

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Társasház, szövetkezeti ház és ingatlan- nyilvántartási összefüggéseik

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:
Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
adjunktus

Készítette:
Fuit Pál
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási szervező Szak

Székesfehérvár
2009

NYILATKOZAT

Alulírott **Fuit Pál** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a **Társasház, szövetkezeti ház és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseik** 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, 2009.12.10.

Fuit Pál

Hallgató

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Szakdolgozat száma:

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.



„Egy szűk padlásszoba is lehet otthon.
Egy pince is.
Még egy gallyakból összetákolt sátor is otthon lehet.
Ha az ember önmagából is hozzáad valamit.”

- Wass Albert -

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	6
2.	Társasház intézményének kialakulása	7
2.1.	A társasházak történelme	7
2.2.	Alapfogalmak a társasház témakörében	15
2.2.1.	Tulajdonjog	15
2.2.2.	Közös tulajdon	16
2.2.3.	Társasház	18
2.2.3.1.	A társasház fogalma	18
2.2.3.2.	A társasház létrejötte	19
2.2.3.3.	A társasház működése, szervezete és képviselete	20
2.2.3.4.	Társasház megszűnése	21
2.2.4.	Az építőközösség	22
2.2.5.	Szövetkezeti ház, lakásszövetkezet	22
2.2.6.	Társasház és a lakásszövetkezet összehasonlítása	24
3.	A társasházakra vonatkozó jogi szabályozás	26
3.1.	A társasházi törvény történelme	26
3.1.1.	Az 1924. évi XII. törvénycikktől a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvényig	26
3.1.2.	A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról	28
3.1.3.	A 2009. évi LXXXIX. törvény a társasházi törvény módosításáról	30
3.1.3.1.	A társasházi törvény módosításának előzményei és tartalma	30
3.1.3.2.	A társasházi törvény módosításának ingatlan-nyilvántartást érintő részei	32
3.2.	A társasházakra vonatkozó jelenlegi jogszabályok összefoglalása	33
4.	Társasház kapcsolata az ingatlan-nyilvántartással	35
4.1.	Társasházakra vonatkozó általános ingatlan-nyilvántartási előírások	35
4.2.	A társasház ingatlanügyi hatósági nyilvántartása	36
4.3.	A társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének folyamata	38
4.3.1.	A bejegyzési kérelem	39
4.3.2.	A földhivatali eljárás	40
4.4.	Az alapító okirat	43
4.4.1.	Az alapító okirat tartalmi és alaki kellékei	43
4.4.2.	Az alapító okirat módosítása	51

5. T.ház alapításával és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos kérdések.....	52
5.1. A társasház alapítása „kényszerhelyzetben”	52
5.2. Társasházi önálló ingatlan bővítése a közös tulajdont képező földrészletre	54
5.3. Szakaszosan épülő lakóparki épületegyüttes ingatlan-nyilvántartási bejegyzése	55
5.4. Társasház alapítás feltételeinek hiánya	57
6. Összegzés	59
Irodalomjegyzék	59
Jogforrások.....	60
Mellékletek	61

1. Bevezetés

Szakdolgozatom témájának kiválasztásában személyes tapasztalataim, meghatározó életkörülményeim játszottak főszerepet. A legfőbb szempont, hogy születésemtől fogva társasházban élek. Napról-napra részese voltam annak az életformának, emberi kapcsolatok kompromisszumokkal és érdekellentétekkel teli bonyolult rendszerének, mely a társasház intézményében jelenik meg. A Nyugat-Magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Főiskolai Karának hallgatójaként ismerkedhettem meg a társasházak jogi hátterével.

Napjainkban a lakosság több mint harmada társasházi lakásokban él. A társasházi élet nagyfokú alkalmazkodást kíván a benne lakók részéről. Az együttélés problémái az emberek különbözőségéből fakadóan folyamatosan fenn állnak, mindezek mellett pedig a társasháztulajdon sajátosságából származó szabályozások sokrétűsége is nehezíti a társasházi lakók boldogulását. Ebben a helyzetben segít a jogalkotás, amely ha minden felmerülő problémát, kérdést nem is tud megoldani, de a megalkotott folyamatosan fejlődő jogszabályok révén irányt mutat a társasházak külső és belső viszonyaiban egyaránt. A lehető legtöbb kérdést lefedő jogi szabályozás segíti a társasházak, mint szervezetek és a társasházak, mint egymással számos jogviszonyban álló tulajdonostársak összességének problémamentes működését. Legfőbb szerepe ebben a társasházakra vonatkozó törvénynek van, amely megteremti a társasházak biztonságos, szabályszerű működését a tulajdonosok jogainak biztosítása és tiszteletben tartása mellet.

Fontos szerepet kap a társasházakra vonatkozó szabályozásban az ingatlan-nyilvántartási jogi szabályozás is, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban kerülnek rögzítésre a tulajdoni viszonyok, melyek a társasháztulajdon alapjait jelentik. Lényeges, hogy a jogi szabályozás ebben a tekintetben is közérthető, világos és a lehető legtöbb szempontnak megfelelő legyen.

A szakdolgozat további fejezeteiben a társasház intézménye, a vonatkozó jogszabályokkal és az ingatlan-nyilvántartási összefüggésekkel kerül bemutatásra.

2. Társasház intézményének kialakulása

A társasház, mint jogintézmény bemutatásához, illetve megismeréséhez elengedhetetlen annak történelmi és jogi kialakulásának áttekintése.

2.1. *A társasházak történelme*

A társasház az ingatlantulajdon, ezen belül a közös tulajdonban álló ingatlan különleges formája. Olyan jogi konstrukció, mely lehetőséget nyújt arra, hogy több lakásos ingatlanok esetében a tulajdonosok saját kizárólagos tulajdonukkal való használat és rendelkezés mellett élvezzék a tulajdon egységből fakadó előnyöket. Ilyen előnyök a tulajdon egységes megjelenése a hatóságok előtt, valamint a közös vagyonkezelés.

2.1.1. A társasházak kialakulásának folyamata a XIX. századtól az 1960-as évekig

A modern városi élet hozta létre a társasházak kialakulása iránti igényeket. A XIX. századi ipari és technikai fejlődés eredményeképpen a mezőgazdaság már nem követelt meg akkora munkaerőt, mint a korábbi időszakban. Egyre több, a földeken dolgozó, falvakban élő ember munkája vált feleslegessé, akik mind inkább a városi életben látták boldogulásuk lehetőségét. A városok olyan ipari és kereskedelmi központtá nőttek ki magukat, melyek munkát tudtak biztosítani a mezőgazdaságból kirekedt embereknek. A falvak népessége a nagyvárosokba tódult. A városok fizikai kapacitásai azonban egyre inkább elérték határaikat. Egyre több ember számára kellett lakhelyet biztosítani ugyanakkora körzeteken belül. A helyhiány mellett fontos volt az is, hogy a városi élet meghatározó helyszínei, ne essenek távol a lakóhelyektől, így egyfajta sűrűsödésre volt szükség. A megoldást hatalmas bérházak építésében látta a kor embere, mely új jogi konstrukció megalkotásához vezetett.



1. XIX. századi bérház

Magyarországon az 1924. május 10 - én kihirdetett 1924. évi XII. törvénycikk a társasháztulajdonról hozta létre a társasháztulajdon jogi formáját. A társasháztulajdon szervezettebbé teszi a több személy tulajdonában lévő ingatlan kezelését. A tulajdonszerzés ilyen formájával elsősorban a középosztály, és a Magyarországtól elcsatolt területek polgársága élt. Látványosan nőni kezdett a társasházak száma, melyekben elsősorban tehetősebb polgárok és állami tisztségviselők éltek.

A II. világháború időszakát megelőzően társasházak, bérházak kivitelezésére csak iparendeléssel rendelkező építési vállalkozók voltak jogosultak. A világháború után, az államosításokat követően az állam kizárólagos hatáskörébe kerültek az ilyen jellegű lakásépítések, emiatt az 1952-1957-ig tartó időszakban a társasházak számának növekedése stagnált. Az 1960-as években aztán egy miniszteri rendelet lehetőséget biztosított arra, hogy társas- és csoportos lakóházak építésében az állami szféra mellett a magánérőből építkezők is részt vehessenek. Ekkor jelentek meg hazánkban az első építőközösségek, melyek létrehozásának lehetősége szintén jelentős ösztönzést adott az újabb társasházak felépítésére. „A 2/1964. (VII.5.) ÉM rendelet 4. paragrafusa értelmében a társasház-építkezéssel kapcsolatos szervezési és lebonyolítási feladatokat az építetők által önkéntes társulás útján létrehozott építőközösség is elláthatja.” (Dr. László Pál, Dr. Udvarhelyi Béla és Dr. Wolf Miklós: Társasház Szövetkezeti ház Családi ház - Budapest : Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1970., továbbiakban: Dr. László és mtsai. 1970) Ezt az időszakot követően aztán a számos állam által nyújtott lakásépítési támogatás révén ismét fejlődésnek indult a társasházak kivitelezése.

2.1.2. A lakótelepek megjelenése, társasházi történelem az 1960-as évektől

A társasházak elterjedése egy új építészeti metódus és egyben társadalmi életforma megjelenéséhez vezetett. A lakótelepek társasházai jelentik a mai napig a társasházak állományának zömét. „A lakótelep a nagyszámú lakóegység egyszerre, szervezett módon való, egységes építészeti elvek alapján megformált, rövid idő alatt megvalósított csoportja.”² A lakótelepek megalkotásának célja az volt, hogy a bérházak, társasházak építése a legkisebb járulékos költségekkel járjon. Az 1960-as évtized a 15 éves lakásépítési programnak köszönhetően jelentős változást hozott a lakótelepek, ezáltal a társasházak elterjedésében. A program összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő. Ennek megvalósítása azonban teljesen kilátástalannak bizonyult, mivel akkoriban az ismert építési technológiák nem tették lehetővé a lakásszámok ilyen volumenben történő gyarapítását. Az 1960-as évek második felében állami építőipari vállalatok megoldásként a szovjet házgyári, más néven paneles technológiát kezdték alkalmazni. A házgyári technológia szülöttei voltak a városaink látképét mai napig meghatározó, panellakásokat magába foglaló lakótelepek.



2. Dunaújváros az 1960-as években

² Forrás: http://portal.bme.hu/C19/ingatlanszakerto/oravazlat/telepulesfejlesztes_i_1_telepulesi_archetipusok-1.doc

Kezdetben három házgyár működött hazánkban, de a nagy társadalmi nyomás hatására újabb házgyárak létrehozására volt szükség, így teljesíteni tudták az előirányzott lakásszám megvalósítását. Az új házgyárak a továbbfejlesztett nagypaneles technológiát alkalmazták, amely lehetővé tette akár 8-10 emeletes panelépületek megépítését. Az 1971-ben született lakásrendelet következtében a szegényebb rétegek is panellakásokhoz juthattak. Ezekben az években épült a lakótelepi lakások közel fele. Az ipari gócpontok köré épített lakótelepekből alakult ki több mai nagyvárosunk. Dunaújváros kialakulása például tökéletesen szemlélteti, hogy mekkora társadalmi jelentőséggel bír a társasház intézményén alapuló lakótelepek terjedése. A tömeges lakásépítési folyamatnak azonban árnyoldalai is mutatkoztak. Az egyre nagyobb zsúfoltság, a kivitelezési gyorsaságból, és a tömeges termelésből fakadó minőségi hiányosságok miatt, a panelházak társadalmi megítélése a korábbi időszakokhoz képest jelentősen csökkent. Az együttélés, és az abból származó sokasodó problémák kezelése céljából volt elsősorban szükség a társasházak jogi szabályozásának folyamatos fejlesztésére. (ld.: 3.1. fejezet)

A társadalmi körülményektől függetlenül a technológia sikerei arra ösztönözték az államot, hogy folytatni kell a megkezdett lakásprogramot, mely a második 15 éves program keretében újabb 1,2 millió lakás építését célozta meg 1990-ig. Az 1980-as évek politikai eseményeinek hatására az állami lakásberuházások jelentősen visszaestek. Számos tervezett lakásépítés hiúsult meg, míg az évtized végére a rendszerváltásnak köszönhetően teljesen leálltak a lakótelepek megteremtésével.



3.Lakótelepi panelház

A lakótelepi lakások megítélése napjainkra sem sokat változott. Az állam nagy erőfeszítéseket tesz az ilyen típusú ingatlanok fejlesztésének előmozdítására, amelynek következtében a panelházak legalább minőségüket tekintve válnak élhetőbbé. „Jelenleg Magyarországon 800 000 panellakás található, mely 2 millió embernek az ország lakosságának mintegy 1/5-ének ad otthont.”³

2.1.3. Az lakásprivatizáció, hatása a társasházakra, az 1990-es években

Az 1990-es évek meghatározó időszak volt a társasházak szempontjából. Ekkor zajlott le az állami tulajdonban lévő ingatlanállomány privatizációja. A rendszerváltást követően a kormány az erős magyar középosztály létrehozását és támogatását elősegítendő, lehetővé tette, hogy a lakásbérlők az általuk bérelt ingatlanokat a piaci ár töredékéért megvásárolhassák. A bérházak többsége a bérlakások magántulajdonba kerülése után társasházzá alakult. Az átalakulás után azonban a bérházakból lett társasházakban a tulajdonközösség működési feltételei nem voltak kielégítőek. A társasházak működésével kapcsolatban számos hiányosság került a felszínre a gyakorlatban. Az általában nagy lakásszámmal rendelkező épületek a bérházi funkció betöltésére voltak hivatottak, és nem az egyéni érdeket nagyobb mértékben kielégítő társasházi célokat szolgálták. Az épületek tulajdoni viszonyainak változása, az új kötelezettségek és jogosultságok szabályozatlansága, veszélyeztette azok állagának megőrzését, fenntartásának, működésének megvalósítását. Fontos volt tehát, hogy az újonnan alakult társasházi formák esetében felmerülő lehető legtöbb kérdést lefedő jogi szabályozására mielőbb sor kerüljön. Így került sor az 1997. évi társasházi törvény megalkotására, melyet az újabb és újabb megjelenő társasházi formák és megoldások hatására a 2003. évi társasházi törvény és annak 2009-es módosítása követett.

³ Forrás: <http://www.origo.hu/ingatlan/20060120gyorsan.html>

2.1.4. Napjaink meghatározó társasházi formája, a lakópark

A rendszerváltást követő időszakban a társasházak egyik új formája jelent meg, mely a klasszikus lakótelepeket váltotta fel. Egy a piachoz igazodó, az igényeket magasabb szinten kielégítő modern építészeti forma alakult ki, a lakópark.

A lakópark elkülönült, általában zöld övezeti területen felépített társasházi lakásokat és az azokat kiszolgáló létesítmények összességét jelenti. A lakótelepekkel ellentétben, a lakóparkokban már a minőségi és esztétikai szempontok is jelentős figyelmet kaptak. Egyre nagyobb igény mutatkozott a változatosabb formák és elrendezések megjelenésére a társasházak építészetében. Az elrendezés tekintetében elsősorban a zsúfoltság csökkentése, a privát élettér tágítása és a komfortérzet növelése volt a cél. Nagy jelentőséget kapott, hogy az épületek mellett számos szolgáltatás (pl. játszótér, üzletek, parkolók) is helyet kapjon az adott lakóövezetben.



