásban.

7.2. Az ingatlan-nyilvántartás elvei érvényesülésének sajátosságai társasházi tulajdon esetén

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény a bevezetésnél tárgyalja az ingatlan-nyilvántartás elveit. Az elvek az ingatlan-nyilvántartás egészére vonatkozik, így a társasházzá alakulás esetében is érvényre kell, hogy jussanak.

Az ingatlan-nyilvántartás elvei között a bejegyzés elve, közhitelesség elve, és a rangsor elve alkalmazása a nagy számú tulajdonostárs illetve a nagy számú albetéttel rendelkező társasházak bejegyzése esetében az ügyintézési határidőkre, a hiánypótlási eljárásokra, illetve a jogorvoslati eljárásokra, valamint az azt követő bírósági eljárások határidejére figyelemmel jelentős jogbizonytalanságot hoz létre.

„A bejegyzés elvének érvényesülése összefügg azzal a polgári anyagi jogi szabállyal, amely szerint az „Ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződések vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges” (Ptk.117.§. (3) bekezdése) Ez alapján a szerződésen alapuló jogszerzés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül nem is jöhet létre, egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. A bejegyzés elve tehát azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nemcsak feltünteti, hanem egyes jogokat létesít, keletkeztet is.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett „jogszerzés” csak az eladó és a vevő között hatályos, az nem érvényes harmadik személyekkel szemben. Ezzel szemben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogváltás dologi hatályú, így nemcsak a szerződő felek között érvényes, hanem harmadik személyekkel szemben is. Az ingatlan-nyilvántartás jogkeletkeztető hatálya kapcsolódik a közhitelesség elvéhez, védi azokat, akik az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szereznek ingatlanra jogot.

Az ingatlan-nyilvántartás –ha törvény kivételt nem tesz- a bejegyzett jogokat, és a feljegyzett tényeket hitelesen tanúsítja. Az ingatlan-nyilvántartás ezzel biztosítja a tulajdoni és használati jogok védelmét, az ingatlanforgalom biztonságát, és szolgálja az ingatlanokhoz kapcsolódó hatósági feladatok ellátásának megalapozottságát.

A törvény az ellenkező bizonyításig, vélelmezi annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot keletkeztet, vagy jogot szerez. A „bizalom” és az ellenérték alapozza meg tehát a jóhiszemű jogszerzést.

A rangsor elve „Tipikusan telekkönyvi elv, amely arra utal, hogy a jogokra és tényekre vonatkozó bejegyzése bizonyos viszonyban, rangsorban vannak egymással. A rangsor elvének lényegét a jogtudomány abban látja, hogy az egymást kizáró bejegyzések közül

csak a későbbi hatályos, az egymással összeférő jogok közül pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.” [dr. Fenyő-Papp-Hidvéginé 2007]

Az ingatlan-nyilvántartásban az egyes bejegyzések ranghelyét, így a bejegyzések rangsorát –e törvény eltérő rendelkezése hiányában- a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatásának időpontja határozza meg. Az ügyintézés szabályai szerint a beadványokat az érkeztetés napján iktatni kell, s széljegyzetként kell fellevezetni az okirattal érintett ingatlan tulajdoni napján. A rangsor elvének érvényesülése szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír tehát az érkeztetés időpontja és az ügyintézési határidők betartása, a naprakészség. Az ingatlan-nyilvántartási beadványokra vonatkozó ügyviteli szabályok szigorúbbak a földhivatal egyéb ügyirataira vonatkozó szabályoknál.

Az ingatlan-nyilvántartás fenti elveiből adódóan – különösen a nagy számú külön tulajdonú ingatlant magában foglaló társasházak előzetes alapítása esetében, vagy akkor, ha nagy számú tulajdonos osztatlan közös tulajdonában lévő ingatlannak társasházzá történő alapítására kerül sor – az érintett tulajdoni lapon feljegyzésre kerül ugyan a társasház alapítás ténye, azonban ezzel egyidőben, vagy ezt követően- különösen az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok esetében- folyamatosan kerülnek széljegyzésre tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek. Ezzel együtt sok esetben már a társasház alapítás tényének feljegyzése előtt is számos elintézetlen széljegy szerepel a tulajdoni lapon. Az ingatlan tulajdonosok nagy száma ilyen esetekben gátolja, vagy akadályozza, illetve késlelteti a széljegyek elintézését is.