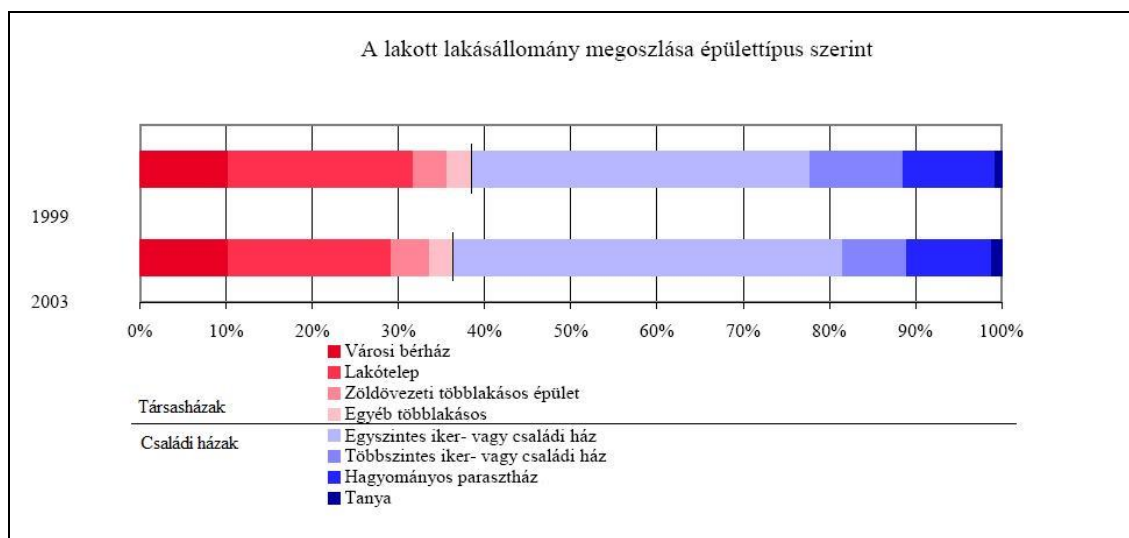
4. Luxus lakópark Budapesten

A rendszerváltás változást hozott a társasházak kivitelezői körében is, az állami lakásépítéseket az építési vállalkozók által épített társasházak váltották fel. Az építési vállalkozók elsősorban már a társadalmi igények kielégítésére, és a piaci lehetőségek kiaknázására alkalmas lakásépítési formát próbáltak megvalósítani.

Kezdetben a hazánkba érkező multinacionális cégek alkalmazottai számára építettek luxustársasházakat, de amikor a várt vevőszám elmaradt, rá kellett ébredniük, hogy elképzeléseiknek a magyar, új életformát vállaló családok elképzeléseivel kell találkozni. A társadalomban a szocializmus egyhangúsága után egyre inkább szerepet kapott a különbözőségekre való törekvés, amit sokan az új életstílusban, más életkörülményekben láttak megvalósíthatónak, ezáltal válhatott a lakópark egyfajta szimbólummá hazánkban. Az építési vállalkozók magántőkéből, illetve banki hitelekkel fedezték a társas lakóházak megépítését, majd az építkezési folyamat alatt kezdték meg azok értékesítését. A befektetett tőke nagysága határozta meg a lakópark minőségét és egyben célközönségét is. A különbözőségek felszínre kerülésének következménye volt, hogy a kezdetben megjelenő luxus lakóparkokon kívül szerényebb kivitelezésűek is teret kaptak. A lakóparkok közötti különbséget nem csupán az esztétikai és minőségbeli különbségek, hanem az azokhoz kapcsolódó szolgáltatások sokszínűsége jelenti. A társasházak e formájának egyik legnagyobb előnye, hogy a tervezés és a megépítés folyamata már a leendő vevők igényeit figyelembe véve zajlik. Magyarországon a lakópark fogalma a luxuslakás fogalmával azonosul, mivel ezeket a vállalkozók elsősorban a gazdagabb társadalmi rétegek számára kínálják, ráadásul leginkább az említett réteg életterét jelentő földrajzi helyeken.

Napjainkban a világgazdasági válság hatása a lakóparkok társasházainak terjedésére is hatással volt. Az ingatlanpiac úgynevezett tisztulási folyamaton megy keresztül, melynek során csak a megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező építési vállalkozások maradhatnak fenn, ezáltal biztosítva a lakópark, mint társasházi forma fennmaradását. A vállalkozások mind nagyobb ingatlanpiaci térnyerésével arányosan csökkent a magán kezdeményezésre épülő, általában családi jellegű 1-3 lakásos házak száma. Ami a vásárlói oldalt illeti, a kezdeti válság, illetve hitelfelvételi lehetőségek szűkülése okozta keresletcsökkenést ellensúlyozza majd a befektetési célú ingatlanvásárlások növekvő száma. A folyamat következményeként nagyobb teret kaphat a társasházak bérlakásként történő működése.

„Az értékesítési céllal épített lakások száma 28%-kal, a saját használatra építetteké 5%-kal nőtt, azaz továbbra is a vállalkozói lakásépítés jelenti a növekedés motorját... A családi házak építése csaknem 8%-al, az új társasházi lakásoké 14%-al, a lakóparki lakásoké 73%-kal nőtt az első félévben az egy évvel korábbi azonos időszakhoz képest.”⁴ A tendencia azt mutatja, hogy a társasházépítések a társadalmi és gazdasági körülmények változásaitól függetlenül különböző formában tovább folytatódnak.



5. Statisztika a lakásállományról (Forrás: KSH)

Az említett folyamat, valamint az a tény, hogy napjainkban a lakosság több mint 1/3-a társasházakban él (5. ábra), azt bizonyítja, hogy a társasháztulajdon jogintézménye jelenleg, és a jövőre nézve is teljes létjogosultsággal rendelkezik.

A társasház jogi és gazdálkodási feltételeinek megteremtése, szabályozása hozzájárult a társadalmi igényeket kielégítő lakásépítési és fenntartási formák működéséhez. „Olyan tulajdoni viszonyok kialakítására adott lehetőséget, melyek kilépve az osztatlan közös tulajdon korlátaiból, jelentős rétegek számára lehetővé tették többszintű épületekben is a lakástulajdon szerzését.” (Kakuk Lajosné, Dr. Csabai Béla és Csabai Edit: Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása – Budapest: Füti Omega, 1994., továbbiakban: Kakuk és mtsai., 1994)

⁴ Forrás: http://ingatlanmenedzser.hu/lakasvasar/20090914_a_lakaspiac_helyzete_es_kilatasai_kutatas.aspx

2.2. Alapfogalmak a társasház témakörében

A szakdolgozati téma megismeréséhez elengedhetetlen az alapfogalmak áttekintése, illetve meghatározása. A társasház intézménye egészen a tulajdonjogra, a legteljesebb dologi jogra vezethető vissza. Egy dolog felett álló tulajdonjog megosztása vezet a közös tulajdon létrejöttéhez, a közös tulajdon pedig a társasház intézményének alapja.

2.2.1. Tulajdonjog

A tulajdon fogalma két szemszögből is megközelíthető. Tágabb értelemben tulajdoni rendet jelent, mely a tulajdoni viszonyok összessége, és azok kapcsolatrendszere. Egy adott társadalomban érvényesülő tulajdoni hatalom megoszlásának rendje. Arra utal, hogy az adott társadalomban, mely rendelkezésre álló javak vannak tulajdoni hatalom alá vonva, és miként oszlik meg ez a hatalom annak birtoklói között. Szűkebb értelemben a tulajdon tulajdonjogviszonyt jelent, hiszen napjainkban a tulajdon már csak jog által szabályozott formában létezhet. A tulajdonjog a dolgok feletti, másokat kirekesztő kizárólagos hatalom, és az ilyen viszonyt elismerő és védelmező jog. A tulajdonjogviszony nyilvánvalóvá teszi minden kívülálló számára, hogy az adott dolog felett ki gyakorolhatja a tulajdonból fakadó jogokat, ki a jogosult, és ki rendelkezhet a dolog felett. A tulajdon nem csak jogokkal, előnyökkel ruházza fel a tulajdonost, de terheket és kötelezettségeket is jelent számára. A tulajdonos legfontosabb jogosultságai a birtoklás és birtokvédelem, a használat és haszonszedés, valamint a rendelkezés joga. Legfontosabb kötelezettségei pedig a terhek és a kárveszély viselése, illetve a szükséghelyzetben okozott kár viselése.

„Minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet” (1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, 94.§ /1. bekezdés/, továbbiakban Ptk.).

A tulajdonjog alapvető emberi jog. Ezt a jogot az Alkotmány intézménye biztosítja. Kisajátítani a tulajdonból csak közérdekből, törvényi keretek között, kivételes esetben, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehetséges.

„A törvény védi a tulajdonnak az Alkotmányban elismert valamennyi formáját.” (Ptk., 3. §).

Az ingatlanok, mint alapvető tulajdontárgyak szerepe a társadalmi rendszerek változása, és gazdasági vészhelyzetek – a napjainkban zajló gazdasági világválság is ilyen - esetén növekszik meg.

2.2.2. Közös tulajdon

„A tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több embert is megillette. Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.” (Ptk., 139.§)

A fenti jogszabály utal arra, hogy a közös tulajdon minden esetben valamely dolog egészén áll fenn. A dolog fizikai értelemben nem, csak eszmei értelemben, tulajdonjog formájában oszlik meg, a meghatározott hányadok szerint. A tulajdoni hányadok általában a tulajdonosok között létrejött szerződések, bírósági ítéletek, vagy hatósági határozatok alapján kerülnek meghatározásra. Amennyiben a meghatározott tulajdoni hányad nagysága kétséges, azt a fenti jogszabály szerint egyenlőnek kell tekinteni.

A közös tulajdon alanya lehet bármely jogképességgel és szerzőképességgel rendelkező személy. A közös tulajdon alanyait tulajdonostársaknak, társtulajdonosoknak nevezzük. „A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog, birtoklására, használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.” (Kása Béla és Bodnár Mihály Kézikönyv a társasházakról - Miskolc : Anders Kft., 1994. -, továbbiakban: Kása, és mtsai., 1994)

A tulajdonostársak jogviszonyai lehetnek belső és külső jogviszonyok. Előbbi az egymáshoz való viszonyaikat, utóbbi pedig egy kívülálló harmadik személyhez való jogait jelenti. Belső jogviszony a közös dolog birtoklása és használata; a közös dolog hasznainak szedése és hasznosítása; a közös dologgal járó terhek és a kárveszély viselése. Külső jogviszony a tulajdonjoggal való rendelkezés és a tulajdonjog védelme.

A közös tulajdon tárgya lehet ingó és ingatlan dolog is egyaránt. Ingatlan esetében csak olyan, amely önálló ingatlanként nyilvántartható.

Keletkezése történhet: ingatlanok (telek, termőföld, ház stb.) közös vásárlása, házasságkötéssel házassági vagyontársaság keletkezése, egy dolog több örökös általi közös öröklése, társasház alapítási szerződés kötése, polgári jogi társasági szerződés kötése folyamán.

Közös tulajdon fennállása során oly mértékben megváltozhat a tulajdonostársak státusza, érdekei, hogy az ingatlan további közös használata vagy hasznosítása teljesen ellehetetlenül. Ezekben a helyzetekben kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetésére. „A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az e jogról való lemondás semmis.” (Ptk., 147. §) A megszüntetés folyamata a tulajdonostársak együttműködésével jöhet létre, megegyezés hiányában, azonban a bíróság dönt a tulajdonközösség megszüntetéséről. A megszüntetésnek három módja lehetséges: a dolgot természetben megosztják; a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét az egyik tulajdonostárs ellenérték fejében magához váltja; a dolog értékesítésre kerül, és a vételárat elosztják a tulajdonostársak között.

A felsorolás egyben a megszüntetés módszereinek sorrendjét is jelenti, mely minden esetben betartandó. Amennyiben bíróság szünteti meg a közös tulajdont, akkor is a fenti sorrend szerint kell azt megkísérelnie. A bíróság nem szüntetheti meg a közös tulajdont, ha az ellen mindegyik tulajdonostárs tiltakozik.

A közös tulajdon megszüntetésének további lehetősége a társasházzá alakítás. A bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti a közös tulajdon társasháztulajdonná alakítását. Az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja. Amennyiben az épületet műszaki megoldással többlakásossá lehet tenni, a gyakorlat szerint a társasházzá alakítás szintén lehetséges.

2.2.3. Társasház

„Épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasháztulajdon).” (Ptk., 149. § (1) bek.)

A társasház, mint fogalom több jelentéssel rendelkezik. Jelenti egyrészt a társasháztulajdont, valamint a társasházat, mint tulajdonközösséget, mely jogalanyt képez. Az intézmény megismeréséhez fontos megemlíteni annak létrejöttét, működését szervezeti felépítését, illetve megszűnési formáit.

2.2.3.1. A társasház fogalma

A társasház, mint jogalany: társasház egy épületingatlan tulajdonostársainak relatív jogképességgel felruházott közössége, amelynek rendeltetése az ingatlanra vonatkozó külön tulajdonok és közös tulajdoni hányadok egyesítéséből előálló sajátos tulajdonjogviszony lebonyolítása. A társasház olyan önálló jogalany, mely csupán korlátozott körben elismert. A korlátozás abban áll, hogy a tulajdonosok a társasház neve alatt kizárólag a társasház fenntartásával, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben szerezhetnek jogokat és vállalhatnak kötelezettségeket, gyakorolhatják a tulajdonosi jogokat és viselhetik terheit. Csak ezekben az ügyekből kifolyólag perelhetnek, és perelhetőek önállóan. Az egyes tulajdonostársak a társasházat terhelő kötelezettségekért általában tulajdoni hányaduk arányában felelnek, feltéve, ha a szervezeti és működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

A társasházakra vonatkozó előírásokat a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról (továbbiakban: Ttv.) tartalmazza. A társasháztulajdon tartalmát a 1. § (1) bekezdése határozza meg: „Társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül (a továbbiakban: társasház).

Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.”

Közös tulajdonba kerülnek ezen felül az épület tartószerkezetei, a tartószerkezetek részei, az épület statikai állóképességéért, biztonságáért felelős és a tulajdonosok közös célját szolgáló épületrészek, vagyontárgyak. Még akkor is közös tulajdonba kerülnek, ha fizikailag a külön tulajdont képező helyiségeken belül helyezkednek el. Amennyiben a földrészlet nem képezi a közös tulajdon tárgyát, az egyes tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg. A külön tulajdonhoz olyan arányban tartozik közös tulajdonú ingatlanrész, ahogy a külön tulajdoni rész aránylik a teljes ingatlanhoz. A közös tulajdonra vonatkozó tulajdoni hányad csak a hozzá tartozó, külön tulajdonban lévő lakásra, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjoggal együtt ruházható át, illetve terhelhető meg. A külön tulajdonban lévő ingatlanrészhez tartozó közös tulajdoni hányadot az ingatlan-nyilvántartás a társasházi különlapon egyéb önálló ingatlanként, saját önálló helyrajzi szám alatt tünteti fel.

A 2009. évi LXXXIX. törvény a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról (továbbiakban: Ttm.) alapján az alapító okirat felhatalmazást adhat a közösség számára, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jogát gyakorolja - a Ttv. 1. § (2) bekezdésében meghatározottakon kívül - anélkül, hogy ahhoz az összes tulajdonostárs hozzájáruljon. Ezt abban az esetben teheti meg, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy vele a meglévő külön tulajdon bővíthető.

2.2.3.2. A társasház létrejötte

Társasház létrejöhet szerződéssel, előszerződéssel vagy bírósági ítélet alapján.

„Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.” (Ttv., 5. § (1) bek).

- Szerződés esetén a megállapodást alapító okiratban kell rögzíteni. Alapító okirat az összes tulajdonostárs együttműködésével, valamint a tulajdonos, mint egyéni alapító kifejezett társasház alapítási szándékával hozható létre. Az alapító okiratot közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Amennyiben állami szerv is érdekelt a társasház alapításában, akkor a szerv jogtanácsosa is ellenjegyezheti az okiratot. A társasház alapításának feltétele az alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, ebből a célból az iratokat az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
- A törvény lehetőséget kínál felépítendő épületre történő társasház alapítására. Az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajza alapján a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa alapító okiratba foglalja az alapítási szándékát. Az ingatlan-nyilvántartás ez alapján feljegyzi az ingatlanra az előzetes alapítás tényét. A társasház bejegyzése a jogerős használatbavételi engedély alapján kérhető.
- A közös tulajdon társasházzá alakítását bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól. Ez az eljárás a közös tulajdon megszüntetésének egyik módja. Az alapító okiratot ilyen esetben a bíróság ítélete helyettesíti. A benyújtott keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okirat tervezetét és a hatósági engedélyeket.

2.2.3.3. A társasház működése, szervezete és képviselője

Társasház működésének alapja a szervezeti-működési szabályzat megalkotása. A szervezeti-működési szabályzat határozza meg a társasházközösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeiket, valamint a közös költség viselésére vonatkozó előírásokat. Létrehozására az alakuló közgyűlésen kerül sor. A szabályzatnak tartalmaznia kell többek között a társasház házirendjére, a közös képviselő és a közgyűlés hatáskörére, a külön tulajdon és a közös tulajdon fenntartásával kapcsolatos költségek megtérítésére vonatkozó jogszabályokat.

A működés, szervezeti felépítés és képviselő tekintetében a törvény másként rendelkezik a legfeljebb hat lakásos és a hat lakásnál többel rendelkező társasházak esetében:

- A legfeljebb hat különálló lakással rendelkező társasházaknak döntési lehetősége van arra vonatkozóan, hogy irányadó törvényként a Ttv. rendelkezéseit fogadják el. Amennyiben ennek az igénynek határozatban történő rögzítése nem történik meg, akkor rájuk nézve a Ttv. szervezeti-működési szabályzatra, egyéb társasházi szervekre vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó előírásai lesznek az irányadók. A legfeljebb hat különálló lakással rendelkező társasház képviselőt a tulajdonosok meghatalmazása alapján bármelyik tag vagy kívülálló személy is elláthatja.
- A hatnál több különálló lakással rendelkező társasházak legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés, melyen minden tulajdonos társ részt vehet. A közgyűlés előkészítő szervei a közös képviselő illetve az intéző bizottság. A társasház gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot köteles létrehozni.

A társasház képviselőt ebben az esetben a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke látja el, a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet, illetve kötelezettségeket vállalhat.

2.2.3.4. Társasház megszűnése

A társasház megszűnésének több lehetséges módja van:

- ◆ Valamennyi tulajdonostárs a megszüntetés mellett dönt, és ezt egyhangú határozatba foglalják. A társasház alapításhoz hasonlóan a megszűnést is be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.
- ◆ Szintén a tulajdonostársak döntenek a közös tulajdonná vagy lakásszövetkezetté alakulásról. A közös tulajdonná alakítás visszafejlődésként, míg a lakásszövetkezetté alakulás egy magasabb szervezeti szintre való lépésként értelmezhető. Utóbbi esetben a közös tulajdonú részek és a telek a lakásszövetkezet, a lakások pedig a tagok tulajdonába kerülnek. (Ld.: 2.1.4. pont)
- ◆ A társasház természetesen megszűnik akkor, ha az épületet kisajátítják, lebontásra kerül, vagy más okból megsemmisült.

2.2.4. Az építőközösség

Az építőközösség olyan a Ptk. által szabályozott polgári jogi társaság, amelyben az építetők az építkezés idejére önkéntes társulást hoznak létre. Mindezt azzal a céllal teszik, hogy közösségbe tömörülve, az otthonteremtés anyagi és szervezésbeli nehézségeit, azokat megosztva enyhítsék. A tagok kötelezettséget vállalnak az építkezéssel kapcsolatos ügyekben történő együttműködésre, melyhez vagyoni feltételeket közösen biztosítják. A közösség írásba foglalt szerződés útján jön létre.

A szerződésben a tagok vállalják, hogy az építkezés lezárását követően tulajdonviszonyaikat rendezik, az épületre társasháztulajdont alapítanak, melynek során a szerződésben meghatározottak szerint az épület bizonyos részei része külön, más részei közös tulajdonba kerülnek. A rendszerváltás előtt a magánkezdeményezés során társasház építés céljára létrehozott építőközösségek létrehozását és azok működését arra jogosult állami szerv (pl.: szövetkezet, takarékpénztár, szervező iroda), vagy ügyvédi munkaközösség irányította. Az *1988. évi XXV. törvény a Polgári Törvénykönyv módosításáról* alapján az építőközösség képviselőjére, illetve ügyeinek vitelére az már bárki lehet jogosult, akit a szerződésben kijelöltek. Az építőközösség megszűnik, ha a tagok azt közös elhatározással megszüntetik, vagy tulajdoni viszonyait rendezik. Ezt társasháztulajdon létesítésével, vagy lakásszövetkezet alapításával is megtehetik.

2.2.5. Szövetkezeti ház, lakásszövetkezet

A szövetkezeti ház a társasházhoz hasonló sajátos tulajdoni szerkezet. Az eltérés abban mutatkozik, hogy ebben az esetben a ház közös részei és a földrészlet a lakásszövetkezet tulajdonában vannak. A szövetkezeti házban levő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázs, raktár stb.) a szövetkezet tagjainak külön tulajdonát képezik. A lakásszövetkezeti tagokat a szövetkezet tulajdonában levő részekre használati jog illeti meg. A szövetkezeti ház jogi jelleg az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető.

A lakásszövetkezet a közös tulajdon sajátos formája. Olyan gazdálkodó szervezet, mely lakások építése és fenntartása céljából jött létre.

A társasházzal szemben - ami magánszemélyek polgári jogi társulataként működik - a lakásszövetkezet önálló jogi személy. Működését a 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről (továbbiakban: Lsztv.) szabályozza. Tagjai lehetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok egyaránt. Külföldi személy is lehet tag, amennyiben a lakásra tulajdonjogot, vagy használati jogot szerzett. Az alapításhoz szükséges a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba történő bejegyzése. A lakásszövetkezet törvényi felügyeletét a székhelye szerinti illetékes cégbíróság látja el.

Alapításához legalább tíz alapító tag szükséges, melyek alakuló közgyűlés keretében döntenek a lakásszövetkezet megalakulásáról, elfogadják annak alapszabályát és megválasztják képviselőit.

Az alapszabály tartalmazza többek között a lakásszövetkezet adatait, szervezeti és működési szabályokat, a lakásszövetkezet házirendjét, valamint a tagok jogait és kötelezettségeit. Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A lakásszövetkezet sajátossága, hogy benne a lakások lehetnek a tagok saját tulajdonában, vagy a szövetkezet tulajdonában is:

- „Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.” (Lszt., 11. §)
- Ha a lakás az alapszabályban foglaltak alapján a lakásszövetkezet tulajdonában áll, akkor a tagot a meghatározott lakás állandó használatának joga illeti meg. A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, ha ezt nem a többi tulajdonostárs jogainak sérelmére teszi.

A lakásszövetkezet megszűnik: ha a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúan elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik; szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével; a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja; a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti; vagy a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik. A lakásszövetkezet jogi személyiségéből fakadóan a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg. Amennyiben a megszűnés jogutód nélkül áll be, felszámolásnak, vagy végelszámolásnak van helye. Megszűnés esetén a vagyon a lakásszövetkezet volt tagjai és nem tagjai közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányának megfelelően.

2.2.6. Társasház és a lakásszövetkezet összehasonlítása

A társasház és a lakásszövetkezet a közös tulajdon egy-egy sajátos formája. Hasonlóságuk abból adódik, hogy a tulajdon tárgyát képező épület, földterület bizonyos részei külön, míg más részei közös tulajdonban vannak, meghatározott hányadok szerint. A két sajátos tulajdoni szerkezet azonban számos lényeges eltérést mutat egymástól mind jogi szabályozás, mind működés és szervezeti felépítés terén. Ezen eltérések alapján szemléltethető a két jogintézmény társadalomban betöltött különböző szerepe.

A társasházi törvény lehetőséget ad a társasház tulajdonostársainak, hogy együttes szándékuknak megfelelően, a társasháztulajdont lakásszövetkezeti tulajdonná alakítsák:

„Az e törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház közgyűlése - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával - dönthet arról, hogy a társasháztulajdont lakásszövetkezeti tulajdonná átalakítja.” (Ttv., 64. § (1) bekezdés) Az alábbiakban részletezett szempontok alapján dönthetnek arról, hogy milyen formában működjön a tulajdonosi közösség:

- ♦ Legfontosabb szempont, hogy a lakásszövetkezet jogi személy, ezzel szemben a társasház csupán korlátozott körben elismert jogalany, azaz jogképes, de nem jogi személy. Ez annyit jelent, hogy a tulajdonostársak a társasház neve alatt csupán a fenntartással, működéssel, közös tulajdonnal kapcsolatban szerezhetnek jogokat és vállalhatnak kötelezettségeket, míg a lakásszövetkezet korlátlanul jogképes.

- ♦ Formai különbség, hogy a társasházat a tulajdonostársak alapító okirattal hozzák létre, a lakásszövetkezet alakuló közgyűlése viszont alapszabályt fogad el.
- ♦ A társasház esetében közös tulajdonban lévő épületrészek, földterületek közös tulajdonban vannak a külön tulajdon egész részhez viszonyított arányának megfelelő hányadban, a lakásszövetkezetnél viszont ezek a szövetkezet tulajdonában vannak.
- ♦ A lakásszövetkezet a társasházzal szemben gazdálkodó szervezet, melyhez a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos befizetései és más egyéb bevételek szolgáltatják a pénzügyi forrást. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységet folytathat, az alaptevékenységből eredő tartozásaiért vagyónával felel.
- ♦ A lakásszövetkezet cégbírószági bejegyzéssel jön létre, a társasház alapításának viszont a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés a feltétele.
- ♦ „A társasházi képviseletet a közös képviselő látja el, szövetkezeteknél pedig az igazgatósági elnök, ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy az alapszabályban meghatározott igazgató, igazgatósági tag gyakorolja a képviseleti jogot. (Dr. Rakvác József: Az új társasházi törvény magyarázata - Budapest : HVG-ORAC Kft., 2004., továbbiakban: Dr. Rakvác2004)

3. A társasházakra vonatkozó jogi szabályozás

Ebben a fejezetben a társasházakra vonatkozó jogszabályi háttér kialakulásának, fejlődésének bemutatására kerül sor, az aktuális vonatkozó jogszabályok említése mellett.

3.1. A társasházi törvény történelme

A társasházak jogi szabályozása több mint nyolcvan éves múltra tekint vissza, melynek során az aktuális társadalmi követelményeknek megfelelően többször módosították, fejlesztették, bővítették a társasházakra vonatkozó jogszabályokat. A legfontosabb, a társasház minden területére kiterjedő jogszabály a társasházi törvény.

3.1.1. Az 1924. évi XII. törvénycikktől a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvényig

A társasháztulajdon jogintézményét, valamint azokat a jogokat és kötelezettségeket melyek a társasháztulajdonnal együtt járnak az 1924. évi XII. törvénycikk a társasháztulajdonról szabályozta első ízben. Ez a jogszabály határozta meg elsőként a társasháztulajdon jogi és gazdasági alapjait. A törvény létrehozásának célja egy olyan jogi szabályozás megalkotása volt, amely lehetővé tette a kisebb tőkével rendelkező építkezni szándékozó polgárok számára, hogy egymással társulva közösen építhessenek lakóépületeket. Jogi megoldásként a jogszabály megteremtette a közös tulajdon és a külön tulajdon egységét, amely egyben lehetővé tette az egyes öröklakások önálló ingatlanként történő telekkönyvezését. Azáltal, hogy a jogszabály alapján a közös tulajdonból a külön tulajdonnak megfelelő hányad illette meg a tulajdonost, a két tulajdoni forma egységes és elválaszthatatlan tulajdonná alakult. A társasháztulajdonban a közös tulajdoni hányad társasházként egyesítette a tulajdonokat, de egyben biztosította a telekkönyvezett önálló ingatlan forgalomképességének megvalósítását is. Az első társasházi törvény, a mai jogszabállyal ellentétben még nem ismerte el a társasházat perképesnek, azaz nem volt önálló jogalany. A társasházat a tulajdonosok képviselték.

A törvény az alábbiakat tartalmazta: magánjogi rendelkezések; új jogintézmény anyagi jogi tartalmának feltárása; telekkönyvre vonatkozó rendeletek; alapító okirat alaki és tartalmi kellékei; rendelkezés a társasház szerveiről; életbelépési és végrehajtási felhatalmazás.

1977-ben került sor a társasházak jogi szabályozásának módosítására. Az 1977. évi 11. törvény erejű rendelet a társasházról (továbbiakban Thtvr.) rendelkezései azonban nem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket. A Thtvr. alapján az alapító okiratban kellett szabályozni a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos fenntartási, fejlesztési feladatokat, ügyintézés körülményeit és a költségek viselését. Ez a rendelkezés nagyban gátolta a döntéshozatali eljárások működését, mivel a társasházak alapító okirata nem a társasházra szabva, hanem sablonos jelleggel készültek, és annak megváltoztatásához a tulajdonostársak mindegyikének beleegyezése kellett, ez pedig a gyakorlatban nehezen volt megvalósítható. A Thtvr. nem szabályozta a szakszerű társasházkezelés feltételeit. A társasházak pénzügyi és műszaki ellenőrzöttsége továbbra sem volt megoldott.

A rendszerváltás után a lakásprivatizáció következtében 1 millió állami tulajdonú bérlakás került magánkézbe, melyek társasházi formában működtek tovább. A megváltozott helyzetben a társasházakra vonatkozó jogszabályok fejlesztésére volt szükség. Így született meg az 1997. évi CLVII. törvény a társasházakról, a második társasházi törvény, melynek célja elsősorban a tulajdonosi jogok és társasházi vagyon szakszerű kezelésének lehető legteljesebb biztosítása volt. A törvény a társas lakóingatlanok mellett valamennyi társas ingatlanra kiterjesztette szabályozását. A törvény csökkentette a kötelezően alapító okiratba foglalandó tartalmi elemek számát, így döntéshozatali eljárások lényegesen leegyszerűsödtek, mivel szűkült azoknak az eljárásoknak a köre, melyhez valamennyi tulajdonostárs beleegyezése volt szükséges. A mindennapi működéshez szükséges kérdésekben már egyszerű többséggel is dönthettek a tulajdonosok. A törvény állapította meg először a közös képviselői feladat ellátásának feltételeit, és a számvizsgáló bizottság szabályozásán keresztül oldotta meg a társasházi vagyon kezelésének ellenőrzését.⁵

⁵ Forrás: Kecskés László: Polgári Jog - Budapest : Dialóg-Campus Kiadó, 2007. .