Korábban az ingatlan-nyilvántartás szabályai – bizonyos feltételek teljesülése esetén- lehetőséget biztosítottak arra, hogy a földhivatalok „a tulajdonosok nagy számára tekintettel” eltekintsenek attól, hogy egy kizárólagos használatban lévő felépítmény adásvétele esetén, ahol az adásvétel kizárólagosan és egyértelműen a felépítményre vonatkozik, a tulajdonostársak elővételi jogról történő lemondását igazoló okiratokat csatoljanak. Ez a gyakorlat ugyan sértette a tulajdonostársak jogait, de nagyban elősegítette az ügyintézési határidők betartását.

Nagy számú széljegy felhalmozódása esetén nem érvényesülhet sem a bejegyzés elve, sem pedig a közhitelesség elve. A rangsor elve alapján a széljegyeket a kérelem benyújtásának időrendjében kell elvégezni. Előfordulhat azonban, hogy egy okirat benyújtását követően bekövetkezik olyan esemény, amely jogvitát keletkeztet a szerződő

felek között. A földhivatali határozat megküldését követően a felek jogorvoslattal élhetnek, ebből eredően akár több évet igénybevevő peres eljárás indulhat a felek között. Így a földhivatali határozat nem emelkedhet jogerőre, s a következő széljegyek elintézésére záros határidőn belül nem kerülhet sor. A tulajdoni lapon így további számtalan elintézetlen széljegy halmozódik fel, amelynek feldolgozása akár több évet is igénybe vehet.

Sérül a közhitelesség elve is. A feljegyzett széljegyekből ugyanis nem derül ki az, hogy az osztatlan közös tulajdonból mely tulajdonos értékesítette már a tulajdoni illetőségét az ahhoz tartozó felépítménnyel együtt, és nem derül ki az sem, hogy egy adott tulajdoni hányadhoz milyen felépítmény, vagy felépítmények tartoznak. A gyakorlatban előfordul az, hogy a tulajdoni lapon bejegyzett tulajdoni illetőség és a hozzá tartozó felépítményrész értékesítésére több alkalommal is sor kerül anélkül, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére sor kerülne. A széljegyzések számát növelik az ingatlanilletőségeket terhelő jelzálogjogok, használati jogok, végrehajtási jogok stb. bejegyzési és feljegyzési kérelmei is, amely széljegyzésekből szintén nem derül ki az, hogy mely tulajdonostárs tulajdoni illetőségére kéri azokat bejegyezni annak jogosultja. A tulajdoni lapon bejegyzett és feljegyzett adatok rövid időn belül áttekinthetetlenné, követhetetlenné válik a betekintők számára.

Az eladók és a vevők csak az okiratok hitelességében és a másik szerződő fél „jóhiszemű ügyvitelében” bízhat inkább, mint az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében.

Példaként említeném a Siófok belterület 9156/1. hrsz. alatt felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlannal kapcsolatos jogesetet:

Az ingatlan kizárólagos tulajdonosa, K. Bertalan vállalkozó az ingatlanra saját beruházásában több lakást tartalmazó lakóházakat épített, melyekre külön-külön, különböző időpontokban kért és kapott építési engedélyt a helyi építési hatóságtól. A lakás ingatlanok – mint felépítmények – különböző időpontokban kerültek értékesítésre akként, hogy a földterületet alapul véve tulajdoni hányadok kerültek értékesítésre. Az adásvételi szerződésben került feltüntetésre az, hogy a tulajdoni hányadhoz mely lakásingatlan tartozik. Az értékesítés során a tulajdoni hányadok túlnyomó többsége értékesítésre került, a tulajdoni lap II. részében a tulajdoni hányadokra azok tulajdonosai bejegyzésre kerültek. A felépítményekhez kapcsolódóan – az azokhoz igénybe vett és a Magyar Állam által biztosított szociálpolitikai kedvezmény és az ÁFA kedvezmény

összegét biztosító, munkáltatói és egyéb hitelek összegét biztosító jelzálogjogok, valamint elidegenítési és terhelési tilalmakra vonatkozó – további terhek kerültek bejegyzésre, vagy feljegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára. A telekingatlanra 10 épületben összesen 104 lakás, garázsok, és tárolók kerültek megépítésre. Az első épületegység lakásai 1996-ban, az utolsó 2004-ben kapott használatba vételi engedélyt. A két időpont között eltelt időben a már birtokba vett lakás ingatlanok közül – illetve a tulajdoni lapra bejegyzett eszmei hányadok a felépítményekkel együtt –többet értékesített is a tulajdonosa, vagy azok többször egymást követően is gazdát cseréltek, melyekre vonatkozó bejegyzési kérelmek már csak széljegyzetként kerültek az ingatlan tulajdoni lapjára.

Az idők folyamán az illetékes földhivatal több évi ügyintézési hátralékot halmozott fel.

Az ingatlan társasházzá történő alakítására 2005. évben tettek kísérletet a tulajdonosok. A közösség nagy többségének hozzájárulásával sor került az alapító okirat megszerkesztésére is. Az okiratszerkesztés alkalmával derült fény arra, hogy a „G” épületben lévő egyik garázs tulajdonosa, K-né H. Éva nem rendelkezik a tulajdoni lapon bejegyzett eszmei hányaddal.

Az okiratok áttanulmányozása során fény derült arra, hogy K-né H. Éva eszmei hányadot vásárolt K. Bertalan vállalkozótól, aki a felépült épületek egyikében egy lakás ingatlant értékesített K-né H. Éva részére. Később, mikor a „G” épület megépült, K. Bertalan egy garázst vásárolt K-né H. Éva úgy, hogy csak a felépítmény került eladásra, ahhoz eszmei hányadot nem társítottak, az külön nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Időközben K-né H. Éva a lakását értékesítette a H. Kft vevő részére a tulajdoni lapon szereplő összes eszmei hányadával együtt. Az adásvétel időpontjában az ingatlan tulajdoni lapján már számos elintézetlen széljegy halmozódott fel, így az okiratot szerkesztő ügyvéd az ingatlan tulajdoni lapja alapján, sem pedig más forrásból nem tudott hitelt érdemlően meggyőződni arról, hogy az eszmei hányad adásvétele során ahhoz milyen felépítmények tartoznak.

K-né H. Éva az adásvétel során jogi képviselő nélkül járt el, s nem tulajdonított jelentőséget annak a ténynek, miszerint a tulajdonában maradó garázs ingatlanhoz is kell tulajdoni lapon bejegyzett eszmei hányadot társítani, visszatartani. K-né H. Éva szerződő fél az okiratot szerkesztő ügyvédet feltehetően nem tájékoztatta minden kérdésre kiterjedően. Így a lakás ingatlanhoz kapcsolódóan K-né H. Éva tulajdonában lévő összes

tulajdoni hányad értékesítésre, majd az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került a vevő javára.

2005. évben, a társasház alapító okirat szerkesztése során derült fény ezen tényekre.

K-né H. Éva az ingatlan akkori tulajdonosaival, V. Renátával és házastársával peren kívüli tárgyalásokat kezdeményezett, mely során kezdeményezte a garázs ingatlan alapterületének arányában eszmei hányadának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. V. Renáta és házastársa ettől elzárkózott. Álláspontjuk szerint az eszmei hányad egésze az általuk megvásárolt lakás ingatlanhoz tartozó eszmei hányad, melyet az adásvételi szerződéssel megvásároltak a H. Kft-től.

K-né H. Éva polgári peres eljárást indított a Siófoki Városi Bíróság előtt, s keresetében kérte annak megállapítását, hogy a korábban tulajdonában lévő eszmei hányadnak a garázs ingatlan területének arányában álló része őt megilleti, s kérte annak visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

A bíróság az eljárást az ingatlan tulajdoni lapján feljegyzett jelentős számú elintézetlen széljegyre tekintettel felfüggesztette, az még a mai napig is felfüggesztés hatálya alatt áll. Jelenleg több mint két évnyi hátralékot próbál a földhivatal feldolgozni.

A perindítás óta eltelt időben V. Renáta és házastársa a lakás ingatlanát értékesíteni szeretne volna, amelyet azonban a bizonytalan jogi helyzet és a perindítás akadályozott. Mivel érdekeik azt diktálták, K-né H. Évával egyezségeket kötöttek, s okiratban elismerték, miszerint K-né H. Éva tulajdonában lévő garázs felépítményhez, annak méretei arányában eszmei hányad tartozik a 9156/1. hrsz-ú ingatlanból, s kérték a földhivataltól annak K-né H. Éva javára történő visszajegyzését.

A fenti bírósági eljárásban K-né H. Éva felperes kérte a közös tulajdonnak társasház alapításával történő megszüntetését is, mivel a 2005. évben elkészült alapító okirat aláírását néhány tulajdonostárs megtagadta. A bírósági eljárás közös tulajdon megszüntetése iránti része ma is folyamatban van. Az eljárás felfüggesztését a bíróság a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséig rendelte el. A visszajegyzés akadály a kérelmet megelőzően feljegyzett elintézetlen széljegyek száma.