3.1.2. A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

Az ezredfordulót követően a kormány nagy hangsúlyt helyezett a meglévő lakásállományok fenntartására, felújítására. Számos támogatási formában nyújtottak a lakástulajdonosok számára segítséget az épületek állagának megőrzéséhez, felújításához, és fontos volt, hogy a támogatási rendszerek igénybevételéről már egy új lakásjogi törvény ismeretében dönthessenek. A lakásállomány egyharmad részét kitevő társasházi lakások, lakóépületek megőrzése, felújítása csak a korábbinál részletesebben kidolgozott törvényi rendelkezések alapján volt végrehajtható. A kormány által meghatározott koncepciót, mely a törvényalkotás irányelveit tartalmazta, a kormány a 2003. április 2-án elfogadta. Hosszas parlamenti viták után végül 2003. december 8-án az országgyűlés elfogadta az új társasházi törvényt, mely 2004. január 1-től hatályos. A törvény rendelkezései a társasházak biztonságos, szabályszerű és szakszerű működését és a tulajdonosok jogainak védelmét voltak hivatottak szolgálni. A törvény részletes szabályokat tartalmaz az épület fenntartásával kapcsolatban, amelyek segítik a társasház közösséget közös feladataikkal kapcsolatos döntéseik meghozásában. A törvény tartalmazza a tulajdonostársak számára egyértelmű és dokumentálható közös döntések meghozatalát segítő, valamint a jogviták megelőzését is szolgáló új rendelkezéseket. Néhány fontosabb rendelkezés:

- ♦ A törvény közös tulajdonként kezeli a gondnoki és házfelügyelői lakásokat. Az ezekre és a hozzájuk tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan a törvény rendelkezése szerint elővásárlási és előbérleti jog csak az alapító okiratban köthető ki.
- ♦ A törvény értelmében az alapító okirat csak a törvény által előírt adatokat tartalmazhatja. A társasház egyéb működéssel, közös költséggel, szervezeti felépítéssel és azok hatáskörével kapcsolatos adatait a szervezeti-működési szabályzatban (továbbiakban: Szmsz) kell meghatározni.

- ♦ A hatlakásosnál kisebb társasházak számára kötelezővé teszi a Szmsz megalkotását, amelynek elfogadásáról és módosításáról is az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbséggel dönthet a közgyűlés.
- ♦ A lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a használatról és hasznosítás módjáról már nem az alapító okiratban kell rendelkezni, melyhez minden tag aláírására szükség van, elegendő azt az egyszerű szótöbbségű határozattal elfogadott Szmsz-ben megtenni.
- ♦ A lakásban történő munkavégzésre jogosult a tulajdonos – a többi tulajdonostárs beleegyezése nélkül -, ha az nem érinti a közös tulajdonban lévő részeket. A külön tulajdonon belüli építési-szerelési munkavégzés és más zajjal járó tevékenység szabályait az Szmsz-ben kell meghatározni.
- ♦ Lehetőség van a lakások megosztására és összevonására egyszerű szótöbbségi határozat alapján, feltéve, ha az a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadát nem érinti.
- ♦ Az előző törvényhez képest részletesebb szabályokat tartalmaz a költségvetés vonatkozásában, és jogszabályi pontosításra került sor a jelzálogjog bejegyzés tekintetében is.
- ♦ A törvényben meghatározásra került a tulajdonostárs közgyűlésen történő meghatalmazásainak szabályai, továbbá az hogy az egyes döntések meghozatalához az összes tulajdoni hányad szerinti mekkora arányú szótöbbség szükséges.
- ♦ A törvény egy teljes fejezetben részletesen szabályozza a társasházkezelés tevékenységét.⁶

⁶ Forrás: <http://www.mfsz.hu/pdf/ujj.pdf>

3.1.3. A 2009. évi LXXXIX. törvény a társasházi törvény módosításáról

A 2009. év májusán az országgyűlési képviselők törvényjavaslatot nyújtottak be a Ttv. módosítására, melyet - miután az Országgyűlés elfogadta - a köztársasági elnök megfontolásra visszaküldött. A törvényjavaslatot később részben módosítva, részben változatlanul elfogadta az Országgyűlés, és ezzel 2009. október 1-ével hatályossá vált a társasházi törvény módosítása (továbbiakban: Ttv.m.). Az ügyészségi kontrollra vonatkozó jogszabályok ügyészségi kontroll 2010. január 1-jén lépnek hatályba.

3.1.3.1. A társasházi törvény módosításának előzményei és tartalma

A 2003. évi társasházi törvény hatályba lépését követően újabb és újabb társadalmi igények jelentkeztek, melyek további irányadó jogszabályok megalkotását tették szükségessé. A társasházakra vonatkozó jogszabályokkal történő mielőbbi jogharmonizáció megteremtése egyre sürgetőbbé vált. Leginkább a közös tulajdont érintő kérdésekben kellett megoldásokat találni. A hatályos törvényi szabályozás gyakran jelentett problémát a társasházak tetőterének elidegenítésében, a felújítások, pályázatok megvalósításában, és nem biztosította a tulajdonosok számára az önálló mérőórák szerinti elszámolást.

A felmerülő igények kielégítésére született meg a 2009. évi LXXXIX. törvény, amely a Ttv. módosító jogszabálya. Legfőbb rendelkezései:

A módosítás lehetővé teszi a közös tulajdonban álló ingatlanrészek elidegenítését. Az ehhez szükséges alapító okirat módosításához feltételként az összes tulajdoni hányad kétharmados, illetve négyötödös többségét állítja a meghatározottak szerint. A öbbség hiányában bírósági úton is végrehajthatóvá válik a törvényi feltételeknek megfelelő közös tulajdon elidegenítése. A négyötödös többséggel meghozott közgyűlési határozat ellen a kisebbségben maradt tulajdonosoknak a módosítás, a korábbi harminc nappal szemben hatvan napot biztosít kereset indítására.

Új szabályok vonatkoznak a rendeltetési mód megváltoztatására. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésének megváltoztatásához a közgyűlés hozzájárulására van szükség, melyet az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapít meg.

A módosítás érinti a társasházon belüli építkezés szabályait. A közös tulajdont érintő építkezés megvalósulásához az összes tulajdon legalább kétharmadával rendelkező tulajdonostársak írásbeli hozzájárulása szükséges a korábbi négyötöddel szemben. A külön tulajdonon belüli építkezés engedélyezése annak jellegétől függ.

- Ha alapító okirat módosításával nem jár az építkezés, de közös tulajdonban lévő épületrészeket érint, vagy közös tulajdonban lévő épületberendezésre történő csatlakozással jár, legalább a tulajdonosok kétharmadának írásbeli hozzájárulásával lehet elvégezni.
- Ha az építési munka nem érinti semmilyen formában a közös tulajdont és az alapító okirat módosítása sem feltétel, akkor az építkezéshez egyéb hozzájárulásra sincs szükség.
- Ha az építési munka olyan lakásmegosztást, vagy lakásösszevonást eredményez, amely során a tulajdonostársak tulajdoni hányada nem változik, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozatában dönthet az alapító okirat módosításáról.

A módosítás részletesen rendelkezik a közös képviselő intézkedéseiről a tulajdonostárs, a használó, a közös költséggel tartozó vonatkozásában, illetve képviseleti jog fennállásának feltételeiről.

Vátozott a társasházak ellenőrzését ellátó szervekre vonatkozó szabályozás is. A társasház köteles könyvvizsgálót alkalmazni, amennyiben a társasház éves pénzforgalma meghaladja a tízmillió forintot, illetve ha a társasházban található lakások száma meghaladja az ötvenet. A módosítás meghatározza egyben a könyvvizsgáló személyét,

hatáskörét és működésének feltételeit is. A törvény szerint a társasházak külső felügyeletét 2010. január 1-től az ügyészség látja el.

A törvény módosítása tartalmazza továbbá a közgyűlés összehívásának módját, a megismételt közgyűlésre és a jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat, meghatározza a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások körét és szabályozza a társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet.

Összességében a társasházi törvény biztosítja a kisebbségben lévő tulajdonosok jogorvoslati lehetőségeit, de a korábbinál jobban elősegíti a többségi tulajdoni érdek érvényesülését, ezért a tulajdonostársaktól nagyobb figyelmet követel.

3.1.3.2. A társasházi törvény módosításának ingatlan-nyilvántartást érintő részei

A 2009. évi LXXXIX. törvény a társasházi törvény módosításáról 20. §-a tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó passzusokat. A (4) bekezdés az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (továbbiakban: inytv.) 17. § (1) bekezdését egészíti ki. Ennek alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tényekhez sorolja:

- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (2) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadását, módosítását,
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (3) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább négyötödét feljogosító alapító okirat módosítását, továbbá az elfogadást, a módosítás időpontját.

A Ttv. 20. § (5) bekezdése alapján bővül a jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok köre. A törvénymódosítás lehetővé teszi, hogy a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén, a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak

szerződéses nyilatkozata alapján bejegyezhető legyen. A többi tulajdonostárs nyilatkozatára, bejegyzési engedélyére nincs szükség.

Amennyiben a társasház alapító okirata felhatalmazást ad a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan kétharmados többséggel történő átruházására, akkor az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető a tulajdonjog változás.

3.2. *A társasházakra vonatkozó jelenlegi jogszabályok összefoglalása*

A jog számos területen kapcsolódik a társasházak intézményéhez. Jelenleg közel ötven különböző jogszabály vonatkozik a társasházak működésére, szervezeti felépítésére, illetve lakóinak jogaira, kötelezettségeire. A társasházakra jelenleg vonatkozó hatályos jogszabályok felsorolását az 1. számú melléklet tartalmazza. A 3.2. fejezetben belül csak a jogi szabályozás fontosabb elemeit emelem ki, melyek néhány mondatban kerülnek jellemzésre.

A társasház jogi szabályozásának gerincét a *2003. évi CXXXIII. törvény, a társasházi törvény adja*. A legalapvetőbb jogszabályokat tartalmazza széles körben, a társasház alapítására, működtetésére vonatkozóan.

A társasházi törvény „árnyékjogszabályaként” működik a többször módosított *1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről*. A társasházi törvény az általa nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-t jelöli meg irányadó jogszabályként. A Ptk. lehetőséget biztosít a legfeljebb hat lakással rendelkező társasházak számára, hogy eldöntsék, a két jogszabály közül melyik jogszabályt fogadják el rájuk vonatkozóan. A Ptk. definiálja a társasháztulajdon fogalmát, és ebben a jogszabályban kerül meghatározásra a társasházak ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos egyik legfontosabb összefüggése, amely szerint a társasház alapításának nélkülözhetetlen eleme az alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése (149. § /2/ bekezdés). Az új 2010. május 1-én hatályba lépő törvény a Polgári Törvénykönyvről a társasháztulajdonra vonatkozó tartalmát tekintve várhatóan változatlan marad, szerkezetbeli eltérések azonban biztosan lesznek.

Az ingatlan-nyilvántartás és társasház kapcsolatát meghatározó jogszabály a többször módosított *1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról*. A jogszabály több pontban is kapcsolódik a Ttv. pontjaihoz, ezáltal a társasház működéséhez.

Az Inyvtv. határozza meg a többek között a társasház bejegyzésének szabályait, tartalmazza a bejegyzéshez szükséges alapító okirat kellékeire vonatkozó előírásokat, illetve rendelkezik a társasházak nyilvántartásának módjáról.

Amennyiben a társasházban bérbe adható helyiség vagy házfelügyelői lakás van, abban az esetben az *1993. évi LXXVIII. törvény a lakások, és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról*, más néven a lakástörvény ide vonatkozó rendelkezései adnak megfelelő iránymutatást a társasházban élők számára. Ha a bérbeadás közös tulajdonú helyiségre vonatkozik, akkor a társasháznak, mint szervezetnek a *2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről*, más néven az adótörvény szabályainak megfelelően kell eljárnia.

A Ttv. meghatározza, hogy a társasház-kezelőnek milyen feladatokat kell ellátnia, illetve azt, hogy tevékenységi köre meddig terjedhet. A törvény előírja, hogy a társasház-kezelést üzletszerűen ellátó személy, vagy szervezet számára szakképesítés megszerzése szükséges. A társasház-kezelői feladatot a közös képviselő is elláthatja. A szakképesítés tartalmát és megszerzésének feltételeit a *26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről és a szakmai vizsga szervezésére jogosult intézmények jegyzékéről* elnevezésű kormányrendelet határozza meg.

Fontos még megemlíteni a vonatkozó jogszabályok közül a *224/2000. (XII. 19.) Kormányrendelet a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól* szóló kormányrendeletet, amelynek megalkotására a kormány a számviteli törvényben kapott felhatalmazást, és a társasházak számviteli és könyvvezetési előírásait szabályozza.

4. Társasház kapcsolata az ingatlan-nyilvántartással

A társasházak ingatlan-nyilvántartása a közös tulajdonból, és annak sajátos jellegéből adódóan külön szabályozás alá került. A nyilvántartási előírásokat a többször módosított Ttv. és Inytv. tartalmazza egységben a szintén többször módosított 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (továbbiakban: Inytv. vhr.) elnevezésű kormányrendelettel. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság eljárási szabályait a 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (továbbiakban: Ket.) tartalmazza. A következő alfejezetekben a fent említett előírások részletezésére kerül sor, különös tekintettel az alapító okiratra, és annak módosítására.

4.1. Társasházakra vonatkozó általános ingatlan-nyilvántartási előírások

A társasháztulajdon az ingatlanon fennálló tulajdonközösség sajátos formája. A társasházban az ingatlan alapító okiratban meghatározott részei, helyiségei a tulajdonostársak külön tulajdonába, az ingatlan egyéb részei a társasház közösség közös tulajdonába kerül.

- Alapszabály, hogy a földrészlettel együtt kell nyilvántartani a társasházak esetében a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, míg a társasházban lévő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeket, külön tulajdonban lévő öröklakást - a közös tulajdonból a tulajdonost megillető eszmei hányaddal együtt - a földrészleten kívül állóként kell tekinteni.
- A földrészletre alapított társasháztulajdont az ingatlan-nyilvántartásba, mint az ingatlanhoz kapcsolódó jogilag jelentős tény - jogi jellegként - fel kell jegyezni. Ennek elmaradása a hozzá fűződő joghatásokat nem érinti.

- Lehetőség van a társasház leendő épületre történő alapítására is. „Társasház a felépítendő területre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostárs az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet Tulajdoni lap III. részére feljegyzik.” (Dr. Fenyő György, Hidvéginé dr. Erdélyi Erika és Dr. Papp Iván: Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog - Székesfehérvár: Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, 2007., továbbiakban: Dr.Fenyő és mtsai.2007) A feljegyzés ténye az ingatlanon később jogot szerzőre is kihat.
- A társasházzal kapcsolatos, kérelemre induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban kötelező a jogi képviselő.
- A társasház alapításához szükség van az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez. A tulajdonostársak a bejegyzéstől függően gyakorolhatják, illetve viselhetik a közösséget megillető jogokat, illetve terheket. A társasházi alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
- „A szervezeti- működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni” (Ttv., 15. §)

A fejezetben nem tárgyalt előírások a további alfejezetek témáját képezik (nyilvántartás módja, bejegyzés, alapító okirat).

4.2. A társasház ingatlanügyi hatósági nyilvántartása

Az ingatlan-nyilvántartásban a társasházak tulajdoni lapokon vannak nyilvántartva. Mivel a társasházak meghatározott részei külön tulajdonban, egyéb részei pedig közös tulajdonban vannak, így azokat a nyilvántartásban is meg kell különböztetni. A társasházi tulajdoni lapoknak ebből fakadóan két része van. A tulajdoni lap törzslapból és különlapból áll. A törzslap és a külön lap együtt alkotják a társasház tulajdoni lapját, és a rajtuk szereplő bejegyzéseket úgy kell kezelni, mintha azok egy tulajdoni lapon lennének.

A törzslap a társasház közös tulajdonban lévő épületrészeinek és helyiségeinek adatait tartalmazza a közös tulajdonú földrészlettel együtt. A különlapon a külön tulajdonban lévő épületrészek és helyiségek adatai és hozzá kapcsolódó jogok vannak nyilvántartva. Az azonos földrészleten létesített különálló épületeket egy törzslapon kell nyilvántartani feltéve, ha a rájuk vonatkozó társasháztulajdont egy alapító okiratba foglalták. Amennyiben a társasház tulajdonában két vagy több földrészlet van és azokon különálló épületek vannak, akkor a különálló földrészletek nyilvántartása a rajtuk található épülettel együtt különböző törzslapokon történik. A törzslap és a különlap is egyaránt három részből áll.

A törzslapon megjelenő információk a következők:

A törzslap I. részén kerül feltüntetésre a földrészlet helyrajzi száma. A közös tulajdonban álló épületet a földrészlettel egy helyrajzi szám alatt kell feltüntetni. Abban az esetben, ha több épület is létesítésre került az adott földrészleten, a másik épülettől való megkülönböztetés céljából az abc nagy betűivel a helyrajzi szám alá kell törni.

A törzslap I. része tartalmazza továbbá a kiállítás dátumát, az földrészlet címét, térbeli, minőségbeli adatait, művelési ágát és megnevezését. Ebben a részben kerül megjelölésre az ingatlan jogi jellege, esetünkben társasház. A törzslapon nyilvántartott ingatlan önállóan nem forgalomképes.

A törzslap II. részében kerül bejegyzésre a társasháztulajdon létesítése. Ebben a részben kell utalni arra, hogy a tulajdonra vonatkozó adatokat különlapok tartalmazzák.

A törzslap III. része a közös tulajdon terheire vonatkozó bejegyzéseket tartalmazza.

Minden külön tulajdonban lévő lakásról és nem lakás céljára szolgáló egyéb önálló ingatlanról készül egy-egy különlap. A külön tulajdoni egységek csak a közös tulajdonra vonatkozó eszmei hányaddal együtt forgalomképesek. A különlapok tartalma:

A különlap I. része a fent említett épületrészek helyrajzi számát, alapterületét, a bennük található szobák számát és címét tartalmazza, valamint utalást tesz a közös tulajdonra vonatkozó eszmei hányadra. Amennyiben a helyiség egyben jogi jellegként meghatározható (pl. öröklakás), akkor annak feltüntetésére is ebben a részben kerül sor. A lakás helyrajzi száma a társasház helyrajzi szám lakásonként egyessel kezdődő sorszámmal való alátörésével keletkezik.

A különlap II. részére a tulajdonosok személyes adatai kerülnek bejegyzésre, hasonlóan más önálló ingatlanok nyilvántartásához.

A különlap III. részén az öröklakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó jogok és tények kerülnek bejegyzésre (pl.: haszonélvezeti jog)

Társasház megszűnése esetén a társasház törzslapot és a társasház különlapokat meg kell szüntetni és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani (Inytv.vhr. 55. § /1/ bekezdés). A törzslap III. részében foglaltakat az új tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a különlap III. részében foglaltakat pedig a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.

Társasház leendő épületre történő alapítása esetén az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lap III. részére jegyzik fel.

4.3. A társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének folyamata

A Ttv. 5. § (5) bekezdése szerint, a társasház alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A szabály megfelel az Inytv.-ben megfogalmazott alapelvek egyikének, mely szerint egyes jogok a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. Ez az alapelv a bejegyzés elve, mely szerint a megváltozott jogviszonyok és az azokhoz fűződő joghatások, akkor válnak hatályossá, ha azokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A bejegyzés tehát konstitutív hatályú, jogokat keletkeztet. „Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).” (Inytv. 3. § (2) bekezdés) A bejegyzésre kerülő jogok korlátozzák az ingatlanra vonatkozó későbbi jogszerzést.

Társasháztulajdon földrészletre, vagy meglévő épületre történő be-, illetve feljegyzésének feltétele, hogy a rájuk vonatkozó jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő alakítás után mely ingatlanokat terheljék.

Felépítendő épületre is alapítható társasház, azzal a kiegészítéssel, hogy ebben az esetben az előzetes alapítás tényét az épület engedélyezett tervrajza alapján a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostárs alapító okiratba foglalja és az előzetes alapítás tényét a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

A társasháztulajdon bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatba vételi engedély alapján történhet. Amennyiben a használatba vételi engedély eltér az építési engedélytől, az alapító okirat változás szerinti módosítására van szükség, melyre 60 nap áll a kérelmezők rendelkezésére.

4.3.1. A bejegyzési kérelem

Az Inytv. alapelvének megfelelően az ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre vagy hatósági megkeresésre indul, a törvény által meghatározott nyomtatványon. A bejegyzésre vonatkozó kérelmet általában annak kell benyújtania, aki jogosulttá válik, ez lehet ügyfél, vagy hatóság. Csak olyan jog, vagy jogilag jelentős tény kerülhet be-, illetve feljegyzésre, amelyre a kérelem, vagy hatósági megkeresés vonatkozik. A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét, megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, személyi azonosítóját vagy statisztikai azonosítóját, az érintett ingatlannak, valamint annak a jognak vagy ténynek a megjelölését, amelynek bejegyzését, illetve feljegyzését kéri. Ha a bejegyzési kérelem alapjául közjegyző által készített közokirat, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál - társasház bejegyzésére irányuló kérelem esetében is így van - ,akkor a kérelemre induló eljárás során a jogi képviselő kötelező. A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat keltétől számított harminc napon belül kell az illetékes körzeti földhivatalhoz benyújtani. Amennyiben a jognyilatkozat létrejöttéhez harmadik személy hozzájárulása, vagy hatósági engedélyezés szükséges, akkor a hozzájárulás, illetve engedélyezés meglététől számított harminc nap a kérelem benyújtásának határideje. Az ingatlan-nyilvántartásba történő jogok, illetve tények be-, illetve feljegyzése alapjául szolgáló okiratok körét az Inytv. 28. § határozza meg:

„Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhatja.”

Bejegyzés alapjául szolgálhat továbbá bizonyos esetekben bírósági és hatósági határozat is. A társasház esetében a bejegyzéséhez az alapító okirat és az alaprajz is szükséges. Az alapító okirat tartalmi és formai kellékeit a 3.4.2. alfejezet tartalmazza. A bejegyzéshez a kérelmen, és a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton kívül jogszabályi előírás alapján meghatározott hatósági engedély, vagy igazolás is szükséges lehet (pl.: telekalakítási engedély).

4.3.2. A földhivatali eljárás

A beérkezett kérelmeket a földhivatal dolgozza fel. A beadványok az iktatási folyamatot (érkeztetés, iktatókönyvbe történő bejegyzés, széljegyzés) követően tartalmi és alaki vizsgálat alá kerülnek. A vizsgálat célja annak a megállapítása, hogy a van-e akadálya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak pótolható hiányosságai vannak, akkor a földhivatal 10 munkanapon belül - a hiányosságok pontos megjelölésével együtt - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt. Amennyiben a hiányosságok a felhívás ellenére határidőn belül nem kerülnek pótlásra, továbbá a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem alkalmas hiánypótlásra, a kérelmet az ingatlan-nyilvántartási hatóság elutasítja. A földhivatal hiánypótlási felhívás nélkül utasítja el a kérelmet, ha az olyan jogra vagy tényre vonatkozik, amely nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, a benne megjelölt ingatlan nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, tartalma érthetetlen vagy ellentmondást tartalmaz.

A beadvány soron kívüli elintézését előírhatja törvény, vagy az ügyfél kérelmezheti a földhivatal vezetőjétől, aki írásban dönt a kérelemről.

A földhivatal felfüggesztheti az ingatlanok jogok bejegyzése illetve tények feljegyzése iránti eljárást, ha az aláíró felek vagy ellenjegyző személyek valamelyike vitatja az alapul szolgáló magánokirat valóságát, vagy ha a felek között jogvita alakul ki.

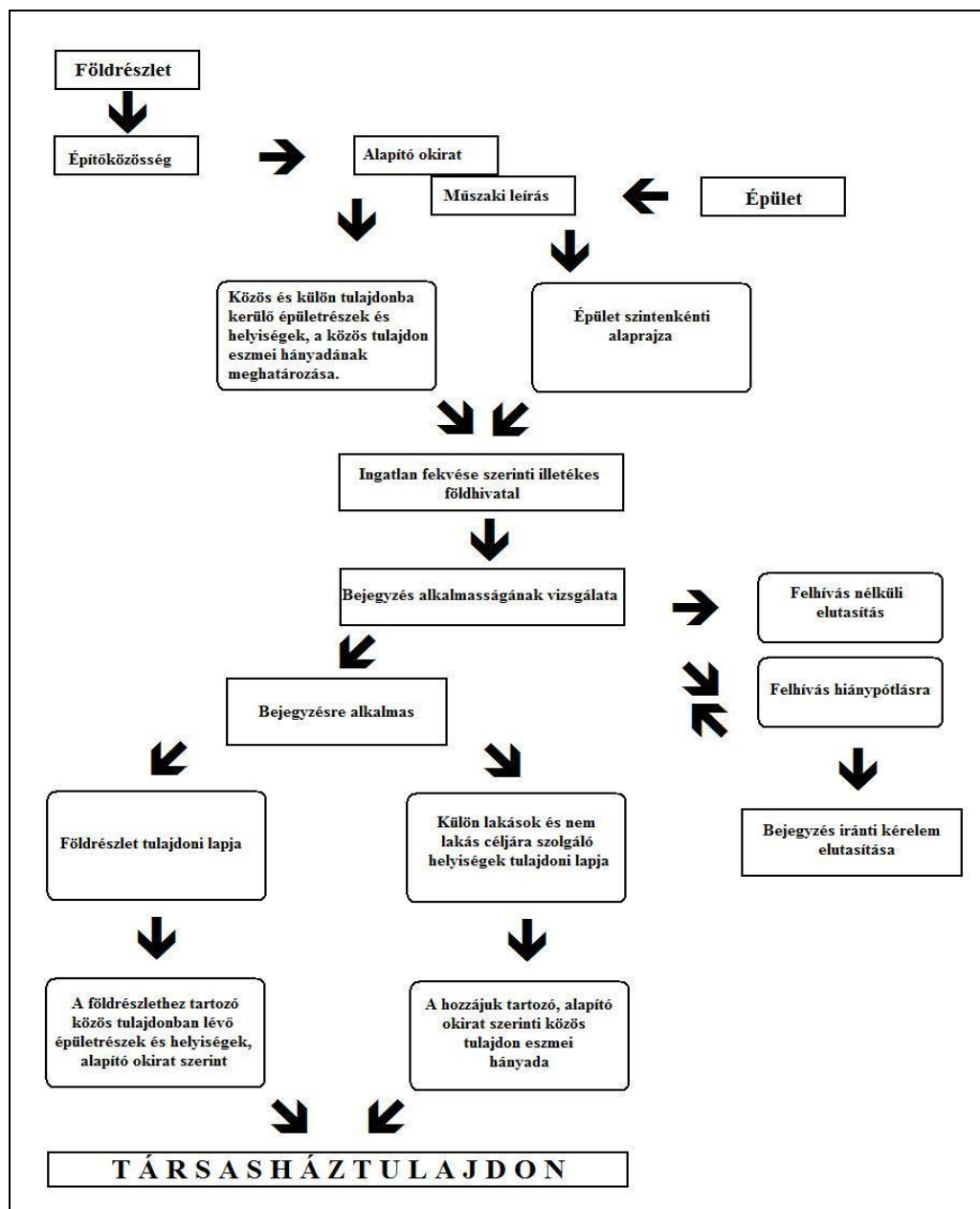
Az okirat érvényességéről a bíróság dönt. Az okirat érvényességét megállapító bírósági per megindításáról a feleknek értesítenie kell a földhivatalt, ez feltétele az eljárás felfüggesztésének. Amennyiben az okirat érvényességét maga az aláíró vitatja, abban az esetben a földhivatalnak kötelessége az eljárást az érvényesség megállapításáig felfüggeszteni.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntést a földhivatal határozatban hozza meg. A határozat tartalmi és alaki kellékeit a Ket. írja elő. A határozatnak mindig tartalmaznia kell a jogorvoslati lehetőséget, valamint elutasítás esetén a döntés indoklását. A határozatban utalni kell az elutasítás tényének a tulajdoni lapra történt bejegyzésére is. A bejegyzésről szóló határozatban meg kell jelölni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, a bejegyzett jogot, tényt és a jogosult személyi adatait, az érintett ingatlan helyrajzi számát, területét, a bejegyzéssel érintett érdekeltek megnevezését, a bejegyezni rendelt változást és a változás jogcímét, valamint a jogorvoslatra vonatkozó hivatkozást. A határozatot a körzeti földhivatal vezetője, vagy az általa aláírási joggal felruházott ingatlan-nyilvántartási előadó írhatja alá.

A határozat kézbesítésére csak akkor kerülhet sor, ha annak tartalmát valamennyi munkarészen átvezették, bejegyezték. A határozatot minden, az értesítési részben felsorolt érdekeltnek kézbesíteni kell. A kézbesítés tértivevénnyel történik. A kézbesítés elmaradása jogkövetkezmennyel jár.

A földhivatal a határozatot saját jogkörén belül kijavíthatja, illetve kiegészítheti. Kijavításra akkor kerülhet sor, ha a határozatban névcsere névelírás, számítási hiba vagy egyéb elírás van. Kiegészítésnek pedig akkor van helye, ha a határozat a beadvány valamely részéről nem hozott rendelkezést.

A földhivatali határozat ellen az érdekelt a kézhezvételtől számított huszonkét munkanapon belül fellebbezhet.

6. A társasházbejegyzés folyamata⁷⁷ Forrás: Iványi Hajnalka: Társasházak nyilvántartása - Szakdolgozat, NYME-GEO 2007

4.4. *Az alapító okirat*

Az alapító okirat jelentőségét a Ttv. 5 § (2) bekezdése határozza meg: „A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.” Az alapító okirat megléte feltétele és egyben alapja a társasház létrehozásának.

4.4.1. Az alapító okirat tartalmi és alaki kellékei

Az alapító okirat tartalmára és formai megjelenítésére vonatkozó előírásokat egy létező alapító okirat ügyvéd általi elkészítésének folyamatán keresztül szeretném bemutatni, különös tekintettel az alapító okiratban rögzített elővásárlási jogra. Az alapító okiratot a 2. számú melléklet tartalmazza. A benne szereplő adatok a személyiségi jogok védelmének megfelelően módosításra kerültek.

I. pont

Az Alapító okirat általános rendelkezései között az okirat szerkesztésével megbízott ügyvéd Inytv. 32.§ (1) bekezdés a), és c) pontja alapján a társasház alapítással érintett földrészlet megjelölését (legalább a település nevével, és helyrajzi számával), és az alapítók, valamint az ingatlanra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultjának adatait tartalmazza. Az Inytv. végrehajtására kiadott rendelet alapján az alapító okiratnak ahhoz, hogy az a társasház bejegyzés alapjául szolgálhasson, tartalmaznia kell az érdekelt magánszemély családi és utónevét, ideértve a születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját. A társasháztulajdont alapító okirat vonatkozásában tehát nem kötelező a tulajdonostársak személyi azonosító adatainak okiratban történő szerepeltetése.

Az ügyvéd az általános rendelkezések között szerepelteti az alapítók megállapodását arra vonatkozóan, hogy társasházat alapítanak. E megállapodásnak az alapító okiratban történő szerepeltetése szintén nélkülözhetetlen kelléke az alapító okiratnak Inytv. végrehajtására kiadott rendelet 73.§ (2) bekezdés a) pontja).

Az alapítók abban is megállapodtak az alapító okirat általános rendelkezési között, hogy a külön tulajdonba kerülő lakások mindenkor tulajdonosait a külön tulajdonban lévő lakásokra elővásárlási jog illeti meg. E körben lényeges kitérni arra, hogy az alapítással érintett földrészlet közös tulajdonban volt, és a tulajdonostársak úgy döntöttek, hogy a társasház alapítással önálló ingatlanokat alakítanak ki (az ügyvéd tájékoztatása szerint azért, mert az egyik tulajdonostárs jelzálogkölcsönt kívánt igényelni, és a bankja csak akkor állt vele szóba, ha önálló ingatlan-tulajdona lesz az általa használt ingatlan, és az ingatlan megosztása az illetékes építésügyi hatóság tájékoztatása szerint nem jöhetett szóba). A tulajdonostársak azonban nem kívánták „elveszíteni” azt a tulajdonostársakat egyébként a Ptk. alapján megillető jogosultságot, hogy a tulajdonostársakat a másik tulajdonostárs illetőségére (jogszabályon alapuló) elővásárlási jog illesse meg. Így a tulajdonostársak éltek a társasházakról szóló Ttv. 5.§ (3) bekezdésében rögzített lehetőséggel, nevezetesen: az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesítettek.

Az eljáró ügyvéd röviden rögzítette azt, hogy alapítók az elővásárlási jog jogi természetével tisztában vannak. Nem tárgya egy alapító okiratnak az, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos jogszabályokat az ügyvéd ott ismertesse a megbízóinak (az ügyvéd tájékoztatása szerint ez már meghaladja az alapító okirat kereteit). Viszont az ügyvéd kötelezettsége az, hogy megbízóinak az ezzel kapcsolatos szabályokra (is) felhívja a figyelmét (az ügyvéd a tájékoztatást röviden az ügyvédi tényvázlatban kell, hogy rögzítse).

Az elővásárlási jog jogi természete az, hogy amennyiben valamelyik önálló ingatlant (Inytv. 12.§ b) pont) a tulajdonostárs el kívánja adni, másképpen: a tulajdonjogát vétel jogcímén át akarja ruházni egy harmadik személyre, akkor a harmadik személytől kapott, és általa elfogadott vételi ajánlatot köteles az eladó önálló ingatlantulajdonos a társasház másik önálló ingatlan tulajdonosának (azaz a szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultjának) teljes terjedelemben közölni.

E körben az alábbiakra hívnám fel a figyelmet:

- az eladó csak vétel jogcímén történő tulajdonjog átruházás esetén köteles a kapott, és elfogadott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni (ajándék, tartás, gondozás, vagy bármely más, a Ptk.-ban nem meghatározott jogcímen történő tulajdonjog átruházás esetén nem),
- amennyiben az eladó tulajdonostárs kap egy írásbeli vételi ajánlatot, és azt írásban elfogadja, akkor a felek között adásvételi szerződés jön létre a Ptk. alapján.

Az elővásárlási jog jogi természeténél fogva tehát nem egy a vételt „megelőző” jogintézmény, hanem a lényege szerint: az eladó, és a vevő közötti adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával (és csak vele) szemben hatálytalan mindaddig, amíg a jogosult a jogáról le nem mond, vagy az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozata megtételére kapott „megfelelő” határidőben nem nyilatkozik. Illetve, ha az eladó tulajdonostársától a tulajdonostársak nagy száma, tartózkodási helyük ismeretlensége, vagy egyéb ok miatt nem várható el az elővásárlásra jogosult részére történő vételi ajánlat közlés. Amennyiben él az elővásárlási jogával az elővásárlási jog jogosultja, úgy az adásvételi szerződés az eladó, és az elővásárlási jog jogosultja között jön létre, mégpedig olyan tartalommal, amilyen tartalommal az eladó által elfogadott, a harmadik személytől kapott vételi ajánlat volt. E körben érdekes jogi problémát is felvetett az alapító okiratot szerkesztő, és ellenjegyző ügyvéd számomra: az alapítással érintett badacsonytördemici ingatlan ugyanis a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság területén fekszik (erre egyéb iránt a tulajdon lap I. részen található „Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság” megjelölésből vonhatunk le következtetést). Amennyiben tehát a társasház bejegyzését követően valamelyik tulajdonostárs az ingatlanát el kívánja adni, akkor az a nem várt kötelezettséggel kell számolnia, hogy a harmadik személytől kapott, és elfogadott vételi ajánlatot köteles a csopaki székhelyű Nemzeti Park Igazgatósággal is közölni, aki szintén élhet az elővásárlási jogával. Abban az esetben pedig, ha mindkét elővásárlási jog jogosult él az elővásárlási jogával, a Polgári Törvénykönyv dönti el ezen „elővásárlási jogversengést”.

Az alapján dönt a Ptk., hogy a Nemzeti Park Igazgatóság az első az elővásárlási jogok sorrendjében, mivel a Nemzeti Park Igazgatóság (aki egyébként a Magyar Államot képviseli az elővásárlási joggal kapcsolatos ilyen eljárásokban) a Természet védelméről szóló törvény szerint jogosult az elővásárlásra, míg a tulajdonostárs elővásárlási joga szerződésen alapul, és a jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződésen alapuló elővásárlási jogot mindig megelőzi.

A Társasházról szóló törvény alapján a társasház alapító okiratában az alapítók megállapodása alapján létesített elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyeztetni. A bejegyzést követően rendkívül lényeges az, hogy az a harmadik személy, aki meg kívánja vásárolni valamelyik tulajdonostárs ingatlant számolnia kell azzal, hogy a másik tulajdonostársnak elővásárlási joga van. Azaz nem védekezhet azzal, hogy nem tudta azt, hogy elővásárlási joga van a másik tulajdonostársnak. Tehát nem minősülhet jóhiszemű (tulajdon)jogszerzőnek akkor, ha az elővásárlási jog megsértésével szerezne tulajdonjogot. Más kérdés, hogy a tulajdonjog bejegyzésére illetékes földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhet sor, csak akkor, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozik, hogy lemondott-e jogáról, vagy az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére adott megfelelő határidő eltelt anélkül, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozott volna (itt nyilván igazolni kell, hogy az elővásárlási jog jogosultja átvette az eladó tulajdonostárs által harmadik személytől kapott vételi ajánlatot). Ha az elővásárlási jog jogosultja jognyilatkozatának beszerzése rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna, elő kell adnia az eladónak, és vevőnek az illetékes földhivatal számára egy közös jognyilatkozatban azokat a tényeket, amik a rendkívüli nehézséget, vagy számottevő késedelmet okozzák).

Más oldalról megközelítve e kérdést: amennyiben a Ttv. által biztosított lehetőséggel élnek a tulajdonostársak, és elővásárlási jogot létesítenek, és ezt az illetékes földhivatal be is jegyzi az ingatlan-nyilvántartásba, akkor az elővásárlási jog mindenkiel szemben hatályos lesz (dologi hatály).

Ezzel szemben, ha az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, akkor az csak a tulajdonostársak között jogviszonyban érvényesül (relatív hatály).

Tehát, ha az egyik tulajdonostárs kap egy vételi ajánlatot, azt el is fogadja, és anélkül, hogy az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal e vételi ajánlatot az eladó tulajdonostársa közölte volna, a vevő tulajdonjogot szerez.

Az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs nem sokat tehet ez ellen, hiszen csak akkor érvényesítheti elővásárlási jogát, ha tudja azt bizonyítani, hogy a vevő tudta, vagy tudnia kellett azt, hogy neki elővásárlási joga van (máshogy: az elővásárlási jog jogosultja bizonyítja azt, hogy a vevő nem minősül olyanak, mint aki az ingatlan-nyilvántartásba bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot). Vagyis feltehetően perben kell igazolnia azt, hogy a vevő tudta, vagy tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérő helyzet – vagyis az elővásárlási jog - fennállásáról.

Az alapító okiratban az alapítók által létesített elővásárlási jogot az Inyvtv. végrehajtására kiadott rendelet 53.§ (3) bekezdés utolsó fordulata alapján a társasház törzslapjának III. részére kell bejegyezni. Az alapító okirat I. pontja végül tartalmazza a társasház nevét is, mely a Ttv. 9.§ e) pontjára figyelemmel maradt a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt. Lényeges, hogy a társasház nevét a társasház törzslapjának II. részére kell bejegyeznie az illetékes földhivatalnak.

II. pont

A társasház alapító okiratának II. pontja a társasház alapítása estére közös tulajdonban maradó részeket sorolja fel.

A Ttv. 9.§ c) pontjára figyelemmel az alapító okirat II. pontjában foglaltak kötelező kellékei az alapító okiratnak.

E körben az ingatlan-nyilvántartásra annyi szerep hárul, hogy az Inyvtv.- végrehajtására kiadott rendelet 53. § (1) bekezdése a társasház törzslap I. részén kizárólag utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre.

A római számozással történő felsorolást az Inyvtv.- végrehajtására kiadott rendelet 73. § (3) bekezdés c) pontja írja elő.

III. pont

A társasház alapító okirat III. pontja a külön tulajdonba kerülő két önálló ingatlant jelöli meg. Ezt kötelező tartalmi kellékké teszi a Ttv. 9. § a) pontja. Az alapító okiratban megjelölt, az egyes önálló ingatlanok adataiból az ingatlan-nyilvántartás kötelezően felhasználja a társasházi különlapok I. része számára az önálló ingatlan helyrajzi számát, megnevezését, címét, és alapterületét, valamint a közösségben maradó részekből hozzá tartozó tulajdoni hányadot.

Az Inyvtv. 21. § (4) bekezdése miatt az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan - társasháznál a közös tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások - elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét. Az alapító okiratban azért van külön megjelölve a társasház sorszáma, mert az alaprajzon lévő önálló ingatlan sorszámával az azonosság megállapítása végett az nélkülözhetetlen (Inyvtv, vhr. 73.§ (2) bekezdés d) pontja).

Tartalmaznia kell az alapító okiratnak azt, hogy az egyes ingatlanokhoz tartozó, a közös tulajdonban maradó részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadokat mi alapján határozzák meg az alapítók. A Ttv. 9.§ b) pontjában meghatározottak alapján kötelező megállapodást az alapítók az eredeti tulajdoni arányoknak megfelelően határozták meg.

E pontban található az a megállapodás is, ami az alapítók, és a haszonélvező konszenzusát tartalmazza arra vonatkozóan, hogy a haszonélvező haszonélvezeti joga melyik önálló ingatlant terhelje az alapítás után. A Ttv. törvény 6.§-a a társasház bejegyzésének feltételévé teszi azt, hogy az alapítók, és a haszonélvező, mint érdekeltek megegyezzenek ebben a körben.

A társasház alapításáról a tulajdonostársak döntenek ugyan, de a hasznélvezőt az okiratot készítő ügyvéd - a fenti megegyezés okiratban rögzítésen kívül - azért szerepeltette úgy, mint aki az egész alapító okiratban foglalt tartalommal egyetért, hogy a birtoklás, használat jogával bíró hasznélvező is teljesen tisztában legyen a tulajdonostársak társasház alapítással kapcsolatos valamennyi megállapodásának tartalmával.

IV. pont

Az alapító okirat IV. pontjában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekhez hozzájáruló alábbi alapítói – és a hasznélvezeti jog bejegyzése tekintetében a hasznélvezői – bejegyzési engedélyek (Inytv. 32.§ (1) bekezdés f) pont) találhatóak:

- a társasház bejegyzésére vonatkozó engedély,
- az elővásárlási jog bejegyzésére vonatkozó engedély,
- a hasznélvezeti jognak az egyik (100/A/2 hrsz-ú) önálló ingatlan tulajdoni lapjának III. részére történő bejegyzéshez hozzájáruló hasznélvezői engedély.

Ebben a pontban nyilatkoznak az okiratot aláíró magánszemélyek arról, hogy ők magyar állampolgárok (Inytv. 32.§ (1) bekezdés g) pont).

V. és VI. pont

Ezekben a pontokban a felek a Ttv.-ben foglalt alapvető szabályokat emelik át az alapító okiratban azzal, hogy az okirat V. pontjában a közművekkel, VI. pontjában a használat szerinti megosztással (melyről – az F2-es szabályzat szerinti, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre nem alkalmas vázrajz is készült) kapcsolatos egyedi megállapodások is rögzítésre kerültek.

Az alapító okiratban van rögzítve az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselet ellátására vonatkozó ügyvédi meghatalmazás (a társasház bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban kötelező a jogi képviselet), és az alapítók megbízása az alapító okirat elkészítésére és ellenjegyzésére is (A Ttv. 10. § (1) bekezdése alapján: az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni). Lényeges, hogy az ügyvéd csak olyan magánokiratot jegyezhet ellen, amit ő maga, vagy az irodája készített.

Az okirat végén szerepel a felek nyilvánvalóan azonosítható aláírása: nyomtatott betűkkel nevük, ügyletkötői minőségük, és kézjegyük (Inyvtv. vhr. 69.§.), valamint az Inyvtv. vhr. 71.§-nak megfelelő ügyvédi ellenjegyzés.

Lényeges, hogy a felek, és az okiratot készítő, és ellenjegyző ügyvéd a több lapból álló alapító okirat valamennyi lapját, és az alaprajzot ellássák a kézjegyükkel (Inyvtv. vhr. 70. §.).

Ezek után az ügyvéd elkészítette a társasház bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelmet (4. sz.-ú melléklet). A kérelemhez mellékelni kell 3 példányban az alapító okiratot, és egy példányban az alaprajzot (Inyvtv. vhr. 73.§ (1) bek.).

Ezt követően a földhivatal részére be kell fizetni – a jelenleg hatályos szabályok alapján – a 12.000 Ft ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjat.

Végül a földhivatal meghozza az egyszerűsített határozatát a bejegyzésre vonatkozóan (természetesen, ha a az eljárásban valamennyi jogszabálynak az alapítás megfelel).

4.4.2. Az alapító okirat módosítása

A Ttv. lehetőséget biztosít a társasházi alapító okirat módosítására. Főszabály szerint ehhez az összes tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, és a változást az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak jelenteni kell. A törvény azonban másként is rendelkezhet az alapító okirat módosításának feltételeiről.

Az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal - a Ttv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével - kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről, illetve az alapító okirat módosításáról. Ha a fentiekkel kapcsolatban a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért, akkor a kisebbségben maradt tulajdonosok a szavazás napjától számított 60 napon belül keresetet indíthatnak a bíróságnál a döntés megváltoztatása érdekében. Ha ezzel a jogukkal határidőn belül nem élnek, akkor a módosítás hatályba lép.

Egyszerű szótöbbségi határozattal lehet módosítani az alábbi két esetben:

- Ha az alapító okirat számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, akkor a jelenlévők egyszerű szavazattöbbségével meghozott határozattal az okirat kijavítható. Ez a határozat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapja.
- Ha az egyik tulajdonos olyan építkezést végez, amely során a külön tulajdonába álló lakást megosztja, vagy több lakást összevon, és az építkezés a közös tulajdoni hányadokat nem érinti, akkor a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

Az alapító okirat módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

5. Társasház alapításával és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos kérdések

Az alábbi fejezetekben olyan, a társasházzal kapcsolatos jogesetek elemzésére kerül sor melyek során a mindennapi életben előforduló érdekek, elvárások következtében számos olyan kérdés merül fel, melyek megoldása csak a társasházra és az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok ismerete és megfelelő alkalmazása által valósítható meg.

5.1. A társasház alapítása „kényszerhelyzetben”

Sajátos, szocialista hagyaték a magyar jogban a „szövetkezeti ház”. A rendszerváltás kaotikusságának sajátossága az, hogy szövetkezeti házak éltek (élnek) anélkül, hogy a szövetkezeti ház szíve, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területek és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak tulajdonosa, a szövetkezet maga létezne.

Nagyon sokszor találkoznak gyakorló jogászok olyan szövetkezeti házakkal, ahol is a szövetkezet jogutód nélkül – legtöbbször végelszámolási eljárás, vagy felszámolási eljárás végén - megszűnt. Ráadásul úgy szűnt meg, hogy közhiteles nyilvántartásban – az ingatlan-nyilvántartásban - szerepel.

A jogalkotó természetesen lefektette a ténylegesen nem létező jogi személy – vagyonjogi – jogviszonyainak rendezéséhez szükséges tételes jogi feltételeket: ez a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény IX. (továbbiakban: Ctv.) fejezetében szabályozott vagyonrendezési eljárás.

A törvény 124. §-a teszi lehetővé az alapvetően a megszüntetési eljárás folytán törölt cégeken kívül a felszámolási, és a végelszámolási eljárás lefolytatása után törölt cégek olyan vagyontárgyai rendezését, amelynek a törölt cég volt a tulajdonosa, és amelyről a végelszámolási, illetve a felszámolási eljárásban rendelkezés nem történt.

Jellemzően a vagyonrendezési eljárás során az illetékes megyei bíróság a szövetkezet rendezetlen vagyonát az értékesítés mellőzésével - a vagyonfelosztási javaslatban foglaltak szerint - a szövetkezeti házban tulajdonos személyek közös tulajdonába adja. A megyei bíróság ügydöntő végzésében pontosan megjelöli, hogy melyik tulajdonostársnak mekkora illetősége lesz az ingatlanban.

Formailag tehát a szövetkezeti ház megszűnik (Inyvtv. vhr. 58/A. § (1), és (2) bekezdésének megfelelően) A szövetkezeti ház megszűnése esetén a szövetkezeti ház törzslapját és a szövetkezeti ház különlapjait meg kell szüntetni és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani. A szövetkezeti ház törzslapja III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszűnt különlapok III. részének bejegyzéseit pedig a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.) és közös tulajdonba kerül a földrészlet.

A közös tulajdon (vagyis a Ptk. 139. § (1) bekezdésnek megfelelően, amikor: a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillette) általában szokta nem nyerni el a tulajdonostársak tetszését, és jellemzően nemcsak a tulajdonostársak szeretnék, ha ismét önálló helyrajzi számmal bíró öröklakásban lakhatnának, hanem ezt szeretnék az illetőségeket terhelő nagyszámú jelzálogjog jogosultak is.

Ezen érdekek figyelembe vételét követően kerülhet sor - szinte minden esetben – társasház-alapítására.

5.2. Társasházi önálló ingatlan bővítése a közös tulajdont képező földrészletre

A gyakorlatban sokszor előforduló problémát jelent az, hogy valamely társasházi öröklakás bővítését az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetetni (jellemzően, természetesen hitelintézet „parancsol rá” a jelzálogkölcsönt felvenni szándékozó ügyfelekre).

Az ingatlan-nyilvántartásnak több okiratra is szüksége van a fenti feladat elvégzésére:

1. A társasháztulajdont alapító okirat módosítása: ebben a körben szükséges módosítani a bővített lakás megváltozott paramétereit, a lakás terület adatait. Az alapító okiratot módosító okiratban – de külön okiratban is lehetséges ez - célszerű rögzíteni egy olyan megállapodást, mellyel a társasház közössége, mint a földrészlet társtulajdonosa hozzájárul ahhoz, hogy az öröklakás tulajdonosa az öröklakását bővítse, és a felek megállapodását is kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy az öröklakás tulajdonosa a bővített öröklakás bővített részének tulajdonjogát is megszerezte.
2. A bővítésre figyelemmel a társasház új alaprajzát is csatolni kell a földhivatalnak.
3. Mivel a társasház épülete kiterjedésében megváltozik szükséges épületfeltüntetési vázrajzot is készíttetni.

A fenti okiratok csatolása esetén lesz az illetékes földhivatal abban a helyzetben, hogy a társasházi öröklakás bővítését „megjelenítse” az ingatlan-nyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartási térképen.

5.3. Szakaszosan épülő lakóparki épületegyüttes ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

A több épületből álló, szakaszosan elkészülő társasházaz – általában lakóparkok - építési beruházásai során gyakran felmerülő ingatlan-nyilvántartási kérdés, hogy miként lehet megoldani azt a jogesetet, amelyben a kivitelezést finanszírozó bank a folyósítás követelményeként támasztja azt a feltételt, mely szerint az építési vállalkozónak már az első épület elkészültét követően - a jogerős használatba vételi engedély alapján - kérnie kell a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az eljárás egyben a beruházó vagy a tulajdonosok felmerülő igényéhez vezet, mely szerint a kivitelezési folyamat befejezése után az egész épület-együttesre társasházat alapítanak. Az igény pedig újabb ingatlan-nyilvántartási kérdést generál: jogilag lehetséges-e olyan földrészletre történő előzetes társasháztulajdon alapítás tényének feljegyzése, melyre korábban, amelyen már épület áll, és arra vonatkozóan korábban már megtörtént a társasháztulajdon bejegyzése?

A földhivatal álláspontja szerint a megoldás jogilag lehetséges. A beruházó - az Inyvtv. vhr. 53. § (4) bekezdése alapján - a felépítendő épületek építésügyi hatóság által jóváhagyott, záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően alapítási szándékát alapító okiratba foglalva kérheti az előzetes alapítás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését. Az illetékes földhivatal ennek megfelelően az alapítás tényét a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére feljegyzi. Ezután kerül sor a földrészlet jelzáloggal történő megterhelésére, mely a beruházásra finanszírozását biztosító hitel biztosítékeként szolgál.

A következő lépésben javasolt, hogy a felépítendő lakások értékesítése során a felek az adásvételi szerződésben a jogügylet tárgyaként a földrészlet eszmei hányadát határozzák meg, mely során a földterületen - a Ptk. által meghatározott - közös tulajdon jön létre. Ennek során a tulajdonjog bejegyzési kérelmek a földhivatal részéről teljesíthetővé válnak, és a tulajdoni illetőséghez kapcsolódó terhek (jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom) is bejegyezhetőek lesznek. Utóbbit a földhivatal a tulajdoni lap III. részére jegyzi be, a II. részen bejegyzett tulajdoni hányadokra való hivatkozással

A 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról 36. § (5) bekezdése szerint lehetőség van az építési engedélyben több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén, hogy az egyes elkészülő rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas épületrészekre a használatba vételi engedély kiadása megtörténjen.

A használatbavételi engedély és az épületfeltüntetési vázrajz alapján a földhivatal az első épületet is feltüntetheti az ingatlan tulajdoni lapjának I. részében. Az ott addig „beépítetlen terület” megnevezés „lakóház, udvar” megnevezésre változik, és a tulajdoni lap III. részében is utal az épületlétesítésre. Ugyanezt az eljárást kell követni a többi szakaszban elkészülő lakóépületek esetében is.

Az utolsó épület elkészültét követően végleges alapítási kérelem alapján megtörténhet az épület-együttesre történő társasháztulajdon létesítése. A földhivatal ekkor nyithatja meg a társasházi közös tulajdont tartalmazó törzslapot, valamint a külön tulajdonba került lakásokhoz tartozó különlapokat. Az épület-együttesre alapított társasház nyilvántartására az Inyvtv.vhr. 52. § (2) bekezdése alapján egy törzslapon kerül sor, az egyes épületeket az arab abc nagy betűivel megjelölve. Miután a különlapok megnyitására sor került a földhivatal az adásvételi szerződések alapján bejegyzi az időközben értékesített lakások tulajdonosainak tulajdonjogát, valamint a korábbi tulajdoni illetőségekhez kapcsolódó jogokat, tényeket és azok tulajdonosait.

Utóbbihoz szükséges még a korábban tulajdont szerzett tulajdonosok hozzájáruló nyilatkozata. Ez a feltétel normál esetben megvalósul, amennyiben viszont az egyes tulajdonosok a hozzájárulást megtagadják az a bejegyzést és a folyamat sikeres lezárását is megakadályozza. Az ilyen helyzetekre a jog egyelőre nem ad iránymutatást és az ügy megoldhatósága is kérdésessé válik.

Amennyiben az eljárás rendben lezajlik és a beruházás finanszírozására igénybe vett hitel visszafizetésre kerül, a jelzálog jogosultja kiadja a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt. Utóbbi elmaradása esetén a jelzálogjog jogosultja rendszerint hozzájárul a jelzálogjog a beruházó tulajdonában maradt lakásra történő átjegyzéséhez.

5.4. Társasház alapítás feltételeinek hiánya

A következőkben egy egészen a Legfelsőbb Bíróság ítéletéig húzódó társasházbejegyzéssel kapcsolatos vita lehetséges megoldására szeretnék rámutatni

Az ügyfél a törvényben előírtak szerint társasház bejegyzésre irányuló kérelemmel fordult a földhivatalhoz. A csatolt iratok alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a kérelmező egy közös tulajdonban lévő földterületen álló, szintén közös tulajdonban lévő nyolc darab műszakilag nem kapcsolódó és a Ttv. 1. § rendelkezéseinek megfelelő műszaki megosztottsággal sem rendelkező épületre szeretett volna társasháztulajdont alapítani. Az egyes épületek képezték volna a tulajdonosok külön tulajdonát, míg a földrészlet a társasház közös tulajdonát képezte volna.

Mivel a földrészleten álló nyolc épület mindegyikében csak egy helyiség került kialakításra a társasház bejegyzése nem volt lehetséges. Így az I. fokú földhivatal a Ttv. 1. és 5. § értelmében elutasította. A fellebbezést követően ugyanígy tett a II. fokon eljáró földhivatal is.

A kérelmező ezután jogi képviselőjük útján a II. fokú földhivatali határozat bírósági felülvizsgálatára irányuló pert indított az illetékes megyei bíróság előtt. A bíróság a keresetet az I. és II. fokú földhivatali állásponttal egyetértve elutasította, azzal a kiegészítéssel, hogy társasházat csak fennálló, vagy felépítendő épületre lehet alapítani, szemben a kérelmezők azon szándékával, mely szerint a társasházat magára a földrészletre kívánták alapítani.

A jogi képviselő a megyei bíróság határozatának bírósági felülvizsgálatát kérte, amely során a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét hatályában fenntartotta. Mindezek alapján megállapítható, hogy a Ttv. rendelkezései alapján, amennyiben a társasházi tulajdon alapítása több épületet érint, azoknak a jogszabályi előírások mindegyikének meg kell felelnie.

Jelen ügyre is van az építkező tulajdonostársak számára megnyugtató, - az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel - dologi hatállyal bíró megállapodási lehetőség.

Álláspontom szerint a földtulajdonos tulajdonostársaknak abban kellett volna megállapodniuk, hogy a földrészlet közös tulajdonukba marad, míg az egyes épületek tulajdonjogát az azt építő tulajdonostárs szerezte volna meg a Ptk. 97.§ (2) bekezdésében meghatározott megállapodással. Az épületek /A, /B, ..., /H, helyrajzi számmal, külön tulajdoni lapra kerülhetnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan-nyilvántartásról szóló Inyt.vhr. 59.§ (1) bekezdésére figyelemmel. Az egyes épületek mindenkorai tulajdonosait megillető földhasználati jogot is el lehetett volna osztani a földrészleten úgy, hogy a földhasználati jog bejegyzésére a változási vázrajzot a földrészlet területi mértékben meghatározott részére kell elkészítenie a megbízott földmérő mérnöknek (Inyvt.vhr. 9.§ (1) bekezdés).

A fenti bejegyzéssel a tulajdonostársak célja - mely szerint közös tulajdonban lévő földterületen álló lakások külön tulajdonba kerüljenek - maradéktalanul megvalósul.

6. Összegzés

A szakdolgozatban összefoglalt tények hűen tükrözik, hogy a társasházak jogi szabályozása mennyire összetett jelenség, és a folyamatos fejlődés ellenére sem jelenthetjük ki egyértelműen, hogy minden a társasházakkal kapcsolatosan felmerülő kérdésre, problémára megoldással, illetve iránymutatással szolgál. A társadalmi és gazdasági helyzet folyamatos változásai újabb és újabb igények, illetve követelmények felbukkanásához vezetnek, melyek különböző jogi kérdéseket vetnek fel. A jogalkotó próbál folyamatos lépést tartani a kor kihívásaival, ehhez a különböző törvénymódosításokon keresztül érheti el célját, azonban a társasház intézményének minden területét teljes mértékben lefedő jogi szabályozás megalkotása a fent említett környezeti változások miatt lehetetlen. Számos gyakorlati példa mutatja azt is, hogy míg egyes helyzetekben a jogi szabályozás teljes iránymutatással szolgál, addig a való életben történő kivitelezés lehetetlen vagy nehezen megoldható. Mindezek ellenére nagyon fontos, hogy a vonatkozó jogszabályok a lehető legtöbb területen a lehető legtöbb kérdésben alkalmazhatók legyenek. Törekedni kell arra, hogy a jogszabályok egymással harmonizáljanak, és egymást kiegészítve funkcionáljanak, továbbá arra, hogy ezek a törvények világosak és közérthetőek legyenek, ezáltal a társasházi élet főszereplői, a társasház lakói tisztában legyenek jogaikkal és kötelezettségeikkel, melyek konfrontációktól mentes együttélés alapfeltételeit jelentik.