Fentiekből tehát megállapítható az, hogy jelen esetben a közhitelesség elve a jelentős számú elintézetlen széljegyek köszönhetően nem működött, így kerülhetett sor arra,

hogy egy felépítmény tulajdonjogát magának mondható tulajdonostárs gyakorlatilag ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá vált, s rákényszerült arra, hogy tulajdonjogát polgári peres eljárás során érvényesítse.

Társasház előzetes alapításának feljegyzése során is hasonló, bár nem ennyire megoldhatatlannak látszó helyzet alakulhat ki.

A társasház ingatlan-nyilvántartásban történő előzetes feljegyzésére a jogerős építési engedély birtokában kerülhet sor. Az építő a felépítendő lakásokat már az építkezés megkezdése előtt, vagy az alatt értékesíti, s a tulajdonjog bejegyzési kérelmek – már a társasház alapító okiratra hivatkozással – kerülnek széljegyzésre az ingatlan tulajdoni lapján.

A széljegyzett tulajdonjog és egyéb tárgyú bejegyzési kérelmek elintézésé azonban csak az ingatlan használatba vételi engedélyének kiadását követően történik, amikor is a társasház a törzslapon feljegyzésre kerül, s megnyitásra kerülnek a társasházi külön lapok.

Álláspontom szerint a társasház ingatlan-nyilvántartásban történő előzetes feljegyzése és a társasházi külön lapok megnyitása között eltelt időben sem érvényesül a közhitelesség elve. Az ingatlan tulajdoni lapján feljegyzett bejegyzési kérelem alapján nem állapítható meg az, hogy a jogügylet mire irányult, mely ingatlanra vonatkozik. A széljegyzet alapjául szolgáló okiratokba betekinteni viszont kívülállónak nincs joga és lehetősége, azok nem nyilvánosak.

Ez esetben szintén csak a szerződő felek közötti bizalom, s az okiratot szerkesztő tájékozottsága szolgálhat alapul az adásvételi szerződés megkötéséhez.

A fentebb említett példát esetleg még bonyolíthatja az az eset is, mikor egy telekingatlanon több épület épül, az épületekre különböző időpontokban adja ki a szakhatóság az építési engedélyeket, viszont az értékesítés az építkezés megkezdése előtt és az építkezés ideje alatt is folyamatos. Ez a helyzet is az ingatlan tulajdoni lapján feljegyzett széljegyek halmozódásához vezet, s akadályozza a közhitelesség elvének érvényesülését.

7.3. Javaslataim, észrevételeim

7.3.1. Széljegyek felhalmozódása ellen

Véleményem szerint a széljegyek felhalmozódása ellen, illetve a széljegyek feldolgozásának meggyorsítása érdekében alkalmazható lehet olyan technikai segédlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban ideiglenes jelleggel hoznak létre. Ebben a segédletben a társasház alapító okirat benyújtásával egyidőben megnyithatóak lennének ún. ideiglenes társasházi törzslap és a társasházi külön lapok, melyekre feljegyzésre kerülhetnek az adott ingatlanra vonatkozó konkrét adatok. Ezen segédletek nem bírnának ugyan teljes hatállyal, viszont kellő információval szolgálnának az ingatlan tulajdonviszonyairól, az ingatlant érintő és terhelő jogokról, kötelezettségekről, terhekről stb. Véleményem szerint ezen ideiglenes nyilvántartás jobban szolgálná a jogbiztonságot, mint a ma alkalmazott módszer, amely gyakran több éves hátralékot okoz a földhivatali ügyintézésben.

Ez az ideiglenes jellegű feljegyzés a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének összes feltétele teljesülése időpontjában válna hatályossá.

Hasonló módszert alkalmaz az ingatlan-nyilvántartás a térképészeti eljárások esetében pl. telekalakítások során. A földmérői munkák elvégzését követően a változási vázrajzok alapján sor kerül a térképen az ideiglenes állapot rögzítésére, mely azonban csak a szakhatósági engedélyek beszerzése és a változást elrendelő határozat jogerőre emelkedését követően hatályosul.