A társasházi törvény 2009-es módosítása a legfrissebb jogszabály, amely számos - a társasházi élet külső és belső viszonyaiban résztvevő felek által felvetett - kérdésre adhat iránymutatást. A törvénymódosítás koncepciója megfelel a jelenkori elvárásoknak, de sikeressége és időtállósága csak a gyakorlatban történő alkalmazása során állapítható meg.

Ezúton szeretném megköszönni konzulensemnek Hidvéginé dr. Erdélyi Erikának a szakdolgozat készítésben nyújtott segítő munkáját, illetve a Veszprémi és a Tapolcai Körzeti Földhivatal munkatársainak, hogy betekintést biztosítottak számomra a földhivatalok működésébe, és tanácsaikkal valamint véleményükkel hozzájárultak, szakdolgozatom elkészítéséhez.

Irodalomjegyzék

Dr. Fenyő György, Hidvéginé dr. Erdélyi Erika és Dr. Papp Iván Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog [Könyv]. - Székesfehérvár : Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, 2007. - old.: 280.

Dr. Rakvács József Az új társasházi törvény magyarázata [Könyv]. - Budapest : HVG-ORAC Kft., 2004.

Kakuk Lajosné, Dr. Csabai Béla és Csabai Edit Társasházak alapítása, működése, gazdálkodása [Könyv]. - Budapest : Füti Omega, 1994. - old.: 234.

Kása Béla és Bodnár Mihály Kézikönyv a társasházakról [Könyv]. - Miskolc : Anders Kft., 1994. - old.: 274.

Kecskés László Polgári Jog - A személyek joga [Könyv]. - Budapest : Nordex Kft., Dialóg-Campus Kiadó, 2007. - old.: 376-410 .

László Tivadar Társasházi ABC [Könyv]. - Budapest : Verlag Dashöfer Szakkönyv Kft., 2004. - old.: 288.

Jogforrások

1924. évi XII. törvénycikk a társasháztulajdonról.

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

1977. évi 11.sz. törvényerejű rendelet a társasházról.

1988. évi XXV. törvény a Polgári Törvénykönyv módosításáról

1997. évi CLVII. törvény a társasházakról.

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról.

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról.

2004. évi CXL. tv. közigazgatási eljárás szabályairól.

2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről.

2005. évi CXXII. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról.

2006. évi V. törvény a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról

2009. évi LXXXIX. törvény a társasházi törvény módosításáról

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról.

Mellékletek

- 1. Társasházakra vonatkozó jogszabályok gyűjteménye**
- 2. Társasházi alapító okirat**
- 3. Egyszerűsített határozat** (csak a nyomtatott verzióban)
- 4. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem** (csak a nyomtatott verzióban)
- 5. Alaprajz** (csak a nyomtatott verzióban)

1. melléklet:**A társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályok gyűjteménye**

1. 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
2. 2009. évi LXXXIX. törvény a társasházi törvény módosításáról
3. 2000. évi C. törvény a számvitelről
4. Többször módosított személyi jövedelemadó törvény (SZJA)
5. 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
6. 1997. évi CXLI. Törvény az ingatlan-nyilvántartásról
7. 224/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
8. 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről és a szakmai vizsga szervezésére jogosult intézmények jegyzékéről
9. 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
10. 2002. évi LV. törvény a közvetítői tevékenységről
11. 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások, és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
12. 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről
13. 1990. évi C. törvény a helyi adókról
14. 2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról
15. 215/1996. (XII. 23.) kormányrendelet a lakáselőtakarékosság állami támogatásáról
16. 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet a központi fűtésről, és melegvíz-szolgáltatásról
17. 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról
18. 9/2008. (II. 22.) ÖTM-rendelet az Országos tűzvédelmi szabályzat kiadásáról
19. 116/1996. (VII. 24.) kormányrendelet a tűzvédelmi bírságról
20. 30/1996. (XII. 6.) BM-rendelet a tűzvédelmi szabályzat készítéséről
21. 1997. évi LXXX. törvény a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről
22. 1997. évi LXXIV. tv. az alkalmi munkavállalói könyvvel történő foglalkoztatásról és az ahhoz kapcsolódó közterhek egyszerűsített befizetéséről
23. 1997. évi LXXXII. törvény a magánnyugdíjról és a magán-nyugdíjpénztárakról
24. 1991. évi IV. törvény a foglalkoztatás elősegítéséről és munkanélküliek ellátásáról
25. 1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról
26. 1997. évi LXXXIII. törvény a kötelező egészségbiztosítás ellátásairól
27. 1997. évi LXXXI. törvény a társadalombiztosítási nyugellátásról
28. 1992. évi XXII. Törvény a Munka Törvénykönyvéről
29. 195/1997. (XI.5.) kormányrendelet a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény végrehajtásáról
30. 217/1997. (XII.1) kormányrendelet a kötelező egészségbiztosítás ellátásairól szóló 1997. évi LXXXIII. törvény végrehajtásáról
31. 168/1997. (X.6.) kormányrendelet a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény végrehajtásáról
32. 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
33. 1996. évi LXXV. törvény a munkaügyi ellenőrzésről
34. 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
35. 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
36. 1999. évi LXIX. törvény a szabálysértésekről
37. 218/1999. (XII. 28.) kormányrendelet az egyes szabálysértésekről
38. 1996. évi CXIII. törvény a lakás-takarékpénztárakról
39. 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról
40. 1999. évi XLII. törvény a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól
41. 284/2007. (X. 29.) kormányrendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
42. 93/2007. (XII. 18.) KvVM-rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról

- 43. 2008. évi LXVII. törvény a távhőszolgáltatás versenyképesebbé tételéről
- 44. 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
- 45. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
- 46. 2009. évi L. törvény a fizetési meghagyásos eljárásról
- 47. 1991. évi XLI. törvény a közjegyzőkről
- 48. 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet a közjegyzői díjszabásról
- 49. 1972. évi V. törvény a Magyar Köztársaság ügyészségéről

2. melléklet

Az alapító okirat tartalmára és kellékeire vonatkozó előírások bemutatása a Badacsonytördemic 100 hrsz-ú ingatlanra készült társasháztulajdont alapító okirat alapján. (Megjegyzés: az alább található alapító okiratban foglalt személyes adatokat, az ingatlan helyrajzi számát, a földmérő, és az ügyvéd nevét, adatait megváltoztattam a készítő ügyvéd kérésére. Egyebekben az alapító okirat megfelel az eredeti okiratban foglaltakkal.)

„Társasháztulajdont Alapító Okirat

I.

Általános rendelkezések

A **badacsonytördemici** – belterületi – **100** hrsz-ú, lakóház, udvar megjelölésű, 3403 négyzetméter területű, természetben Badacsonytördemic, Cérna u. 1. sz. alatti ingatlan 800/3600 illetősége *Szabó Szabina*, sz.n.: Szabó Szabina, a.n.: Szekeres Lujza, született Kiskunfélegyháza, 1980.01.01. napján, 8300 Tapolca, Tű u. 1. sz. alatti lakos, 800/3600 illetősége *Szabó Rozália*, sz.n.: Szabó Rozália, a.n.: Szekeres Lujza, született Kiskunfélegyháza, 1980.01.01. napján, 8300 Tapolca, Tű u. 1. sz. alatti lakos, 800/3600 illetősége *Tóth Anasztázia*, sz.n.: Szabó Anasztázia, a.n.: Szekeres Lujza, született Kiskunfélegyháza, 1980.01.01. napján, 8300 Tapolca, Tű u. 1. sz. alatti lakos, 1200/3600 illetősége pedig *Tóth Marianna*, sz.n.: Tóth Marianna, a.n.: Tahi Marianna, született Tapolca, 1960.01.01. napján, 8263 Badacsonytördemic, Cérna u. 1. sz. alatti lakos (továbbiakban: *alapítók*) tulajdonában van. Alapítók megállapítják, hogy Szabó Szabina alapító, Szabó Rozália alapító és Tóth Marianna alapító illetőségeit *Zokszóné Szekeres Lujza*, sz.n.: Szekeres Lujza, a.n.: Mindig Margit, született Budapest, 1959.01.01. napján, személyi azonosító: 2 590101 0005, 8300 Tapolca, Tű u. 1. sz. alatti lakos holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

Alapítók ezen alapító okirat aláírásával egyben elhatározzák, hogy az 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 149 §-a, valamint a 2003. évi CXXXIII. Törvény 7.§ (1) bekezdésének megfelelően társasházat alapítanak. Alapítók megállapodnak abban, hogy a külön tulajdonban álló lakásokra (alapító okirat III. pont) a mindenkori tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Alapítók az elővásárlási jog jogi természetével tisztában vannak.

A társasház neve: Badacsonytördemic, Cérna u. 1. Társasház.

II.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban marad:

- I.** A badacsonytördemici – belterületi – 100 hrsz-ú, 3403 négyzetméter területű telek;
- II.** Alap-, főfalak, és a III. pontban megjelölt külön tulajdonban álló lakások válaszfala, födémek, valamint szigetelések;
- III.** Tetőszerkezet, tetőhéjázat, és egyéb szerelvények;
- IV.** A villanyvezetékek, mégpedig a III. pontban megjelölt külön tulajdonban álló lakásokig,
- V.** Vízvezeték, mégpedig a III. pontban megjelölt külön tulajdonban álló lakások (külön-külön) vízórájáig.

III.

Külön tulajdon

A külön tulajdon az alapítókat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illetik meg:

- 1.** A mellékelt alaprajzon 1. sorszámmal jelölt 100/A/1 hrsz-ú 166 négyzetméter területű 2 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba és előszoba, pincelejáró, pince és padlás helyiségekből álló Badacsonytördemic, Cérna u. 1. fszt. 1. sz. alatti lakás, melyhez a közösségben maradó részek 1/3 tulajdoni hányada tartozik Tóth Marianna alapító tulajdonába kerül.
- 2.** A mellékelt alaprajzon 2. sorszámmal jelölt 100/A/2 hrsz-ú 361 négyzetméter területű 2 előtér, konyha, 2 előszoba, 4 kamra, 2 szoba, fürdőszoba, mosókonyha, raktár, istálló, tyúkól, pajta, 3 ól, kocsiszín és WC, valamint padlás megjelölésű, Badacsonytördemic, Cérna u. 1. fszt. 2.

sz. alatti lakás, melyhez a közösségben maradó részek 2/3 tulajdoni hányada tartozik – egymás között egyenlő arányban –

Szabó Szabina alapító, Szabó Rozália alapító és Tóth Marianna alapító tulajdonában kerül.

Alapítók a közös tulajdonban maradó részekből és földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó – tulajdoni hányadokat az eredeti illetőség-arány alapján határozták meg.

Alapítók és Zokszóné Szekeres Lujza, mint hasznélvező megállapodnak abban, hogy Szabó Szabina alapító, Szabó Rozália alapító és Tóth Marianna alapító illetőségeit terhelő, Zokszóné Szekeres Lujza jogosult javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog kizárólag a badacsonytördemici 100/A/2 hrsz-ú ingatlant terheli.

IV.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alapítók kérik, hogy az illetékes földhivatal a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó II. pontban felsoroltakat a társasház törzslapján nyilvántartási jog egységgé egyesítse, az egyes lakásokat pedig, a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Az alapítók ezen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekhez kifejezetten hozzájárulnak.

Alapítók hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a társasház törzslapjára a külön tulajdonban álló lakásokra (alapító okirat III. pont) a mindenkori tulajdonostársak javára az elővásárlási jogot jegyezze be.

Alapítók és Zokszóné Szekeres Lujza hasznélvező hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szabó Szabina alapító, Szabó Rozália alapító és Tóth Marianna alapító illetőségeit terhelő, Zokszóné Szekeres Lujza javára bejegyzett hasznélvezeti jogot az illetékes földhivatal a badacsonytördemici 100/A/2 hrsz-ú ingatlanra jegyezze be (át). Alapítók, és Zokszóné Szekeres Lujza kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

V.**A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek**

A külön tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosát, társ tulajdonosait külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonos(ok) e jogait azonban nem gyakorolhatják a többi tulajdonos joga és törvényes érdeke sérelmével. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad és a lakásra vonatkozó tulajdonjog - a 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott esetek kivételével - egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. Alapítók rögzítik, hogy III. pontban megjelölt, külön tulajdonban álló lakások külön víz és villamos áram fogyasztást mérő készülékekkel vannak ellátva. Alapítók rögzítik azt is, hogy a lakásokba a gáz nincs bevezetve. Alapítók megállapodnak abban, hogy az alapítók által a jövőben építendő épületek, az építkező alapító tulajdonába kerülnek a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai szerint.

VI.**A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek**

Alapítók kijelentik, és a 2003. évi CXXXIII. tv. 13.§ (3) bekezdése alapján elhatározzák, hogy a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Alapítók rögzítik azonban, hogy ezen alapító okirat elválaszthatatlan részét képezi az Eres Benedek földmérő mérnök által F-93/2005. sz. alatt készített változási vázrajz. Ezen használat szerinti megosztási vázrajz alapján alapítók, valamint Zokszóné Szekeres Lujza, mint haszonélvező megállapodnak abban, hogy a badacsonytördemici 100/A/1 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik a vázrajzon 100/I. sz.-al jelölt ingatlanrész használata, valamint a 100/III.sz.-al jelölt ingatlanrésznek a badacsonytördemici 100/A/2 hrsz-ú ingatlan – mindenkori tulajdonosával, birtokosával – közös használata és a vázrajzon 100/V. sz.-al jelölt ingatlanrésznek a badacsonytördemici 100/A/1 hrsz-ú ingatlan előtti része. Alapítók, valamint Zokszóné Szekeres Lujza, mint haszonélvező megállapodnak abban is, hogy a badacsonytördemici 100/A/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik a vázrajzon 100/II. sz.-al jelölt ingatlanrész használata, valamint a 100/III.sz.-al jelölt ingatlanrésznek a badacsonytördemici 100/A/1 hrsz-ú ingatlan – mindenkori tulajdonosával, birtokosával – közös használata és a vázrajzon 100/V. sz.-al jelölt ingatlanrésznek a badacsonytördemici 100/A/2 hrsz-ú ingatlan előtti része.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltak az irányadóak.

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

Az alapítók ezen okirat aláírásával megbízzák Dr. Bubu Bendegúz ügyvédet (8300 Tapolca, Estélyi u. 265.) arra, hogy a társasház alapító okiratát elkészítse, ellenjegyezze. Alapítók meghatalmazzák Dr. Bubu Bendegúz ügyvédet arra, hogy az alapító okiratot az illetékes Földhivatalhoz benyújtsa, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjük ellátására.

Az alapítók, valamint Zokszóné Szkeres Lujza haszonélvező ezen okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt Dr. Bubu Bendegúz ügyvéd előtt személyesen írták alá az alábbi helyen és napon:

Tapolca, 2005.01.01.

Szabó Szabina

alapító

Szabó Rozália

alapító

Tóth Anasztázia

alapító

Tóth Marianna

alapító

Zokszóné Szekeres Lujza

haszonélvező

Ellenjegyzem, 2005.01.01. napján:”