7.3.2. A társasházak törvényességi felügyelete

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosítása a társasházak szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség hatáskörébe adta. Ez a rövid ideig hatályos rendelkezés azonban átgondolatlansága miatt gyakorlatilag „életképtelen” volt. Ez a jogi szabályozás többek között nem volt összhangban magával az Ügyészségről szóló törvénnyel sem. Az azonban megállapítható, hogy a társasházi törvény adta lehetőségeken, a perindítási jogosultságon túlmenően mind a tulajdonosi közösség, mind pedig a társasház-kezelők igénye egy olyan szervezet felállítása, mely

jogviták vagy panaszok esetén eljárhat a társasházakat érintő kérdésekben, ellátja a társasházak felügyeletét, s amennyiben törvénysértést, jogsérelmet tapasztal, vagy felmerül a társasház működtetésével kapcsolatos szabálytalanság, anyagi károkozás gyanúja, úgy eljárhat, vizsgálatot indíthat a társasház érdekében.

Előfordul, hogy a társasházkezelő vagy közös képviselő nem, vagy csak részlegesen enged betekintést a számvizsgáló bizottság tagjai részére, vagy nem ad kellő felvilágosítást a társasház ügyei iránt érdeklődő tulajdonosok részére, esetleg hamis adatokat szolgáltat. Más esetekben éppen a közös képviselő, vagy az intéző bizottság kerül olyan helyzetbe, amikor jogvédelemre lenne szüksége egyes tulajdonosokkal szemben.

Jelenleg a közgyűlési határozatok ellen bírósághoz benyújtott kereseteken kívül nem nyílik lehetőség arra, hogy akár egyik, akár másik fél észrevételével, vagy jogosnak vélt sérelmével, panaszával olyan szervhez forduljon mely ilyen esetekben iránymutatással, kellő felvilágosítással szolgáljon.

A felügyelet hiánya miatt egyre gyakrabban fordulnak elő közös képviselők vagy társasházkezelők által a társasházakat megkárosító bűncselekmények, vagy éppen egyes rosszindulattól vezérelt tulajdonosok ássák alá a közös képviseletet ellátó személyek munkáját, gázolnak a becsületébe, rágalmaznak meg felelőtlen, minden alapot nélkülöző kijelentéseikkel, tényállításaikkal.

7.3.3. Üzletszerűen végzett közös képviselői tevékenység, szakmai elvárások

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában rendelkezik arról, kik nem láthatnak el közös képviseletet, vagy nem lehetnek intéző bizottság elnöke, tagja, illetve kik nem láthatnak el társasház-kezelői tevékenységet. Továbbá a társasházkezelést üzletszerűen végzők számára előírja a szakmai képzés megszerzését, továbbá előírja a tevékenység végzésére irányuló szándék bejelentését az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál. A nyilvántartásba vett vállalkozók és vállalkozások jegyzékének közzétételére csak ritka esetben került sor, azokat a helyi önkormányzatok jegyzői nem hozták nyilvánosságra.

A törvény e rendelkezése nem minden esetben köti szakképzéshez a tevékenység elvégzését, csak az üzletszerűen végzett tevékenység szabályait írja elő.

Álláspontom szerint egy társasház képviselete ma már szakképesítést igénylő, sokrétű feladat.

A törvény felhatalmazza a közös képviselőt illetve az intéző bizottság elnökét arra, hogy a társasházat bíróságok, hatóságok előtt képviselje. Különösen kitér arra, hogy jogosult a közös képviselő eljárni a bíróság előtt induló, társasházat érintő perekben, vagy az építési hatóság előtt. A jogszabályok, és helyi önkormányzati rendeletek naprakész ismeretével kell rendelkeznie. Így jelentős jogi ismeret birtokában kell lennie a közös képviselőnek.

Köteles a közös képviselő a számviteli törvény szerinti elszámolás, költségvetés elkészítésére, amely feltételezi számviteli törvény társasházakra vonatkozó szabályainak, a könyvvizetés szabályainak és az adózás szabályainak az ismeretét is. Ennél fogva a közös képviselőnek rendelkeznie kell bizonyos szintű pénzügyi, könyvviteli ismeretekkel is.

Ezen túlmenően képviselnie kell a társasházat a közös képviselőnek a szolgáltatók, az egyéb eljáró hatóságok előtt, így rendelkeznie kell bizonyos szintű gazdasági ismeretekkel, és jelentős műszaki ismerettel is.

A közös képviselet ellátása tehát jogi, műszaki, pénzügyi és gazdasági ismereteket is magában foglaló tevékenység, amelyet csak kellő ismeretek birtokában lehet felelősségteljesen végezni. Véleményem szerint a törvénynek meg kellene határoznia azt az albetét számot, amely felett már ezt a tevékenységet csak megfelelő szakmai képesítés birtokában lehet végezni.

Emellett szükségesnek találom azt, hogy az un. kontárok kiszűrése érdekében szakmai szervezetben történő tagság igazolását, valamint szakmai felelősségbiztosítás meglétének igazolását is írja elő a törvény. A szakmai felelősségbiztosítás helyettesítésére alkalmas lehet pl., ha a társasház köt a közös képviselő tevékenységére vonatkozó felelősségbiztosítást.

A vállalkozásfelügyeleti hatóság által felállított névjegyzék ugyan nyújt bizonyos garanciát, azonban ezen névjegyzék felállítása nem került be a köztudatba.

A szakmai szervezeti tagság igazolásával jelentős mértékben nőne a tevékenység elismertsége és megbecsülése, továbbá bizonyos garanciát jelentene a társasházközösség számára is. Ma még a társasházközösségek többsége a közös képviselőt nem szakmai

szempontok szerint választja, hanem a szomszédos ház, barátok, ismerősök ajánlásai alapján kérnek fel személyeket a tisztség betöltésére. A fenti garanciák bevezetésével jelentősen javulna a szakmájukat megfelelő szinten folytató személyek és gazdasági társaságok elismertsége, s csökkenhetne a társasházközösségek kárára történt visszaélések száma is.

ÖSSZEGZÉS

A társasháztulajdon létesítése is biztonságos fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése volt a törvényhozók célja a 2003. évi CXXXIII. törvény megalkotása során. A törvény indokolása szerint a kormány nagy hangsúlyt helyez a meglévő lakóépület-állomány fenntartására, felújítására, korszerűsítésére. A lakóépületek építéséhez, fenntartásához és felújításához a kormány új támogatási rendszert alakított ki. Az új társasházi törvénynek kiemelt jelentősége van a nemzeti lakásállomány több, mint egy-negyedét kitevő társasházi lakások fenntartása és műszaki állapotának helyreállítása elősegítésében, melyet a nagyobb jogbiztonságot nyújtó, a korábbinál részletesebb törvényi rendelkezésekkel kívánt megvalósítani. A törvény a társasházak biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, a tulajdonosok érdekeinek védelmét szolgáló törvényt kívánt alkotni. A törvény hatályba lépését követően már több alkalommal került sor a törvény módosítására. Minden esetben olyan hibákat kívánt a jogalkotó kiküszöbölni a módosításokkal, amelyek nem voltak összhangban más jogszabályokkal vagy azokkal ellentétes rendelkezéseket tartalmazott. A törvénymódosításokat megelőzően szakmai szervezetek hívták fel a jogalkotók figyelmét azokra a hibákra, melyek kijavításra illetve módosításra szorultak, mely javaslatok nagyban segítették a törvényalkotók munkáját, így lehetővé válik, hogy a társasházi tulajdonosok a lehető legbiztonságosabb jogi környezet segítségével dönthessenek épületeik fenntartásáról, a társasházak szervezete a saját, és tulajdonostársaik érdekében a lehető legbiztonságosabban, törvényesen és ellenőrizhetően működjön.

Végezetül köszönetemet szeretném kifejezni Lévainé dr. Szijártó Mariann tanárnőnek, aki dolgozatom megírásához segítséget nyújtott, iránymutatást adott, és hasznos tanácsokkal látott el.

.....
Tabi Dorottya

IRODALOMJEGYZÉK

dr. Rakvács József: Új társasházi törvény magyarázata, (HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Bp., 2004.)

dr. Rakvács József: Új társasházi törvény magyarázata (bővített kiadás), (HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Bp, 2009.)

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

dr. Bék Ágnes: Társasházban él? Önnel is megtörténhet! Társasházi Háztartás (Bozsok.com Kft. Bp., 2010)

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1924. évi XII. törvénycikk a társasház- tulajdonról

1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet a társasházról

1997. évi CLVII. törvény a társasházakról

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

<http://www.tht.hu>

<http://www.kozoskepviselok.hu/tarsashazi-jogasz>

MELLÉKLETEK

MELLÉKLETEK LISTÁJA

Felépítendő épületre alapított társasház iratanyaga

1. Építési engedély
2. Társasház alapító okirat
3. Szervezeti és működési szabályzat
4. Használatba vételi engedélyek
5. Nyilatkozat holtig tartó haszonélvezeti jogról
6. Földhivatali határozat társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről