

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

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

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:
Dr. Richter Attila
Főiskolai adjunktus

Készítette:
Vargáné Horváth Gabriella
Ingatlan-nyilvántartás szervező
Levelező tagozat

Székesfehérvár
2009

A feladat leírása:

I I kara I I kara

- 1) Ismertesse a társasházi forma kialakulását!
- 2) Mutassa be a társasházra vonatkozó jogszabályok alakulását az 1924. évi XII. törvénycikk, a 1977 évi 11. sz. törvényerejű rendelet, az 1997. évi CLVII törvény és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseit az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet és az 1997. évi CXLI. törvény alapján
- 3) Elemezze a társasházra irányadó hatályos szabályozást a 2003. CXXXIII. törvény felhasználásával
- 4) Konkrét példa bemutatásával vezesse végig a társasház bejegyzésének, módosításának folyamatát.

NYILATKOZAT

Alulírott **Vargáné Horváth Gabriella**. (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy:

A társasház alapítása, az alapító okirat módosítása 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. március 23.

.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	1
Bevezetés	3
1. Közös tulajdon.....	4
1. 1. <i>Közös tulajdon fogalma.....</i>	<i>4</i>
1. 2. <i>Közös tulajdon fennállhat</i>	<i>4</i>
2. A tulajdonostársak belső jogviszonyai.....	5
2. 1. <i>A közös dolog birtoklása és használata.....</i>	<i>5</i>
2. 2. <i>A tulajdonostársak döntése nézetkülönbség esetén</i>	<i>5</i>
2. 3. <i>A közös dolog hasznainak szedése és hasznosítása</i>	<i>6</i>
2. 4. <i>A közös dologgal járó terhek és a kárveszély viselése</i>	<i>6</i>
2. 5. <i>Döntés a kiadásokról.....</i>	<i>6</i>
3. A tulajdonostársak külső jogviszonyai.....	7
3. 1. <i>Rendelkezés a közös dologról</i>	<i>7</i>
3. 2. <i>A közös tulajdon védelme</i>	<i>7</i>
4. A társasházat megelőző közös tulajdoni formák.....	8
4. 1. <i>Részház.....</i>	<i>8</i>
4. 2. <i>Közös udvar.....</i>	<i>9</i>
5. A társasházi jog alakulásának háttere	9
6. A társasház fogalma.....	11
6. 1. <i>Társasház jogintézmény sajátosságai.....</i>	<i>11</i>
6. 2. <i>A társasház a Polgári törvénykönyv szabályozásának tükrében</i>	<i>12</i>
7. A társasházra vonatkozó jogszabályok alakulása.....	15
7. 1. <i>Az 1924. évi XII. törvénycikk</i>	<i>15</i>
7. 2. <i>1977. évi 11. sz. törvényerejű rendelet.....</i>	<i>19</i>
7. 3. <i>1997. évi CLVII. törvény.....</i>	<i>24</i>
7. 4. <i>2003. évi CXXXIII. törvény</i>	<i>30</i>
8. Ingatlan-nyilvántartás jogi háttere.....	33
8. 1 <i>Földadókataszter kialakulása hazánkban.....</i>	<i>33</i>
8. 2 <i>Telekkönyv.....</i>	<i>34</i>
9. Társasház nyilvántartása az ingatlan-nyilvántartásban	36
10. 2003. CXXXIII. törvény megalkotásának szükségessége	39
10. 1. <i>A társasház-tulajdon tartalma.....</i>	<i>39</i>
10. 2. <i>A társasház alapítása.....</i>	<i>40</i>

10. 3.	<i>Az alapító okirat.....</i>	<i>41</i>
10. 4.	<i>Az alapító okirat módosítása.....</i>	<i>42</i>
11.	<i>A tulajdonostársak belső jogviszonyai.....</i>	<i>45</i>
11. 1.	<i>A közös dolog birtoklása és használata, hasznainak szedése, hasznosítása.....</i>	<i>45</i>
11. 2.	<i>A közös dologgal járó terhek és a kárveszély viselése</i>	<i>46</i>
11. 3.	<i>Döntés a kiadásokról.....</i>	<i>46</i>
11. 4.	<i>A társasházi jelzálogjog.....</i>	<i>47</i>
11. 5.	<i>Elővásárlási jog.....</i>	<i>48</i>
12.	<i>Tulajdonostársat megillető jogok a külön tulajdon tekintetében.....</i>	<i>50</i>
13.	<i>Társasház megszűnése</i>	<i>50</i>
14.	<i>A társasház bejegyzésének folyamata.....</i>	<i>52</i>
14. 1.	<i>Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének bemutatása 1.....</i>	<i>53</i>
14. 2.	<i>Társasház bejegyzésének bemutatása az ingatlan-nyilvántartásba 2.....</i>	<i>56</i>
14. 3.	<i>Társasházi alapító okirat módosításának bemutatása az ing.-nyilvántartásba 3.</i>	<i>60</i>
	<i>Összegzés</i>	<i>62</i>
	<i>Jogszabályjegyzék</i>	<i>64</i>
	<i>Rövidítések jegyzéke.....</i>	<i>65</i>
	<i>Felhasznált irodalom.....</i>	<i>66</i>
	<i>Mellékletek</i>	<i>67</i>
	<i>Mellékletek listája</i>	<i>68</i>

Bevezetés

Szakdolgozatom témája a társasház alapítása, az alapító okirat módosítása és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseik. Az ingatlanokkal foglalkozó szakemberek (jogászok, földhivatali ügyintézők, ingatlankezelők), akármelyik szakterületen dolgoznak a társasházi ingatlanokkal folyamatosan találkoznak.

Nemzetközi viszonylatot vizsgálva az emberek nagy százaléka él társasházban található lakásokban. A társasházban élők mindennapjait hivatott a jogi szabályozás egyértelművé tenni. Folyamatosan változó világunkban a társasházakra, illetve az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó törvények is természetesen az adott korok követelményeinek, igényeinek megfelelően változtak, ezeket a változásokat igyekszem szakdolgozatomban végigkísérni.

A szakdolgozat témájára vonatkozó jogszabályok részletes bemutatását követően, néhány konkrét példa ismertetésével igyekszem a jogszabályok alkalmazását figyelemmel kísérni a mindennapi életünkben.

Tekintettel arra, hogy az emberek negy része társasházakban él, fontos, hogy ismerjék az erre vonatkozó jogszabályokat, jogaikat, kötelezettségeiket, esetlegesen adódó problémákra a jogorvoslati lehetőségeket.

A társasházakra vonatkozó első törvényünk 1924.-ben lépett életbe, ezt követte az 1977. évi, majd az 1997. évi. és ezt követően a 2003.évi társasházi törvény, mely a társasházak, jelen korszaknak megfelelő biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését hivatott szolgálni a tulajdonosok érdekeinek védelmének figyelembe vételével. Az ingatlan nyilvántartásának törvényi szabályozásánál is megfigyelhető, hogy az adott korok követelményeinek megfelelésére való törekvés miatt, hogyan változtak az erre vonatkozó jogszabályok, figyelembevéve a rohamos ütemben fejlődő technikai hátteret, az adatvédelmi jogokat, és az ezekkel szemben támasztott követelményeket.

A társasház, amilyen érdekes és sok embert érintő témakör, olyannyira összetett jogi háttérrel rendelkezik. Ezt az összetettséget és ugyan akkor a jogalkotók által átgondolt, egymásra épülő törvényeket igyekszem bemutatni és értelmezni szakdolgozatomban.

I. rész

A társasház az emberi együttélés egyik formája, a közös tulajdon egy sajátos megjelenése. Egy adott ingatlanon több lakás, illetve nem lakáscéljára szolgáló helyiség létrehozásánál szükségessé vált a jogviszonyok rendezése.

A társasház jogi fogalom, amely egy speciális tulajdoni forma megtestesülését jelenti, tekintettel arra, hogy rendszerint a tulajdonjog az épület meghatározott önálló részei tekintetében mindegyik tulajdonostársat külön, az ingatlan egyéb részei tekintetében pedig a társasházközösséget illeti meg. A társasház a közös tulajdon egyik speciális formája, hogy teljes képet kapjunk, először érdemes magát a közös tulajdont áttekinteni.

1. Közös tulajdon

1. 1. Közös tulajdon fogalma

Ha a tulajdonjogviszony alanyának pozíciójában egy meghatározott dologra nézve több személy gyakorolja a tulajdonosi hatalmat, közös tulajdonról beszélünk. Ptk. 139. § (1) *„A tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletethet.”*

A név szerint ismert tulajdonostársak megőrzik saját, önálló jogalanyiségüket, közöttük csupán egyazon tulajdonjog tartalma oszlik meg a meghatározott hányadrészek szerint, ezért a közös tulajdon - többalanyúsága ellenére - megőrzi „egyéni” tulajdoni jellegét. Az eszmei hányadrész azt jelenti, hogy nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem a dologra vonatkozó tulajdonjog.

1. 2. Közös tulajdon fennállhat

Ingatlanokon és ingó dolgokon egyaránt. Keletkezésének leggyakoribb esetei: ingatlanok közös vásárlása, ajándékozás esetén, házasságkötéssel házassági vagyontöbbség (azon belül egyes dolgokra vonatkozó tulajdonközösség) keletkezése, egy dolog több örökös általi öröklése, tartási szerződés kötése, társasház alapítási szerződés kötése (a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról rendelkezéseinek megfelelően), a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében¹ említett építkezéssel (bővítés,

¹ 137. § (3) *Ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.*

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

Vargáné Horváth Gabriella

hozzépítés, átépítés, beépített ingatlanon újabb épület létesítése), valamint polgári jogi társasági szerződés kötésével [Ptk. 569. § (1) bek.].²

Ráépítéssel, hozzáépítéssel nem keletkezik közös tulajdon, amennyiben az egész ingatlan értékéhez viszonyítva nem jelentős az építkezés.

2. A tulajdonostársak belső jogviszonyai

2. 1. A közös dolog birtoklása és használata

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére (Ptk. 140 § (1) – (2) bek.).³ A birtoklás és a használat sincs megosztva a tulajdonostársak között, mindegyik egyformán jogosult rá, mégpedig az egész dologra nézve. Azonban a tényleges birtoklás és használat kérdésében a tulajdonostársak belső megállapodása (a közös tulajdonviszonyt "lebonyolító" szerződése) az irányadó. A dolog birtoklását és használatát a tulajdonostársak megoszthatják térben (pl. a kert egy fizikailag megosztott részét az egyik, másik felét a másik tulajdonostárs használja) vagy időben (pl. a nyaralót kéthetenként felváltva használják). Annak sincs akadálya, hogy a "használati arányok" a tulajdoni arányoktól eltérjenek. Ilyen esetben a nagyobb mértékű használat ellenértékéről (az ún. "többlethasználati díjról") vagy ingyenességéről is rendelkezni kell. Hangsúlyozni kell azonban, hogy a birtoklás és használat tényleges (természetbeni) megosztása egyáltalában nem jelenti a közös tulajdon jogi megosztását (ami a közös tulajdon megszüntetésével volna egyenlő).

2. 2. A tulajdonostársak döntése nézetkülönbség esetén

A birtoklás és a használat kérdésében a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak. A szavazás során minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga. Ha vita merül fel abban a kérdésben, hogy a birtoklás, illetőleg a használat valamely módja sérti-e a többi tulajdonostárs jogait vagy törvényes érdekeit, bármelyik tulajdonostárs keresete alapján a bíróság dönt. Ugyancsak a bíróság határoz,

² 569. § (1) A tagok vagyoni hozzájárulása közös tulajdonukba megy át. A társasági szerződés úgy is rendelkezhet, hogy a vagyoni hozzájárulásuk, illetőleg annak meghatározott része közös használatukba kerül.

(2) A vagyoni hozzájárulás után kamatot vagy díjazást, a tagsági viszonyból folyó személyes közreműködésért díjazást érvényesen kikötni nem lehet.

³ 140. § (1) A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

(2) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha a törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

ha a birtoklás és használat kérdésében a tulajdonostársaknak nem sikerül szótöbbséges határozatot hozni.

2. 3. A közös dolog hasznainak szedése és hasznosítása

A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg (Ptk. 141. §)⁴. Ez a szabály irányadó a közös dolog természeti és polgári gyümölcseire (pl. az állatok szaporulatára, a föld, a fák termésére, a bérre, haszonbérre stb.) is egyaránt. Ha a haszon oszthatatlan dolog formájában jelentkezik (pl. egy borjú), az szintén közös tulajdonba kerül ugyanolyan arányban, mint az, amiből származott. Ha a haszon osztható, minden tulajdonostárs a ráeső rész természetbeni kiadását kérheti.

Ha a tulajdonostársak a dolgot nem maguk használják, hanem hasznosítani kívánják, a hasznosítás módja kérdésében is szótöbbséggel határoznak. Ha nem tudnak határozni, bármelyik tulajdonostárs kérelmére ebben a kérdésben is a bíróság dönthet. Amennyiben ha akár a birtoklás vagy használat, akár a hasznosítás kérdésében a szótöbbséggel hozott határozat az okszerű gazdálkodás követelményét sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a többségi határozatot a bíróságnál megtámadhatja. Az ilyen megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a határozat végrehajtását felfüggesztheti. Ezt a szabályt nevezzük a kisebbségvédelem általános szabályának, amely a polgári jog más területein (különösen a társasági jogban) számos speciális változatban is előfordul.

2. 4. A közös dologgal járó terhek és a kárveszély viselése

A közös dologgal járó terhek viselése körében az egyik kérdés az, hogy milyen arányban viselik a tulajdonostársak a felmerülő kiadásokat, a másik pedig az, hogy ki jogosult dönteni a kiadásokról. A dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, valamint a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek (pl. adófizetés, kötelező biztosítás stb.) tulajdoni hányaduk arányában terhelik a tulajdonostársakat. Ugyanilyen arányban viselik a kárveszélyt, illetve a dologban beállott kárt is.

2. 5. Döntés a kiadásokról

Bonyolultabb a kiadásokról való döntés kérdése. A döntés szempontjából háromféle kiadás között kell különbséget tenni: az állag megóvásához és fenntartásához

⁴ 141. § A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

feltétlenül szükséges kiadások; a rendes gazdálkodás körébe eső kiadások; a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások. Abban a kérdésben, hogy egy kiadás melyik csoportba tartozik, a közfelfogás az irányadó. A feltétlenül szükséges (halaszthatatlan) munkálatokat bármelyik tulajdonostárs egyedül is jogosult elvégezni vagy elvégeztetni, de az ilyen kiadások ráeső részét is mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Az egyedül döntő tulajdonostárs is köteles azonban az ilyen kiadások előtt a többi tulajdonostársat lehetőség szerint értesíteni. Ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a munkálat (kiadás) feltétlenül szükséges -e, a szótöbbséges határozathozatal és a kisebbségvédelem szabályai alkalmazhatók. A rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak mindig szótöbbséggel határoznak. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz azonban (pl. bővítés, átalakítás) a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

3. A tulajdonostársak külső jogviszonyai

A tulajdonostársak külső jogviszonyai a tulajdonnal való rendelkezés és a tulajdon védelme körében keletkeznek. Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet, így pl. dönthet az őt megillető birtoklási, használati, haszonszedési, hasznosítási jogosultságok gyakorlásáról, a tulajdoni hányad megterheléséről vagy biztosítékul adásáról stb., ehhez a többi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

3. 1. Rendelkezés a közös dologról

Ha nem egy tulajdoni hányad, hanem az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásáról, az egész dolog haszonélvezetbe vagy használatba adásáról, biztosítékul lekötéséről vagy más módon való megterheléséről van szó, az ilyen rendelkezéshez a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. Ha nincs egyhangúság, a hiányzó szavazatot a bíróság kivételes esetben, joggal való visszaélés megvalósulása esetén ítéletével pótolhatja.

3. 2. A közös tulajdon védelme

A külső viszonyok második csoportját a közös tulajdon védelme jelenti kívülállókkal szemben. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. Eszerint mindegyik tulajdonostárs önállóan is jogosult igénybe venni a tulajdonjog védelmének bármely polgári jogi eszközét, mégpedig a tulajdonjog egészére kiterjedően. Ha a közös dolog kikerül a tulajdonostársak birtokából, bármelyik tulajdonostárs követelheti a közös birtokba való visszabocsátást.

4. A társasházat megelőző közös tulajdoni formák

4. 1. Részház:

Sopron történelmi külvárosának érdekes építményei a részházak. „A részházak kialakulásának oka abban keresendő, hogy a város szaporodó népességének a belső fallal körülvett belvárosban, beépíthető háztelek hiányában nem volt módja építkezni. A másik lehetőség az lett volna, hogy itt a külvárosban, a belvároshoz hasonlóan, emeletes házakat építsenek, ez azonban a gazdasági foglalkozás miatt a lakosságnak nem felelhetett meg. Nem maradt más lehetőség, mint hogy a tulajdonosok az utcára néző ház mögé egy vagy idővel több házat építettek a telek egyik vagy mindkét oldalára. Eredetileg a részházak a rokonság kezében voltak, de idővel idegen emberek kezébe kerültek. A gazda negyedben sétálva, ha benézünk egy kapun, még ma is láthatjuk, hogy ezek a részházak szinte utcákat képeznek. A részházak építésének másik előnye, hogy az építtető saját házra tett szert, mezőgazdaságból élő család pedig nehezen képzelhető el saját ház nélkül. A házakban lévő lakások általában kicsik, 1-2 szobásak.”⁵

A telekkönyv vezetésének legfőbb célja, a jog és vagyonbiztonság fenntartása mellett, a magántulajdon biztosítása, a hitelügyletek biztonságosságának megteremtése és az ingatlan forgalom előmozdítása volt. A részházak nyilvántartása a telekkönyvi betétben az **1 sz. melléklet** alapján történt. Részházak ingatlan-nyilvántartásban történő nyilvántartásáról az **1972. évi 31.** törvényerejű rendelet, ekképpen rendelkezik

„**Vhr. 63/A.§** (1) Azokat az ingatlanokat, amelyek az ingatlan- nyilvántartás elkészítésekor a telekkönyvben emeletek, vagy egyes helyiségek szerint meghatározott részekre osztva más-más személynek, vagy hányadrészek szerint több személynek a tulajdonaként szerepeltek (a továbbiakban: részház), a telekkönyvi betét szerinti nyilvántartási módnak megfelelően kell a tulajdoni lapra átvenni.

(2) Az ingatlan-nyilvántartás elkészítése után részházat újonnan nem lehet nyilvántartásba venni.”

Az **1997. évi Inyvtv. 91. §** (5) bekezdése alapján, így találhatunk a részházak nyilvántartására rendelkezést:

„Ez a törvény nem érinti a hatálybalépése előtt az ingatlan-nyilvántartásba közös udvarként, valamint részházként bejegyzett ingatlanok nyilvántartását. Közös udvart, valamint részházat azonban újonnan nem lehet nyilvántartásba venni.”

A részházakat a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint, kellett nyilvántartani, kivéve, ha a tulajdonostársak társasházzá alakították, mert akkor a társasházakra alkalmazandó nyilvántartást kell alkalmazni.

⁵ <http://kispocsi.uw.hu/pocsi20.html>

4. 2. Közös udvar:

A részházhoz hasonlóan a közös udvar már nem hozható létre hatályos jogrendszerünk szabályai szerint. A közös udvar a jobbágytelekhez kapcsolódó, közös használatra szolgáló telekrész volt, mely a feudális nagybirtokrendszer mellett alakult ki. Rendeltetése szerint a rajta lévő felépítmények használatát biztosította az épület tulajdonosai, a jobbágyok számára. A fennmaradt közös udvarok közül az ingatlan-nyilvántartásban csak azok szerepelnek, melyeket már a telekkönyv is közös udvarként tartott nyilván.

A közös udvar esetében a tulajdon olyan speciális formája ez, ahol a közös tulajdon és a külön tulajdon szorosan kapcsolódik egymáshoz. Ebben az esetben egy meghatározott ingatlanon, több különálló épület van. Az épületek az általuk elfoglalt földterülettel együtt az épület tulajdonosának külön tulajdonában van. A közös tulajdon tárgya ezekben az esetekben az épületek közötti, közös használatra rendelt terület, közös udvar, kert.

A közös udvar az ingatlan-nyilvántartásban a társasházakkal egyező módon szerepel, a törzslapon található a közös udvar, a külön lapon, pedig a külön tulajdon tárgyat képző épületek az általuk elfoglalt földrészletekkel együtt. Eltérés a közös udvar és a társasház ingatlan-nyilvántartásánál, hogy a közös udvarnál nincs a közös rész eszmei hányadokra osztva, míg a társasházak esetében igen.

A közös udvar nem sorolható az egyéb önálló ingatlanok közé, önálló jogi léte nincs. A jelenleg hatályos építésügyi szabályok kizárják a közös udvar felosztását annyi részre, amennyi épület rajta elhelyezkedik, ezért a közös udvarok megszüntetése nem lehetséges. Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor az olyan ingatlanokat, melyek közös udvarként voltak feltüntetve, közösudvartörzslapra és különlapra kellett felvezetni.

„A közös udvar nyilvántartása fokozatosan megszűnt, ugyanis a társasházi nyilvántartás sokkal jobban megfelelt a célszerűségi és az ingatlanforgalmi kövteleményeknek.”⁶

A közös tulajdon egy speciális megjelenési formája a társasház.

5. A társasházi jog alakulásának háttere

A társasház egy épületeingatlan tulajdonostársainak relatív jogképességgel felruházott közössége, amelynek rendeltetése az ingatlanra vonatkozó külön tulajdonok és közös tulajdoni hányadok egyesítéséből előálló sajátos tulajdonviszony lebonyolítása, kialakulásának, változásának folyamatát végig kísérhetjük a történelmi, gazdasági változások áttekintése során.

⁶ Dr. Matúz György: *Önüggyvéd ingatlan adás, vétel, csere, bérlet; Novorg kiadó1995. Budapest*

Az első Világháború egyértelmű törést okozott a budapesti lakásépítkezésekben is. A dualizmus idején a magántőkének bérházakba való beruházása jelentette a lakásépítés motorját, s csupán a korszak végén kezdődött meg a közületi lakásépítés (az állam a Wekerle telepet építette fel, a főváros pedig szociális lakásépítésbe fogott). A Tanácsköztársaság ideje alatt szükségmegoldásként felerősödött a lakásrekvirálás (térítés nélküli igénybevétel), ezt nagy nehézségek árán tudta megszüntetni a lakáshivatal, ami kormányzati intézmény volt. 1920 elején a lakáshivatal megkezdi a beköltöztetettek kilakoltatását, a főváros peremén, régebben katonai célokra épült barakképületbe (melyek hosszú ideig felszámolhatatlan nyomorteleppé váltak).

Az első Világháború befejezését követően a magyar városokban az újjáépítés korszaka a lakásépítés terén nagyon nehezen indul meg. A kormány a lakáshiány enyhítésére 1921-ben 300 millió koronát jelöl ki kislakás építésére. A magántőke ennek ellenére nem fekteti be pénzét lakásépítésbe. A kormány hatására a GYOSZ (Magyar Gyáriparosok Országos Szövetsége) 650 db lakás, az OMKE (Országos Magyar Kereskedelmi Egyesülés) 150 db lakás, a TÉBÉ (Takarékpénztárak és Bankok Egyesülete) 300 lakás építését vállalták, amihez állami hiteltámogatást igényeltek. Tipikusan ebben az időszakban épülő házak egyike a Budapest, VIII. kerület Köztársaság (régén Tisza Kálmán) tér 14-15-16. szám (HRSZ. 34760) alatti társasház, amely három épületből áll, és összesen 213 db lakás, 15 db egyéb bérlemény található benne, építési éve 1935⁷. A kormány törvényben szabályozta az állami hitel biztosítását a lakásépítésekhez, ebben az időszakban épült házakban létesített lakások jellemzően szükséglakásoknak épültek. Kivételt képeznek a fővárosban 1925 után amerikai kölcsönből épült 4104 db lakás, melyek kislakások voltak ugyan, de már nem szükséglakások. A közületi építkezések során az 1920-as években 11 ezer lakás épült fel, Budapesten megközelítőleg 29 ezer új lakásba költözhettek be lakóik. A lakáshiányt azonban 60 ezerre becsülték, aminek megszüntetésére az állam és a főváros sem tudott fedezetet biztosítani, a magántőke pedig más befektetési lehetőségeket használt ki nem a lakásépítést. Többekben megfogalmazódik, hogy a lakásínség felszámolására kényszeríteni kellene a tőkét a lakásépítkezésbe való befektetésbe. Több javaslat született az állami és községi lakások építésére, valamint a magántőke lakásépítésbe való befektetésének ösztönzésére (házadómentesség és az üres telekérték adó bevezetésével), megpróbálták elősegíteni az érdekeltek önálló szövetkezeti, társasházi szerveződését és ezek állami vagy községi telekjuttatással, infrastruktúrafejlesztéssel való támogatását, valamint a társadalombiztosítási alapok lakásépítési befektetéseit

⁷ 2. számú melléklet

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

Vargáné Horváth Gabriella

tartották előnyösnek, ezekhez az állami hitel igénybe vétel nélkülözhetetlen volt. Világossá vált, hogy a bérházak építése a magas hitelkamatok, az építési költségek és a lakbérek nagysága miatt hosszú ideig nem válik rentábilissá, emiatt a saját tulajdonú lakások építése előtérbe került. A bankoknak ebben az időben a köztisztviselők tűntek a leghitelekesebbnek. Egy ingatlanon több lakást magába foglaló épületek létesülnek, így kialakulnak a társasházak.

6. A társasház fogalma:

Hatályos törvényeinkben (Ptk., Thtv.) az alábbi megfogalmazásokat találhatjuk a társasház vonatkozásában.

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

Thtv. 1. § (1) „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.”

„Társasház nem más, mint egy épületingatlan tulajdonostársainak relatív jogképességgel felruházott közössége, amelynek rendeltetése az ingatlanra vonatkozó külön tulajdonok és közös tulajdoni hányadok egyesítéséből előálló sajátos tulajdonjogviszony lebonyolítása.”⁸

6. 1. Társasház jogintézmény sajátosságai (fogalommagyarázat):

- kizárólag ingatlanon állhat fent,
- a tulajdonjog kettősen osztott (a külön tulajdon és a közös tulajdon)
- valamilyen jogcselekménnyel jön létre, jellemzően a tulajdonostársak jogcselekményével, alapító okirattal illetve kivételesen bíróság ítéletével a közös tulajdon megszüntetésének sajátos formájaként, de a bíróság elrendelheti társasház alapítását is, ebben az esetben az alapító okirat a bíróság ítélete

⁸ Dr. Papp Iván konzultáció-vázlata

- a társasház közösség egy sajátos jogalany. Ez a társasházközösség korlátozott jogképességgel rendelkezik, nem önálló jogi személy, de nem is csak közös tulajdon, hanem bizonyos vonatkozásokban sajátos jogalanyként, relatív képességgel rendelkezik. Ez a fajta társasház közösség pontosan a relatív jogképességből fakadóan saját név alatt kell, hogy működjön, amelyet az alapító okiratban is rögzíteni kell.

6. 2. A társasház a Polgári törvénykönyv szabályozásának tükrében

A Ptk. 149. paragrafusa szabályozza a közös tulajdoni forma egyik legspeciálisabb változatát a társasházi tulajdont:

„149. § (2) A társasház-tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

(3) A közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

(4) A társasház-tulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.”

Az épülethez tartozó földrészlet, és a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy lakás - így például: a gondnoki, a házfelügyelői lakás, a padlástér, a pince - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A közös tulajdon részei különösen: az épület tartószerkezetei, a tartószerkezet részei, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló egyéb épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész meghatározott eszmei hányada ugyanakkor az egyes külön tulajdonban lévő ingatlanrészekhez tartozik olyan arányban, mint ahogyan a külön tulajdonba tartozó rész aránylik a teljes ingatlanhoz, mint egészhez. Ennek megfelelően a közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonú lakásra, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. A külön tulajdonban levő ingatlanrész, és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad egysége az ingatlan-nyilvántartásban társasházi albetétként, külön ingatlanként szerepel, a társasházi törzslaphoz csatolt különlapon.

„11. § Egyebekben a társasház-tulajdonra, amennyiben a törvényből vagy az alapító okirat rendelkezéseiből más nem következik, a telek és az építmény vagy építményrészek kezelése, használata és a birtokukkal járó más jogok tekintetében a

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

Vargáné Horváth Gabriella

tulajdonra vonatkozó általános szabályokon felül az ingatlan közös tulajdonának, a szomszédjognak és a szolgalmaknak szabályait kell megfelelően alkalmazni.”

A Ptk. hatályba lépését követően, mint átfogó törvényre minden társasházi törvényünkben megtalálhatjuk a Ptk.-ra, mint mögöttes jogszabályra történő hivatkozást, így meghatározásra kerül, hogy amely kérdést a hatályos társasházi törvény nem rendezi, az alkalmazandó törvény a Ptk.

1977. évi 11. törvényerejű rendeletben:

„12. § A társasháztulajdonra e törvényerejű rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.”

Ttv.:⁹

„20. § A társasház-tulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.”

Thtv.:¹⁰

„11. § A társasháztulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.”

⁹ lásd. rövidítések jegyzékében

¹⁰ lásd. rövidítések jegyzékében

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

Vargáné Horváth Gabriella

1. táblázat: A közös tulajdon, társasház, illetve lakásszövetkezeti forma összehasonlítása

	közös tulajdon	társasház	lakásszövetkezet
alapokmánya	szerződés, hatósági, bírósági határozat	alapító okirat	alapszabály
érvényességi feltétel	közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett v.jogtanácsos	közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett v.jogtanácsos	közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett v.jogtanácsos
alapítása	ing.-ok közös vásárlása, ajándékozás, házasságkötéssel, öröklés, tartási szerz.	2 önálló ingatlan esetén	legalább 10 alapító tag
jogi státusza		nem jogi személy	jogi személy
szabályozás mikéntje	Ptk.	2003. évi CXXXIII. tv.	2004. évi CXV. tv.
Hasznok	tulajdoni hányaduk alapján	tulajdoni hányaduk alapján	vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen
Terhek	tulajdoni hányaduk alapján	tulajdoni hányaduk alapján	
megszűnés	egymás közötti szerződéssel, természetbeni megosztással, közös értékesítés, bírósági úton	egy hangú határozattal (kisajátítás, lebontják, megsemmisül)	egy hangú határozattal, szervezeti átalakulás, cégbíróság megszűntnek nyilvánítja, bíróság felszámolási eljárása során, határozott idő eltelt
nyilvántartó szerv		ingatlanügyi hatóság	cégbíróság
külön tulajdon	-	tulajdonosok külön tulajdonában	tulajdonosok külön tulajdonában
közös tulajdon	közös tulajdonban	közös tulajdonban	szövetkezet tulajdonában

II. rész

7. A társasházra vonatkozó jogszabályok alakulása

7. 1. Az 1924. évi XII. törvénycikk

A törvény megalkotása a társasházi tulajdon viszonyokat hívatott rendezni. A törvénycikk 12 paragrafusból áll, amelyek az akkori időszakban adódó problémák megoldásának jogi hátterét biztosítja. A későbbi törvények összes alappillére már megtalálható ebben a törvénycikkben, megfigyelhető, hogy a törvénycikk viszonylag rövid, alig két oldal terjedelmű, ennek ellenére tartalmazza a későbbi szabályozások minden lényeges elemét és a korának megfelelően, rendezi a társasházi életviszonyokat. A törvénycikk első paragrafuszában egyértelműen, pontosan meghatározásra kerül, mi tekinthető társasháznak:

“Közös telken levő olyan külön építmények vagy közös telken lévő egy építménynek emeletek vagy helyiségek (lakás, üzlethelyiség) szerint meghatározott olyan részei tekintetében, amelyeket a jelen törvény életbelépte után állítanak elő, a közöstulajdoni viszonyt akként lehet megalapítani, hogy az egyes külön építmények vagy építményrészek természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek és a teleknek, valamint az építménynek közösségben maradó részeire vonatkozó tulajdonostársi jogokkal együtt a tulajdonostársi illetőségnek alkotórészévé válnak s azzal tulajdonostársak szerint külön-külön egy jogi egészet alkotnak (társas-háztulajdon).”¹¹

A törvényt az új építésű épületekre vonatkoztatják alkotói, a külön tulajdont és közös tulajdont már markánsan elválasztják egymástól, amely a tulajdoni viszonyokat egyértelműen meghatározza. A jogalkotók az előzetes alapítás lehetőségének teret adnak a törvényben, ezzel is segítve a felépítendő épületek jogbiztonságát.

„2. § Olyan építmény és építményrészek tekintetében, amelyeket a jelen törvény életbelépte után társasház céljára állítanak elő, a társasháztulajdont akár egyéni tulajdonban álló telek tulajdonosa, akár közös telek tulajdonostársai már az építmény előállítása és a tulajdonostársak közötti megosztása előtt is megalakíthatják a végből, hogy a tervezett eszmei hányadrészek szerint alakult egyes tulajdoni illetőségek más személyekre átruházhatók legyenek.

¹¹ Az 1924. évi XII. törvénycikk

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

Vargáné Horváth Gabriella

Ilyen esetben a társasház-tulajdon létrejöttéhez szükséges, hogy az egyéni tulajdonos erre irányuló akaratát vagy közös telek tulajdonostársai erre irányuló megegyezésüket közokiratban kijelentsék, a telek tulajdonának tervezett eszmei hányadrészeit meghatározzák, az építményeket vagy építményrészeket pedig illetőségek szerint a jelen törvénynek megfelelően megosszák és a társasház-tulajdont az építmény előállítása után a telekkönyvbe bejegyeztessék. A külön illetőségek tulajdonosaiként az átruházás megtörténteig az eddigi tulajdonost vagy tulajdonostársakat kell bejegyezni.”

A társasházi tulajdon létrejöttének alapfeltétele a tulajdonostársak egyhangú nyilatkozata az alapításra vonatkozólag, illetve a nyilatkozat telekkönyvbe való bejegyzése:

„Társasház-tulajdon létrejöttéhez szükséges, hogy a tulajdonostársak a közös tulajdon megosztásának ebben a módjában megegyezzenek és hogy a társasház-tulajdont a telekkönyvbe bejegyezzék.”

Az alapító okirat közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat lehet:

“A megegyezést közokiratba, vagy bejegyzett ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni (alapító okirat).”

Szabályozásra kerül, hogy az alapító okiratnak pontosan mit kell tartalmaznia:

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

Az alapító okiratnak kiegészítő része az építményeknek vagy építményrészeknek az építési engedély megadását igazoló hatósági záradékkal ellátott tervrajza, valamint esetleges vízvezetéki, csatornázási, villanyvilágítási és gázvezetéki, központi fűtési és vacuum cleaner-berendezésének részletes munkaterve.

A közösségben maradó építményeket, építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közösség feltüntetésével kell a telekkönyvbe felvenni.

A telekkönyvi bejegyzésben külön fel nem tüntetett adatok tekintetében az alapul szolgáló okiratra lehet utalni.

Ebben az időszakban viszonylag kis taglétszámból álló építő közösségek alakultak, melyekre jellemző volt, hogy tagjaik ismerték egymást, jövedelmi viszonyaik, a társadalmi szinten való elhelyezkedésük közel azonos volt. A tulajdonostársak belső és külső jogviszonyára való rendelkezéseket az 5 § tartalmazza:

„5. § A társasház-tulajdoni viszonyban álló tulajdonostársaknak egymásközötti jogviszonyára, amennyiben a törvény mást nem rendel, az alapító okirat rendelkezései irányadók.

Az alapító okiratban különösen rendelkezni kell az építmények vagy építményrészek, felszerelések és berendezések létesítéséről, kezeléséről, karbantartásáról és használásáról, az építményeknek vagy az egyes építményrészeknek, felszereléseknek és berendezéseknek biztosításáról és megrongálódásuk vagy elpusztulásuk esetében helyreállításukról, a közösségből folyó költségek és terhek viseléséről, a közös képviselő kirendelésének módjáról, szervezetéről, hatásköréről és eljárásáról, a tulajdonostársak szavazatának arányáról, végül a közös kötelezettségek teljesítésének biztosításáról, esetleg kötbér kikötése útján. A közös építményrészek, felszerelések és berendezések karbantartási és helyreállítási költségének az egyes tulajdoni illetőségekre aránylagosan eső része biztosítása végett a jelzálogjogot az egyes tulajdoni illetőségekre a közös képviselő kérelmére a tulajdonostársaknak engedélye nélkül is be lehet a telekkönyvbe jegyezni.”

A törvény szerves alkotó része az épületre vonatkozó hatósági építési engedély, víz-, gáz-, elektromos-, illetve vacuum cleaner-berendezésének részletes munkaterve.

A társasházat érintő ügyekben a közösképviseelő képviselheti a tulajdonostársakat, magát a társasház közösséget jogképességgel nem ruházta fel a törvény.

A közös tulajdon karbantartási és helyreállítási költségeinek biztosítására tulajdoni hányadnak megfelelő részben a közös képviselő jelzálog jogot jegyeztethetett be a telekkönyvbe a tulajdonostárs külön illetőségére, akár a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül is. Alapító okirat módosításához, a társasház megszüntetéséhez a tulajdonostársak egyhangú beleegyezése szükséges, a telekkönyv bejegyzésére alkalmas formában. „5 § Az alapító okirat rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi érdekelt hozzájárulása szükséges. A változtatást a telekkönyvbe fel kell jegyezni. Az alapító okiratnak és az azt megváltoztató későbbi okiratnak rendelkezései az érdekeltek külön jogutódait is kötelezik.”

Szintén a jogbiztonságot hivatott biztosítani, a társasház megszűnéséről szóló rendelkezés, amely betartásával elkerülhető, hogy egy adott társasházban élő tulajdonostárs beleegyezése nélkül megszüntetésre kerüljön a társasház:“

„6. § A társasház-tulajdonná alakított tulajdonközösséget csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet megszüntetni.

A tulajdonközösség megszűnésével az egyes külön tulajdoni illetőségekre szerzett jogok átszállanak a helyükbe lépő tulajdoni eszmei hányadrészekre.”

Amennyiben az alapító okiratba belefoglalják, harmadik személlyel szemben a tulajdonostársak értékesítés során elővásárlási jogukat gyakorolhatják, így esélyt kaptak a zárt közösségek megtartására:

„7. § A társasház-tulajdoni illetőségeknek élők közötti jogüggyellett történő átruházása esetére a tulajdonostársak javára az alapító okiratban körülírt elővásárlási jogot lehet kikötni. Ily kikötés harmadik személyekkel szemben csak akkor hatályos, ha a telekkönyvbe bejegyezték.”

Az épület egységességének, kialakított homlokzati képének megőrzése érdekében, az alternatív ötleteket megakadályozandóan, a tulajdonostársak érdekében a védelmében az épületen történő változtatásokhoz az építetőnek be kell szerezni a tulajdonostársak hozzájárulásait:

„8. § A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményen vagy építményrészen változtatni, egyes építményeket vagy építményrészeket lebontani, azokhoz hozzáépíteni vagy azokra ráépíteni vagy azokat újra felosztani csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével szabad, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az építmény állagát és a többi tulajdonostárs érdekét nem sértik.”

A külön tulajdonban lévő épületrész és a társasházzal kapcsolatosan jelentkező költségek tekintében a költség viselés felosztásának mértékét az alábbiakban jelöli meg a törvény:

„9. § Ha a tulajdonostársak az alapító okiratban másképpen nem állapodtak meg, mindegyik tulajdonostárs maga viseli a kizárólagos használatában levő építmény vagy építményrész karbantartásának költségét és egyéb terheit; a közös használatban levő építmények, építményrészek felszerelések és berendezések karbantartásának költségéhez pedig, valamint általában a tulajdonostársakat közösen érdeklő költségekhez és egyéb terhekhez saját tulajdoni illetőségének vagy érdekeltségének arányában köteles hozzájárulni.”

A társasház szervezeti felépítését, működését a 10 §-ban találhatjuk meg, ez a törvény nagy mértékben szabad kezet adott a közösképviseleknek, ezt a későbbiekben alkotott törvények korlátozzák.

A bíróság, mint telekkönyvi hatóság volt hivatott a társasházak törvényességi felügyeletének ellátására, a felügyelet kiterjedt az alapító okirat bejegyzésére, a közös képviselő kirendelésére, amennyiben a tulajdonostársak ezt elmulasztották, bármelyik érdekelt fél kérelmére, valamint a közgyűlés összehívására is.

A II. világháború befejezése után az 1924. évi XII. törvénycikkelyt a lakás hiány miatt kibővítették, eszerint a már megépült épületekre is lehetett társasházat alapítani, korlátozás a fővárosban és környékén volt, ahol csak hatósági engedély beszerzése

után járultak hozzá. 1948. és 1957. között a rendeletet felfüggesztették, 1958.-tól ismét visszaállították alkalmazhatóságát. 1960-as évektől a meg nem szűnő lakás hiány miatt, tekintettel arra, hogy az állami lakás építések lemaradást mutattak a szükséglethez képest, ismét fellendült a magán kezdeményezésű társasház-építés.

7. 2. 1977. évi 11. sz. törvényerejű rendelet

A jogalkotók az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet 1. § (2) bek. meghatározzák, hogy a már eleve társasház céljára épített, vagy már meglévő, épületekre lehet társasháztulajdont alapítani. *„(2) Társasháztulajdont erre a célra épített vagy már meglévő épületre lehet létesíteni, ha abban legalább két lakás van.”* Ezzel a szabályozással az építendő társasházakra való társasház alapítás megszűnt, tehát az előzetes alapítás már nem lehetséges. Ezt a problémát áthidalandó létrehozzák az úgy nevezett építőközösséget, mely törvényi szabályozásra, amely a mai napig is hatályos, a Ptk. 578/B, C, D, E, F paragrafusában kerül sor:

„578/B. § (1) Az építőközösségi szerződésben a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy épület felépítése végett együttműködnek és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják.

(2) Az építőközösség írásba foglalt szerződéssel jön létre.

(3) A felek a szerződésben kötelezettséget vállalnak a tulajdoni viszonyaik rendezésére; így különösen arra, hogy a felépített épületre társasház-tulajdont hoznak létre és ennek során a szerződésben meghatározott épületrészeket (lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket) az építőközösség egyes tagjainak külön tulajdonába, az egyéb épületrészeket pedig - külön tulajdonuk arányában - a tagok közös tulajdonába adják.

578/C. § (1) Az építéssel kapcsolatos költségek az építőközösség tagjait a tulajdonukba kerülő épületrészek arányában terhelik.

(2) Az építőközösség ügyeinek vitelére és ennek körében a képviselőre az jogosult, akit a szerződésben kijelöltek; megbízatásának terjedelmét a szerződés határozza meg. A nem megfelelő ügyvitel ellen vagy a képviselő gyakorlása miatt a tagok tiltakozhatnak, e vitát a tagok többsége dönti el. Az ügyek vitelére és a képviselőre való jogosultságot a tagok többsége megvonhatja.

578/D. § (1) Az építőközösségnek azt a tagját, aki írásbeli felszólítás ellenére a szerződés megszegésével vagy más magatartásával az építést jelentősen veszélyezteti, a tagok többsége kizárhatja az építőközösségből. A kizárást írásban kell közölni. A tag a kizárással szemben a közléstől számított harminc napon belül a bírósághoz fordulhat; e határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2) A kizárt tag az építés céljára szolgáló telken és a tagok egyéb közös vagyonán fennálló tulajdoni illetőségét a kizárás közlését követő harminc napon belül az építőközösségbe belépő - általa kiválasztott és a tagok többsége által elfogadott - új tagra ruházhatja át. Ha a kizárt tag a bírósághoz fordult, a harminc napos határidő a bíróság határozatának jogerőre emelkedésétől számít. Ha a kizárt tag tulajdoni illetőségét harminc napon belül nem ruházta át, arra a tagok többsége által kiválasztott, az építőközösségbe belépő új tagot - a kizáráskori értéknek megfelelő vételáron - vételi jog illeti meg.

(3) A szerződést bármely tag három hónapra felmondhatja. Ilyen esetben a (2) bekezdés rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(4) A szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye, ha a tag tulajdoni illetőségét az építőközösségbe belépő, a tagok többsége által elfogadott új tagra ruházza át.

578/E. § Az építőközösség megszűnik, ha

- a) az építés befejeződött és a tagok a tulajdoni viszonyait (társasház-tulajdon létesítésével, lakásfenntartó szövetkezet alapításával vagy más módon) rendezték, vagy*
- b) megszüntetését a tagok közösen elhatározták.*

578/F. § Az építőközösségre az 569. §-ban, az 570. §-ban, az 578. § (3) bekezdésében, valamint az 578/A. §-ban foglalt rendelkezéseket is megfelelően alkalmazni kell.”

A törvényben részletesen szabályozzák az alapító okirat tartalmi és alaki kellékeit, ezzel az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést elősegítve, tekintettel arra, hogy egy adott sablon alapján készülhet az alapító okirat, természetesen az adott épületre aktualizálva.

„3. § Az alapító okirat tartalmát a tulajdonostársak állapítják meg; e törvényerejű rendelettől csak akkor térhetnek el, ha az az eltérést megengedi.”

A törvényben felsorolásra kerül, hogy a társasház, mely adatait kell pontosan rögzíteni az alapító okiratban, ettől eltérni nem lehet:

„4. § (1) Az alapító okiratnak tartalmaznia kell:

- a) a társasház-tulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,*
- b) a tulajdonostársak megnevezését, a telek helyrajzi számát,*
- c) a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározását,*
- e) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,*
- d) az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározását,*
- e) a közös tulajdonba kerülő épületrészekből és a telekből az egyes tulajdonostársakat megillető hányadot, illetőleg azt, hogy a telek az állam, társadalmi szervezet vagy*

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

Vargáné Horváth Gabriella

szövetkezet tulajdonában van, és az erre vonatkozó rendelkezések szerint a tulajdonostársakat használati jog illeti meg,

f) az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokban meghatározott egyéb adatokat és tényeket.”

A tulajdonostársak belső és külső jogviszonya rendezésére, meghatározásra kerül, hogy miről kell már az alapító okirat létrehozásánál rendelkezni:

„4 § (2) Az alapító okiratban rendelkezni kell:

a) a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával és felújításával kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséről, az egyéb közös kiadások viseléséről, továbbá ezek megoszlásáról a tulajdonostársak között,

b) a társasházközösség ügyeit intéző szervekről, valamint ezek hatásköréről, jogairól és kötelezettségeiről,

c) a közgyűlés megtartásáról, összehívásáról, eljárásáról és határozat hozatalának módjáról,

d) a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság eljárásáról, különösen az elszámolási kötelezettség teljesítésének módjáról.”

Az alaki kellékeknél a közokiratba történő, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat mellett, amennyiben a társasház tulajdon létesítésében állami szerv, társadalmi szervezet vagy szövetkezeti szerv érdekelt, az alapító okiratot annak jogtanácsosa is ellenjegyezheti, illetve ha a társasház alapító okiratának készítését jogi egyetemi végzettségű tulajdonostárs végezte, már a jogszabály szerint ez is elfogadható.

„5. § (1) Az alapító okiratot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ha a társasháztulajdon létesítésében állami szerv, társadalmi szervezet vagy szövetkezeti szerv érdekelt, az alapító okiratot annak jogtanácsosa is ellenjegyezheti.

(2) Nincs szükség az alapító okirat közokiratba foglalására, illetőleg ellenjegyzésére, ha azt jogi egyetemi végzettséggel rendelkező tulajdonostárs készítette.”

A közösköltség befizetésének elmaradásának behajtására alkalmazható jelzálogjog bejegyzés intézményének megszüntetése erőteljesen negatív hatással volt a közös költség fizetési intenzitásra.

A törvény az alapító okirat módosítására vonatkozóan továbbra is előírja, hogy az összes tulajdonostárs hozzájárulására van szükség, ezután kell bejelenteni a változást az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez:

„6. § Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.”

Az 1924. évi XII. törvénycikkelyben már szerepelt bejelentési kötelezettség az építési munkálatokra vonatkozóan, ez ebben a törvénybe is megmarad:

„8. § (1) A tulajdonost a társasház-öröklakásra és a külön tulajdonban levő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga. A tulajdonos a társasház-öröklakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet, ha azonban a munka más társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.”

Az 1924. évi XII. törvénycikkelyből még kimaradt a nemlakás céljára szolgáló helyiségekről való rendelkezés az 1977. évi 11. Törvényerejű rendelet, abban az esetben rendelkezik felette, ha az alapító okiratba belefoglalják:

„7. § (1) A társasházban levő lakások - a házfelügyelői lakás kivételével - a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás). Az alapító okirat úgy rendelkezhet, hogy a társasház nem lakás céljára szolgáló helyiségei is külön tulajdonban vannak.”

Az elővásárlási jog, illetve előbérleti jog, amennyiben az alapító okirat létrehozásánál nem szerepel benne, nem illeti meg a tulajdonostársakat az esetleges értékesítésnél egy harmadik személlyel szemben.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

Az alapító okirat elő írhatja intézőbizottság és számvizsgáló bizottság létrehozását, így lehetővé és életszerűbbé téve a közös képviselő munkájának segítségét, illetve ellenőrzését. A törvény 14 §-ában egyértelműen meghatározásra kerül, hogy a közgyűlés milyen témákban határoz, előírásra kerül az évente megtartandó közgyűlés, de a kisebbség védelmében a tulajdonostársak egyharmada által kijelölt személy is összehívhatja a közgyűlést. A közgyűlés határozat képtiségéhez a tulajdonostársak 2/3-os jelenléte az előírt, de megismételt közgyűléseknél a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül határozatképes a közgyűlés. A közgyűlésen hozott határozat a kisebbség védelme érdekében a határozat meghozatalától számított 60 napon belül megtámadható a bíróságnál.

A közös képviselő (intéző bizottság) a társasházközösség ügyeiben eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A bíróságok a joggyakorlatban a társasház zavartalanabb működése érdekében továbbfejlesztették a közös képviselő törvényen alapuló jogkörét és felhatalmazták, hogy a tulajdonostársak formális perbenállása helyett ő maga - akár az egyik tulajdonostárssal

szemben is, például a közös költség megfizetése iránt - pert indíthasson (4/1979. Pk. állásfoglalás).

Társadalmi, politikai változások kihatnak a lakások jogi helyzetére is, a kor szellemének megfelelően megkezdődik az államosítás, az 1952. évi 4. sz. törvényerejű rendelet alapján egyes házingatlanokat állami tulajdonba vesznek: *„állami tulajdonba vétetnek mindazok a magántulajdonban álló házingatlanok (lakóházak, villák, öröklakások, üzletházak, üzemházak, raktárak stb.), amelyeket, vagy amelyeknek egyes részeit bérbeadás útján hasznosítják”*. Vannak olyan esetek is, amikor eltérően alkalmazzák a rendeletet: *„a tőkések, egyéb kizsákmányolók és a megdöntött társadalmi rendszer népelnyomó elemeinek házingatlanai, abban az esetben is, ha azokat nem bérbeadás útján hasznosítják”*. Ilyenkor adódott az a helyzet, hogy ezek a tulajdonosok az állami tulajdonba vett lakásuk bérlőivé váltak.

1958.-ban részlegesen visszavonják az államosítást elrendelő törvényerejű rendeletet, és a korábbi tulajdonosok egy része visszakapja egykori ingatlanát, azzal a korlátozással, hogy kettőnél több ingatlana nem lehet senkinek sem.

Az államosítás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzését¹² a 3. számú mellékletben szereplő tulajdoni lap II. részén lehet nyomon követni, 1. pontban megjelenik tulajdonosként a Magyar Állam, 2. pontban az ingatlan kezelőjeként a VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat. Az 1991. évi XXXIII. Tv. alapján a tulajdonos a 3. pontban a Bp. Józsefvárosi Önkormányzat lesz 1994 -ben, és ebben az évben elkészül a társasházi alapító okirat is, így bejegyzésre kerül a társasház tulajdon, megjegyzésként pedig a tulajdonjogot tartalmazó különlapokra való utalás. A tulajdoni lap I. részén jogi jellegként bejegyzésre kerül az utalás az ingatlan társasházi formájára:

„Földrészlethez tartoznak az alapító okiratban felsorolt és közös tulajdonban lévő épületrészek, felszerelések berendezések és helyiségek”.

Megkezdődik az 1952-ben államosított lakóépületek társasházzá alakítása, ezt követően az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlő részére történő értékesítése. A nagy lakás számot magába foglaló társasházak tömeges megjelenésével egyre jobban bebizonyosodik, hogy az akkor hatályban lévő 1977. évi 11. tvr. nem tudja kezelni a társasházakkal kapcsolatosan felmerülő problémákat. Az állami bérlakás 1990 előtt az országos lakásállomány egynegyedét tette ki, míg a fővárosban és a nagy városokban több mint a fele volt bérlakás. A hazai bérlakásban élők államilag jelentős támogatásban részesültek, ellentétben a már eleve saját tulajdonú lakásban élőkkel szemben, ez a családok megtakarításán is látható volt.

¹² 3. számú melléklet

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

Vargáné Horváth Gabriella

„Ha a bérlakásban és saját lakásban lakó népesség jövedelem szerinti felső húsz százalékot hasonlítjuk össze, hasonló képet kapunk:

100 háztartásra a bérlakásszektorban 24, a sajátlakás-szektorban 12 nyaraló jut. A magas támogatottság a társadalom bérlakásban lakó egyötödének, a társadalom saját lakásban lakó négyötöde terhére, különösen kedvezményezett lehetőséget nyújtott vagyona növelésére.”¹³

7. 3. 1997. évi CLVII. törvény

Az 1990-es évek elején társasházzá alapított épületek nagy többségénél felismerhető volt a kezelési feladatok ellátásának több területen jelentkező hiányossága. Az eddig bérlőként élő lakóknak, nagy anyagi terhet jelentett az épülettel kapcsolatosan felmerülő problémák megoldása, finanszírozása. A tulajdonosi és bérlői szemlélet meglehetősen eltér egymástól, tekintettel arra, hogy az épület karbantartási, kezelési feladatainak ellátására mindezidáig a bérbeadó volt kötelezve, de természetesen a lakások magántulajdonba kerülésekor már ezeknek, a feladatoknak a megoldása a magántulajdonú lakásokban lakókra hárult, sok előre nem látott nehézséget vetett fel a lakók számára. El kellett indulnia egy úgynevezett szemléletváltásnak, hogy a lakók saját magukénak érezzék, az egész épületet, nemcsak a lakást, ahol eddig is éltek. Sok embernél, ha a külsőségeket nézzük, például a takarítás befejeződött a lakás bejárati ajtajának küszöbénél, a lépcsőház állapotáért, tisztaságáért nem érzett felelősséget, ha zavarta valami legfeljebb bejelentette a bérbeadónak. Ez a hozzáállás a közös tulajdonban lévő összes dolog állapotához való viszonyulásra jellemző volt, persze azért itt is tiszteletet érdemelnek a kivételt képző szűk lakó csoport tagjai.

A bérlők felelőssége mindezidáig odáig terjedt, hogy a kiszabott időre, a meghatározott szociális mértékű lakbérfizetési kötelezettségüknek eleget tegyenek. Bérlőkből tulajdonossá válva azonban, a lakáson belüli munkálatok költségei mellett, megjelennek a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelési tárgyak fenntartásával, felújításával adódó költségek is, amelyek a házak építési évéből, illetve a karbantartások minimalizálása miatt erősen elhanyagolt állapotban voltak.

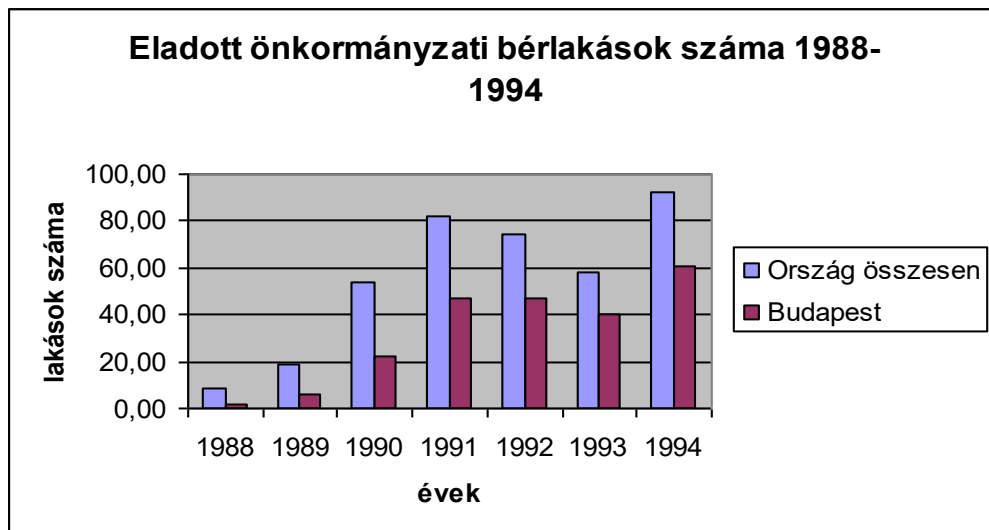
1989-től az önkormányzati tulajdonban lévő lakások privatizációja a 2. számú táblázatnak megfelelően alakul.

¹³ DÁNIEL ZSUZSA, *Lakástámogatás és társadalmi újraelosztás, IN Közgazdasági Szemle, XLIV. évf., 1997. október*,

2. táblázat

Eladott önkormányzati bérlakások száma 1988-1994 (ezer db)		
Év	Ország összesen	Budapest
1988	8.70	1.60
1989	18.70	5.60
1990	54.00	22.20
1991	82.10	47.00
1992	74.10	47.30
1993	58.40	40.10
1994	92.00	61.00
Összesen	388.00	224.80

Forrás: KSH [1995].



A környező országokban a társasházak a tulajdonos-lakók önkéntes szerveződéseként jöttek létre, aminek velejárója, hogy nagyjából azonos életszínvonalú emberek társultak, akik tájékozottak voltak a tekintetben, hogy az épület, amiben élni fognak milyen minőségű, mekkora mértékű havonta jelentkező fenntartási költségekre számíthatnak.

Magyarországon a privatizáció ideje alatt létrejött társasházakban ellenben egy egymásra kényszerített lakóközösséggel találkozhatunk, akiknek az életszínvonala, igénye, anyagi helyzete nagymértékben különbözik egymástól, emiatt a közös ügyekben való együttműködés a lehetetlenség határait eléri, tekintettel arra, hogy a rosszabb anyagi körülmények, illetve az igénytelenebb lakók az épület felújítási, de akár az állagmegőrzési munkálatait is meg tudják akadályozni. Szükség van egy jogszabályi

háttérre, ami a megváltozott helyzetben a lakók belső és külső viszonyait hatékonyan igyekszik kezelni.

Magyarországon 1998 év elejére közel egy millió, az ország lakásállományának $\frac{1}{4}$ része társasházban lévő lakássá alakult át, mely lakás szám kiegészül a társas üdülők, irodák, üzletek, raktárak, garázsok és más társas ingatlanokkal.

A társasház megnevezésének megfogalmazása eképpen változik:

„1. § (1) Társasház jön létre, ha épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.” Az 1997. évi CLVII. Törvény (Ttv.) 1998. március 1-jén lépett hatályba. Természetesen az előző társasházakra vonatkozó törvények alappilléreit felhasználva, törekedtek a jogalkotók a társasházi együttéléssel időközben felmerült problémák konzekvens megoldására. *„Az újraszabályozásnál az 1924. évi XII. törvényhez visszanyúlva, abból kell kiindulni, hogy a társasház-tulajdon az ingatlanon fennálló tulajdonközösség sajátos formája, amelyben a tulajdonosi jogokat a lehető legteljesebben kell biztosítani, de szervezeti garanciákat kell teremteni a hatalmas vagyon szakszerű kezelésére, állagának megóvására is.”*¹⁴

A társasház működése ellehetetlenítésének megakadályozására megjelenik a törvényben a hat lakásnál nagyobb társasházak esetében a szervezeti-működési szabályzat, ami tulajdonképpen az alapító okirat mellékletét képezi, de egyes kérdésekben a szavazati arányok megváltoztatásával működő képesebbé teszi a társasházat. *„A privatizált társasházak alapító okiratai nem az egyes társasházak sajátosságaira szabottak, hanem sablonosan készültek, és megfelelő módosításuk csak 100%-os szavazati aránnyal, valamennyi tulajdonostárs írásbeli hozzájárulásával lenne lehetséges, amelyet a gyakorlatban - nagyobb társasingatlanok esetén - igen nehéz elérni.”*¹⁵ A társasház közösségének így esélye van a gyorsan változó gazdasági változásokhoz való igazodáshoz.

A Ttv. 3. § -ban szabályozásra kerül a társasházi tulajdonostársainak közösségének jogképessége, mely korlátozott jogképességet jelent ugyan, de biztosítja a társasház külső kapcsolat rendszerének szabályozását, tekintettel arra, hogy az általa viselt közös név alatt a társasház az épület fenntartása, működése, felújítása és a közös ügyek intézése céljából, jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, perelhető és

¹⁴ 1997. évi CLVII. törvény indokolása a társasházról

¹⁵ 1997. évi CLVII. törvény indokolása a társasházról

önállóan perelhet, a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat gyakorolhatja és köteles viselni az ezzel kapcsolatos terheket.

Társasházat lehet alapítani a Ttv. szerint, már meglévő vagy építendő épületre, ha két önálló külön tulajdonként bejegyezhető lakás található, melyeknek tulajdonosai egybehangzó nyilatkozattal társasházi alapító okiartot készítetnek és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetik:

„5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás van, vagy alakítható ki.

(2) A társasházat az ingatlan tulajdonostársai vagy az ingatlan tulajdonosa mint egyszemélyi alapító alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthetik.

(3) Az alapításhoz a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.“

Társasházak építését elősegítendő, az előzetes alapítás lehetőségét újra biztosítja a törvény.

„8. § (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület építési engedéllyel ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy tulajdonosai az alapítási szándékot alapító okiratba foglalják, és az alapítást az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, az épület közös vagy külön tulajdoni ingatlanrészeit illetően, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot módosítják.“

A későbbiekben a 8 § (3) bek.-ben előírt használatba vételi engedélyhez kötött bejegyzés, számottevő nehézséget okoz, tekintettel arra, hogy a lakóparkokban található társasházak több ütemben épülnek, így az első ütemben beköltözők tulajdona az ingatlan-nyilvántartásban addig nem szerepel, amíg a több ütemű építkezés be nem fejeződik és nem kap az egész épületegyüttes használatba vételi engedélyt.

Az alapító okirat tartalmi kellékei az alábbi felsorolásban szereplnek:

„10. § Az alapító okiratban meg kell határozni

a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, helyiségeket és tárgyakat,

b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,

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

d) a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, ha az alapító okirat nem rendeli el, erre nézve szervezeti-működési szabályzat megalkotását,

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

1977. évi 11. tvr. szerint is alaki követelmény volt, hogy az alapító okirat közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba legyen foglalva, de a Ttv.-ben már kitágítja az eljárható jogtanácsosok körét, illetve megszűnik, hogy a jogi egyetemet végzett tulajdonostárs alapító okiratot elkészítheti. **„11. § (1) Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve a 3. § (2) és a 6. § (1) bekezdése szerinti határozatot is, közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”**

Az alapító okirat módosításához az előző törvényeknek megfelelően marad az egyhangú módosítási lehetőség:

„11 § (2) Az alapító okirat megváltoztatásához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.”

A régi építésű épületeknél többesetben adódott olyan probléma, melyet az 1977. évi 11. tvr. nem szabályozott, gondolva itt olyan közös helyiségek meglétére, mely a lakások komfort fokozatának növekedése, illetve az egyéb szokások változása miatt kihasználatlanok voltak (pl. mosókonyha, közös WC stb.), de egyes lakók felől igény érkezett ezeknek a helyiségeknek használatára, akár lakásbővítés, akár tárolás céljára. Az ilyen használaton kívüli helyiségekből önálló egyéb célú ingatlan alakítható ki, melyeket akár értékesíteni is lehetne. Még ennél nehezebb kérdést képviselt a tetőtér beépítésének lehetősége. Számos társasház esetében megoldást jelentett, hogy egy kezelési szempontból elhanyagolt épület, amelynek tetőszerkezete akár több helyen beázással nehezítette meg a felső szint lakóinak életét, de a háznak, felújítási alapképzésből feltehetően csak évtizedek múlva lett volna pénze a tető felújítására, a tetőteret külső személynek értékesítette a társasház, a társasház elhelyezkedésétől, illetve a tárgyalásokon résztvevő társasházat képviselő személyek rátermettségétől függően, mit vállalt ezért cserébe az építő. Jellemzően, természetesen az új tetőszerkezet kialakítását, az alapító okirat módosításának költségeit magára vállalta, külső homlokzat felújítását, a lépcsőházak komplett felújítását. A Ttv.-ben az ilyen esetek szabályozására is szükség volt, mert az 1977. évi 11. tvr. erről nem rendelkezett, tekintettel arra, hogy a törvényerejű rendelet megalkotásakor, ilyen jellegű problémák még nem álltak fenn. Az 1977. évi 11. tvr. szerint valamennyi tulajdonostárs írásban történő beleegyezésére volt szükség az új külön tulajdon kialakításához, melyet

beszerezni a nagyszámú külön tulajdon, illetve a kisebbség sokszor nem valós indokok alapján történő elutasítása miatt, majdnem lehetetlenség volt.

A Ttv. könnyítést vezet be azon közös tulajdonban álló ingatlarészek elidegenítésére vonatkozóan, amelyek önálló ingatlanként kialakíthatóak. Amennyiben olyan épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, illetve épület-berendezés és felszerelési tárgyak kivételével, a közös tulajdonban álló ingatlanrész értékesítéséről az összes tulajdoni hányad 2/3-os többségével hozott közgyűlései határozattal elidegeníthető, amennyiben erről a tulajdonostársak az alapító okiratban rendelkeztek. Ez esetben a közgyűlési határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A társasház belső jogviszonyai rendezése érdekében fontos szabályozás, hogy a közös költség fizetési kötelezettségüknek a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk (kivéve, ha az alapító okirat, vagy a szervezeti-működési szabályzat erről eltérően rendelkezik) szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint, ezzel megszűnt az egyetemleges felelősség intézménye a társasházak vonatkozásában. Tehát, külső követelést a társasház köteles az általa kötött szerződés szerint kiegyenlíteni, majd az alapító okirata, vagy szervezeti-működési szabályzatban meghatározott módon járulnak a tulajdonostársak a költségek viseléséhez. A közös költséget nem fizető tulajdonostárs helyett, a többi tulajdonostárs köteles a hátralékot megfizetni, a többlet befizetés kiegyenlítésére két lehetősége van a tulajdonostársaknak, egyrészt polgári peres eljárás keretében megpróbálják behajtani, vagy a másik lehetőség a félévet meghaladó tartozások esetében a nem fizető tulajdonostárs különtulajdonára jelzálogot jegyeztetnek be, közgyűlési határozattal, vagy ha szervezeti-működési szabályzatban felhatalmazták a közösképviselet, ő ilyen esetben a hátralék behajtása érdekében automatikusan eljárhat, ez a jogintézmény visszakerül a szabályozásba. A társasházakban található nagy számú külön tulajdonok indokoltá tették a részközgyűlés, küldöttgyűlés, és az írásbeli szavazás alkalmazásának lehetőségét.

A társasház közösségének ügyei intézésére tekintettel arra, hogy sok esetben cégek, vállalkozások látják el a társasház képviseletét, a törvény engedélyezi az intéző bizottságok megalakítását. Fontos szabályozásnak tekinthető, hogy míg az 1977. évi 11. tvr. csak lehetőséget biztosított számvizsgáló bizottság létrehozására, a Ttv. az olyan társasházban, ahol ötven külön tulajdonban lévő lakás feletti a lakások száma, kötelezően előírja a számvizsgáló bizottság felállítását, melynek legfőbb feladata a közösség gazdálkodásának ellenőrzése, illetve döntés előkészítéssel is felruhazza a bizottságot.

A kormány felismerte, hogy a meglévő nemzeti lakásállomány műszaki állapota, melynek több mint egynegyede társasházakban található, rohamosan romlik, ennek a folyamatnak a megállítására új törvény életbe léptetése vált időszerűvé, alkalmazkodva a megváltozott politikai, gazdasági, illetve a piacgazdaság feltételeihez.

7. 4. 2003. évi CXXXIII. Törvény

Thtv. 2004. január 1.-jén lépett hatályba, elsődleges célja a meglévő társasházi lakóépület-állomány fenntartásának, felújításának, korszerűsítésének a hatékony elősegítése, amely csak az eddigi törvénynél nagyobb jogbiztonságot nyújtó - a korábbinál részletesebb - törvényi rendelkezések alapján érhető el. A törvény illeszkedik az új támogatási rendszerhez, és megkönnyíti a lakóközösségek pályázatokon való részvételét. A törvényalkotás irányát és alapvető szempontjait a társasházak biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, illetve a társasházban élő tulajdonosok érdekeinek védelmét szolgálják.

A társasház meghatározását az első paragrafusában találhatjuk: „1. § (1) *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).*”

A törvény elősegíti a tulajdonosok döntéseit, az épület fenntartásával, működtetésével kapcsolatos kérdésekben, azzal, hogy az erre vonatkozó témákban részletes szabályokat tartalmaz. A törvény igyekszik minden esetlegesen felmerülő problémát szabályozni, ezzel is segítve a tulajdonostársak külső és belső jogviszonyait.

A társasház működésének szabályozását a törvény SZMSZ létrehozásával teszi kötelezővé, melyet az alapító okirattal együtt kell az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni. Az előző törvényeknek megfelelően a Thtv. a társasház intézmények fő jellemzőin nem változtat, sajátosan osztott közös tulajdoni formaként kezeli. Továbbra is a műszakilag elkülönített lakások (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) a tulajdonostársak külön tulajdonában, míg a külön tulajdonban nem lévő összes többi épület rész és a földrészlet közös tulajdonban van. Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában lévő lakás, kizárólag a tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányaddal együtt képez önálló ingatlant, külön nem idegeníthető el, nem terhelhető meg (kivételez Thtv. 3 § (2) bekezdése, valamint a 25 §). A társasház korlátozott jogképességén, mely szerint a közös ügyek tekintetében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet, illetve perelhető, a Thtv. nem változtat.

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

Vargáné Horváth Gabriella

A közös ügyekben vállalt kötelezettségek, illetve a közművek felé fennálló fizetési kötelezettségek tekintetében a tulajdonostársakat egyszerű kezesként fennálló felelősség terheli.

A Thtv. nevesíti a sok nézetkülönbséget okozó gondnoki, illetve házfelügyelői lakás tulajdonjogát, mely a társasház közös tulajdonában célszerű, hogy maradjon, tekintettel arra, hogy a társasház részére történő munkavégzés kapcsolódik, melynek ellátása egy úgynevezett gondnoki lakás biztosításával, sokkal hatékonyabb a társasház közössége szempontjából is. A Thtv. a 4 paragrafusban egyértelművé teszi, hogy a törvény hatálya egy értelműen kiterjed a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (irodaépület, társas üdülő, társas garázs, stb.) is.

3. táblázat
A társasházi formára vonatkozó törvények összehasonlítása

	1924. évi XII. törvénycikkely	1977. évi 11. tvr.	1997. évi CLVII. tv	2003. évi CXXXIII. tv
Történelmi, szociológiai háttér	lakáshiány	államosítás	privatizáció	lakás állomány műszaki állapotának romlása
Társasház fogalmának alakulása	1§	1§	1 § (1)	1 § (1)
Szervezet alakulása	10§ közös képviselő megbízatása max. 3 évre szól, de meghosszabbítható	közgyűlés, közös képviselő, számvizsgáló bizottság, intéző bizottság	közgyűlés, k.képvis., számvizsg.biz. (50 felett) , intéző bizottság	közgyűlés, k.képvis., számvizsg. biz. (25 felett) , intéző bizottság
Határozatképesség	szavazattöbbséggel	2/3 jelenlét, szavazattöbbség	50 % feletti jelenlét	50 % feletti jelenlét
Jogviták rendezése		bíróság	bíróság	bíróság
Elővásárlási jog	7 § az alapító okiratban lehet kikötni	8 § alapító okiratban ki lehet kötni		5 § (3) alapító okiratban ki lehet kötni
Jelzálogjog		nem rendelkezik	közgyűlési hat. v. SZMSZ meghat. al. egybefüggő fél éves közös ktszg. tartozás esetén	közgyűlési hat. v. SZMSZ meghat. alapján fél éves közös ktszg. tartozás esetén
Megszűnés	100%, 6§	100%, 21 §		
Alapító okirat tartalma		4§ (1) (2)	10 §	9 §
Módosítás lehetőségei	100%+ telekkönyv	6§ 100%+ iny.tartást vezető szerv	11 § (2) 100 %	10 § (2) 100 % (3) 4/5 30 nap kisebbség
Formai kritériumok (ellenjegyzés)	közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magán okirat	Közok. v. ügyvéd által ellenjegyz. magán ok., ha állami szerv társ.i szervezet v. szöv.i szerv érdekelt akkor a jogtanácsosa is, illetve jogi végz. tul.társ	közokirat vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos- által ellenjegyzett magán okirat	közokirat vagy ügyvéd -jogkörén belül jogtanácsos- által ellenjegyzett magán okirat
Társasház nyilvántartását mely hatóság végzi	telekkönyv	ingatlan nyilvántartás (telekkönyv) 1§ (1)	ingatlan-nyilvántartás	ingatlan-nyilvántartás
alapító okirat elfogadása	100%	100%	100%	10 § (2) 100 % (3) 4/5 30 nap kisebbség

8. Ingatlan-nyilvántartás jogi háttere

8.1 Földadókataszter kialakulása hazánkban

Az első földadókataszter bevezetésének terve II. József császár nevéhez fűződik, aki felismerte, hogy egy olyan nyilvántartásra van szükség az általános földadó bevezetéséhez, amely alapján a föld állandó alapja lehet az adónak, az úri, egyházi, jobbágyi földek egyforma elbírálás alá esnek, az adót a föld nagysága, termékenysége és a rajtuk termelt termények ára szerint lehet kiszabni. A nyilvántartáshoz szükséges felmérések elkészítésnek biztosításához a katonaságot vette igénybe. A megyék önkormányzatát felfüggesztette, az országot tíz kerületre osztotta fel, a kerületek élére királyi biztosokat nevezett ki. A megye határok megállapítása után, birtoktesteket alakítottak ki, ezeknek a birtoktesteknek felmérték a területét, 9 művelési ágnak megfelelően besorolták, felvezették a tulajdonos adatait. II. József ellen a birtokaik megadóztatása miatt a nemesség szembeszállt, halálos ágyán II. József rendelkezéseit visszavonta, a felmérés eredményeit megsemmisítették.

Magyarországon 1850 - ben a hozadéki kataszter bevezetését rendeli el a császári pátens (ideiglenes kataszter). A földadó alanya ebben az esetben az volt aki a földet birtokolta, a tárgya minden gazdaságilag hasznosított földterület, mértékének alapja pedig a rendes gazdálkodás mellett tartósan elérhető tisztajövedelem volt, ezeket az adatokat az adótelekkönyvben rögzítették.

1875 - ben a földadóról új törvény jelent meg, melyhez szükség volt egy új részletes felmérésre, ennek megvalósításához az országot becselőjárásokra osztották fel, amely rész bármilyen tekintetben értékesebbnek bizonyult, azt kiszabályozták és osztályozási vidéknek nevezték el. Az állandó földadókataszter tartalmazta a községek felmérésekor készített kataszteri térképeket, illetve a földek művelési ágát és minőségét. A földadókataszter adatait kataszteri telekkönyvbe és birtokívekbe foglalták.

A II. Világháború után a földadókatasztert a mezőgazdaság átalakításának megszervezéséhez, döntően a külterületi földekkel kapcsolatos statisztikai, közigazgatási, illetve a mezőgazdasági termeléssel összefüggő célok eléréshez használták. 1963 - ban a nyilvántartással szemben megváltozott követelményeknek megfelelően bevezetésre kerül az állami földnyilvántartás, amely az ország földterületét városonként, községenként tartotta nyilván (alapmunkarész részei: birtokív, községi földkönyv, földnyilvántartási térkép, segédmunkarészrészai: helyrajzszám-mutató, névmutató, azonosítási jegyzék).

8.2 Telekkönyv

Az ingatlanok nyilvántartásba vétele már a XIII. századtól ismeretes Magyarországon, a királyi vagy más adományokról szóló okiratokat a hiteles helyek őrzik. A telekkönyv megjelenését a városok megjelenésétől követhetjük nyomon. A városok fejlett iparral és kereskedelemmel rendelkeztek, amely a hitelélet gyors kialakulásához vezetett, melynek alapfeltétele volt egy olyan nyilvántartás vezetése, ahol az ingatlanok regisztrálva vannak. A XV. században a „tárnoki jog” előírásai tartalmazzák az ingatlanokkal kapcsolatos jogügyleteket, itt fogalmazódik meg, hogy ingatlant átruházni, zálogba adni csak a bíró és az esküdtek jelenlétében lehetett.

A Bach korszakban elrendelik az osztrák mintájú telekkönyv bevezetését, melyhez megkezdődik az országban található ingatlanok felmérése. Magyarországon háromféle telekkönyv készült: általános telekkönyv, központi telekkönyv, illetve bányatelekkönyv. 1855-ben életbe lép a telekkönyvi rendtartás, mely az idők során elavulttá válik, ezért 1886-ban a telekjegyzőkönyvekből elrendelik a telekkönyv szerkesztését, amit a bíróságok vezetnek, melynek alapját kizárólag a forgalomképes megterhelhető ingatlanok képezték, fő célja az ingatlan tulajdonjog biztonsága, a hitelezői érdekek mellett az ingatlanforgalom biztosítása volt.

A II. Világháborút követően a telekkönyv alapvető szerepe is jelentősen megváltozik. 1970-es évek elején a kormányzat az eddig párhuzamosan vezetett állami földnyilvántartás és telekkönyv összevonását határozza el a [1.042/1971.(IX.29.) Korm.] rendeletben, tekintettel arra, hogy a két nyilvántartás között párhuzamosság volt, adattartalmát tekintve egyik sem volt teljes, a változások követéséből adódóan a két nyilvántartás között sok eltérés mutatkozott.

Az ingatlanok nyilvántartásához szükséges jogi szabályozás biztosításhoz életbe lép a **1972. évi 31. törvényerejű rendelet**. Megkezdődik a két nyilvántartás összevezetése, mely 1980 -ig tartott, első lépcsőben megtörténik az ingatlanok számbavétele, ezt követően a jogi állapot rögzítése és a valóságos tényekkel való összeegyeztetése, majd az adatok helyszíni ellenőrzése. Az ingatlan tulajdoni viszonyainak pontos bejegyzésére megkezdődött az érdekeltek meghallgatása, amennyiben a valós állapot egyezett a tervezeten szereplő adatokkal, a nyilvántartásba vétel megtörtént. Amennyiben eltért a tervezettől, de az érdekelt okirattal tudta bizonyítani az általa állított állapot valóságát, szintén a tervezet módosítására került sor. Ahol, a hatósági intézkedés elmaradása eredményezte az eltérést azt ekkor pótolták. Megoldásként használták, okiratok és egyéb bizonyító tények hiánya esetében, hogy a tényleges birtokost tekintették tulajdonosnak, amennyiben valószínűsítette, hogy átruházás útján szerezte, örökölte vagy elbirtokolta az ingatlant, lehetőség volt az

ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére is, amennyiben az előírt feltételeknek megfelelt. Az így elkészült tervezetet közszemlére bocsátották, minden érdekeltet megilletett a felszólás joga.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetését a földhivatalok 1980 -ig manuálisan végezték, ekkor a nyilvántartás részleges számítógépesítésére került sor. A gazdasági, politikai, társadalmi viszonyok jelentős változása az ingatlan-nyilvántartás jogi hátterének új szabályozását igényelte. 1990-től, a privatizáció kezdetével, megemelkedtek az ingatlanok és földrészek darab számai, az önkormányzati lakások értékesítésével, pedig az öröklások száma kiemelkedően megsokasodott, illetve az ingatlan tulajdonosi változásokkal számottevően megnövekedett az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalok teendője.

Elkerülhetlenné vált a technikai fejlődés által kínált lehetőségek felhasználása, mely az Európai Közösség és a Magyar Köztársaság közötti szerződés szerint, az EU PHARE „Földhivatalok számítógépesítése” elnevezésű segély program keretei között valósult meg. Lehetővé vált az ingatlanok tulajdoni és térképi adatainak egységes számítógépen történő nyilvántartása, a változások vezetése, az úgynevezett szöveges bejegyzésekkel együtt (tények, jogok). Ennek jogi hátterét az 1994. évi V. törvény (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet módosításáról) teremtette meg, mely alapján az ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatfeldolgozása 1997. év végéig megtörtént. A technika további fejlődésével megoldhatóvá vált a földhivatali adatbázisok egy egységes hálózattá való összekapcsolása.

A megváltozott technikai lehetőségeket, illetve az ingatlan-nyilvántartással szemben támasztott követelményeket szabályozandóan hatályba léptetik az **1997. évi CXLI törvényt**, mely a fokozatosság elvét képviselve 2000. január 1-jén lépett érvénybe. Az Inytv. megjelenését, szintén indokoltá tette, az anyagi jogi szabályok változása (kiemelve a privatizációhoz kapcsolódó új jogintézmények megjelenését, megjelent az önkormányzati tulajdon, az állami tulajdonú ingatlanok kezelési szabályai megváltoztak, a jelzálogjog szabályai is átdolgozásra kerültek). A törvény törekszik az ingatlan-nyilvántartás egységességére, így a számítógépes ingatlan-nyilvántartásban a földnyilvántartás és telekkönyv tartalmának egységes nyilvántartása valósul meg. Az ingatlan-nyilvántartás vezetése továbbra is a földhivatal feladata, amely nyilvántartás alapja maga az ingatlan, megfogalmazódik a teljesség elve, tehát az országot alkotó összes ingatlannak szerepelnie kell a nyilvántartásban.

Az Inytv. a telekkönyv vezetése során alkalmazott alapelveket változatlanul hagyja, így az alapelvei a következők:

- bejegyzés elve,

- közhitelesség elve,
- nyilvánosság elve,
- okirati elv,
- rangsor elve.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásra a törvény önálló közigazgatás egészére vonatkozó szabályrendszer alkalmazását határozza meg, mely kettős: egyrészt az államigazgatási eljárás általános szabálya, másrészt a jogorvoslat (mely utal a Pp.-re, még pl. az Inyvtv. 34. § (3) is: a közokirat alakításának meghatározását a Pp.-ben találjuk meg ugyanis) tekintetében a polgári perrendtartás szabályai szerint kell eljárni, mögöttesen a Ket. az irányadó az Inyvtv. és az Inyvtv. vhr. mögött.

9. Társasház nyilvántartása az ingatlan-nyilvántartásban

Ingatlan-nyilvántartás tárgyát képző ingatlanok két félék lehetnek, a földrészletek és az egyéb önálló ingatlanok.

A földrészletek fogalmi meghatározása egyértelművé teszi az idesorolandókat, mert földrészletnek tekintjük, a föld felszínének természetben összefüggő területét, amelynek minden részére azonosak a tulajdoni vagy vagyonkezelői (kezelési) viszonyok. Az egyéb önálló ingatlanok pontos meghatározása a társadalmi viszonyok függvényében időről-időre bővült, átalakult.

Az **1924. évi XII.** Törvénycikkben szereplő meghatározásban, a jogi jelleg megnevezés feltüntetését követően a közös telek telekkönyvi betétjében történik:

„3. § A társasház-tulajdon alakjában megosztott külön tulajdonostársi illetőségeket az alkotórészként hozzájuk tartozó építményekkel vagy építményrészekkel és jogokkal együtt önálló telek módjára kell a telekkönyvben felvenni és rájuk a jog szerzése, átruházása vagy átszállása és terhelése tekintetében is az önálló telekre vonatkozó jogszabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A közös telek telekkönyvi betéte a társasház-tulajdon feltüntetésével továbbra is fennmarad és a valamennyi társasház-tulajdoni illetőségre közösen kiható telekkönyvi bejegyzéseket ebben a betétben kell teljesíteni.”

1972. évi 31. Tvr.-ben ekképpen kerül meghatározásra az önálló ingatlan, illetve nyilvántartása:

„Tvr. 4.§ Önálló ingatlanként kell nyilvántartani:

a) a föld felszínét részletenként (a továbbiakban: földrészlet) az épülettel együtt, ha az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.

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

Vargáné Horváth Gabriella

b) az épületet akkor, ha az nem vagy csak részben a földtulajdonos tulajdona, továbbá a társasházban levő öröklakást és a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, valamint az említett házakban a külön tulajdonban álló, nem lakás céljaira szolgáló helyiséget (a továbbiakban: egyéb önálló ingatlan)."

Az 1972. évi 31. tvr.-t végrehajtó, szintén többször módosított 27/1972. (XII. 31.) MÉM. rendelet tovább szélesíti az önálló ingatlanok körébe tartozó elemeket:

„Vhr. 1 § (1) *Önálló ingatlannak kell tekinteni:*

a) a földrészletet az épülettel együtt, ha az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg,

b) az épületet akkor, ha az nem vagy csak részben a földtulajdonos tulajdona,

c) a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakástulajdonost megillető hányaddal együtt,

d) a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljaira szolgáló helyiséget (a továbbiakban: szövetkezeti lakás),

e) a közterületről nyíló pincét (föld alatti raktárt, garázst stb.) függetlenül annak rendeltetésétől [a b)-e) továbbiakban: egyéb önálló ingatlan.

(2) A földrészlettel együtt kell nyilvántartani:

b) társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket,

(3) Társasházként, illetőleg szövetkezeti házként kell nyilvántartani azokat a nem lakás céljára szolgáló épületeket is, amelyeket a társasház-tulajdonra, illetőleg a szövetkezeti háztulajdonra vonatkozó rendelkezések szerint létesítettek (társas garázs, társas üdülő, illetve üdülő- és garázsszövetkezeti ház stb.)."

A társasházak nyilvántartására speciális szabályok vonatkoznak, melyet az Inytv. tartalmaz:

„24. § (1) *Az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.*

(2) A társasházban a közös tulajdon tárgyait társasházanként tulajdoni törzslapon, a külön tulajdonban álló öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig tulajdoni különlapon kell nyilvántartani."

Bővebben a Vhr. 52. paragrafusában találhatunk a nyilvántartásra vonatkozó részt:

„Vhr. 52. § (1) *A társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket - az 59. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével - a földrészlettel együtt kell nyilvántartani. A tulajdoni különlapon a külön tulajdonban álló*

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

Vargáné Horváth Gabriella

lakást és az ahhoz tartozó külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket együtt kell nyilvántartani és utalni kell a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányadra. Ugyanez az irányadó a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartására is.”

Előfordul, leginkább lakótelepeken, amikor egy földrészleten több épület áll, erről az esetről a Vhr. 52 § (2) bekezdése rendelkezik:

„A társasház akkor is egy társasház törzslapon kell nyilvántartani, ha a földrészleten több épület áll és a társasháztulajdon létesítését egy alapító okiratba foglalták.”

Külön szabályozza a Vhr., hogy a társasház törzslap részeinek pontosan mit kell tartalmazniuk:

„Vhr. 53. § (1) A társasház törzslap I. részén fel kell tüntetni a földrészletre vonatkozó a 2. §-ban meghatározott adatokat, valamint utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre.

(2) A társasház törzslap II. részére be kell jegyezni a társasház tulajdon létesítését, a társasház közösség nevét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház különlapok tartalmazzák. Fel kell továbbá tüntetni, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik.

(3) A társasház törzslap III. részén az egész társasház tulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket kell bejegyezni, valamint az alapító okirat szerinti elővásárlási jogot.

(4) Felépítendő épületre vonatkozó társasház alapítás tényét a földrészlet tulajdoni lapjának III. részén kell feltüntetni.”

A tulajdonostársak külön tulajdonában lévő lakásokat, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a társasház külön lapján kell nyilvántartani. A külön lap részein szereplő, kötelezően megjelenítendő adatokra, tényekre, jogokra vonatkozó utalást a Vhr. 54.§ tartalmazza: *„(1) A társasház különlap I. részén fel kell tüntetni a lakás, a nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi számát, megnevezését, címét (emelet, ajtószám) és alapterületét, továbbá utalni kell a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadra.*

(2) A társasház különlap II. és III. részét a tulajdoni lapra vonatkozó általános rendelkezések szerint kell vezetni.”

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez az alapító okirat tartalmára, alaki követelményeinek a fenti jogszabályok által előírt rendelkezési betartására feltétlenül szükség van. A Thtv. hatályba lépését követően az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozóan az Inyvtv. maradt hatályban, a **2005. évi CXXII. törvény** néhány módosítást, kiegészítést tartalmaz.

III. rész

10. 2003. CXXXIII. törvény megalkotásának szükségessége

1990-es évektől hazánkban a társadalmi viszonyok átalakulása során a magán és köztulajdon aránya jelentős mértékben megváltozott. A lakás állomány nagy részét a magán tulajdonban lévő lakások alkotják, melynek túlnyomó része található társasházban. A kormány felismerte, hogy a lakás állomány műszaki állapotának javítása csak a nagyobb jogbiztonságot nyújtó, az előző törvényhez képest részletesebb, jogi szabályozás útján érhető el. A törvény célja a társasházak biztonságos, szakszerű és átláthatóbb szabályok közötti működése, illetve a tulajdonosok érdekeinek védelme.

10. 1. A társasház-tulajdon tartalma:

Thtv. 1. § (1). „Társasház-tulajdon jön létre, ha az épületingatlanon (olyan ingatlanon, amelyen épületet emeltek, vagy emelni fognak) a társasházi alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonos (tulajdonostársak) külön tulajdonába kerül.”

A Ttv. 4 § -ban már megnevezésre kerülnek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ezt veszi át a Thtv. is a szabályozásuknál, mi szerint a törvény hatálya kiterjed a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségekből álló társasházakra (irodaépület, társas üdülő, társas garázs, stb.).

Új rendelkezés a Thtv.-ben a házfelügyelői és gondnoki lakásokra vonatkozó szabályozás, mely sok vita elkerüléséhez vezethet, mi szerint, az épülethez tartozó földrészlet, és a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy lakás - így például a gondnoki, házfelügyelői lakás- a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A közös tulajdon részei különösen (vagyis példálódzó felsorolás, nem taxatív): az épület tartószerkezetei, a tartószerkezet részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló egyéb épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész meghatározott eszmei hányada ugyanakkor az egyes külön tulajdonú ingatlanrészekhez tartozik olyan arányban, mint ahogyan a külön tulajdonba tartozó rész aránylik a teljes ingatlanhoz, mint egészhez. Ennek megfelelően a közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonú

lakásra, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A külön tulajdonban lévő ingatlanrész, és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad egysége az ingatlan-nyilvántartásban társasházi albetétként, külön ingatlanként szerepel, a társasházi törzslaphoz csatolt különlapon jelenik meg.

A társasház sajátos, önálló, de korlátozott körben elismert jogalany. A társasház tulajdonosai az általuk viselt közös név (a társasház neve) alatt a társasház fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetnek és kötelezettségeket vállalhatnak, önállóan perelhetnek és perelhetők, gyakorolják a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viselik a közös tulajdon terheit. A társasházat terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak általában (ha a szervezeti és működési szabályzat ettől nem tér el) tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű kezesként fennálló felelősség szerint, mely külön kiterjed a közműszolgáltatókkal kötendő szerződésekre is.

10. 2. A társasház alapítása:

A Thtv. változatlanul fenntartja, hogy társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség van, vagy lesz a tervek szerint.

A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan egyszemélyi tulajdonosa, alapító okirattal létesíthet, a Thtv. 1 § (1) bekezdésében ugyan tulajdonostársak (azaz több személyt valószínűsít a törvény alkotója, de az 5. § (2) bek. megfogalmazódik, hogy egy személy is rendelkezhet több külön tulajdonnal, így lesz egyszemélyi alapító), az egyszemélyi alapítás törvénybe foglalása lehetővé teszi az egy személy által megvalósított építési beruházás keretében emelt épületben létesülő lakások társasházi önálló tulajdonként való értékesítését.

A törvény eképpen rendelkezik az előzetes alapításról: „7. § (1) *Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.*”

Az előzetes alapítással az egyszemélyi beruházó, vagy az építők közössége előzetesen feljegyeztetheti a társasház alapítását, amelynek jogi következményei kötelezőek lesznek az ingatlanra később jogot szerző személyre is. Az építők ezáltal olyan fedezethez jutnak, amelyet felajánlhatnak az építési kölcsönt nyújtó hitelezők kölcsönbiztosítékaul. Megállapítja a törvény a társasház előzetes alapításának feltételeit

és rendelkezik arról az esetről, ha az építés során a hatóságilag engedélyezett építési tervtől eltérnének. Fennmarad az évtizedek óta meglévő, Ptk.-ban is meghatározott lehetőség, amely szerint az osztatlan közös tulajdon társasháztulajdonná átalakítását bármely tulajdonostárs a bíróságtól kérheti.

Az alapításhoz a társasháznak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni. Társasház létrehozható osztatlan közös tulajdonban lévő épület esetén, a tulajdonközösség megosztásával egyidejűleg is, illetve úgy is, hogy több épületből álló társasházból egy épület kiválik és önálló társasházzá alakul, amennyiben ez nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak érdekeit. Ez utóbbi két módozat legtöbbször bírósági határozat alapján keletkezik.

A törvény külön kiemeli a hatlakásos társasházak esetét, az ilyen épületben lakóknak választási jogot enged: „13 § (3) *A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzata, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.*”

Előzménye: 1977. évi 11. tvr. 20. § 1997: 21. § (3) A közös tulajdonra vonatkozó rendelkezések ld. I. rész.

10. 3. Az alapító okirat:

A társasház alapítása két jogcselekményből tevődik össze, az alapító okirat elkészítése, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Ebből következik, hogy a társasház legfontosabb dokumentuma az alapító okirat, hiszen társasház alapító okirattal hozható létre. Az alapító okirat lehet két vagy többoldali szerződés és egyoldali nyilatkozat. A törvény az alapító okirat kötelező tartalmi részeinek felsorolásánál - az 1977. évi 11. tvr.-ben szereplő felsorolást - kiegészíti a közös tulajdonba kerülő épületrészek részletezésének követelményével, mert ennek hiánya a Ttv.-ből, számos esetben bizonytalan jogi helyzetet idézett elő.

Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket
- a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonban kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,

- az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tény
- a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt

Az alapító okirat elkészítésénél figyelemmel kell kísérni, hogy az Inytv. és az Intyv. Vhr is tartalmaz előírásokat az alapító okiratra vonatkozóan.

Az alapító okirat szigorú alakszerűséghez kötött, azt valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia és közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A Thtv. nevesíti, hogy a külön tulajdonban lévő lakásokon kívül, a külön tulajdonban lévő helyiségek esetében is, csak az alapító okiratban van mód elővásárlási, előbérleti jog alapítására, így a tulajdonostársak az önkormányzati, illetve egyéb költségvetési szervek lakásgazdálkodási feladataik végzését nem gátolhatják meg az elővásárlási, előbérleti joguk gyakorlásával. Thtv. új szabályozása, hogy az alapító okirat kizárólag a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ezzel szoros összefüggésben lévő ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, tény és a társasház elnevezését tartalmazza, minden olyan kérdésről mely a közösségre vonatkozik, de a tulajdoni viszonyokat nem érinti az SZMSZ-ben kell rendelkezni, biztosítva ezzel a későbbi működés során a megváltozott feltételekhez történő könnyebb igazodást. Az SZMSZ létrehozása a hat lakásosnál kisebb társasházak esetét kivéve kötelező, mert a társasház zökkenőmentes működése csak így biztosítható. A Thtv. főszabályként az alapító okirat létrehozását és módosítását a tulajdonostársak egyhangú, egybehangzó döntéséhez köti, de 4/5-ös egyetértés esetén, ha a kisebbség 30 napon belül nem él kereset indítási jogával, úgy az alapító okirat, illetve a módosítás érvénybe lép. A Thtv. megalkotói, ebben a szabályozásban feloldani kívánják az olyan társasházak működési nehézségeit, ahol a külön tulajdonok száma nagy, így a tulajdonostársak esetleges érdektelensége miatt akár működés képtelenné válhat a társasház. Ebben az esetben, ha a közgyűlésen nem is vesznek részt, és a társasház közös dolgait nem mozdítják előre, legalább nem hátráltatják érdektelenségükkel, de mégis a kisebbség védelme érdekében egy számukra kedvezőtlen döntés ellen tiltakozhatnak a határozathozataltól számított 30 napon belül.

10. 4. Az alapító okirat módosítása: (pl. tulajdoni hányadok változása miatt)

Az alapító okirat módosítása bekövetkezhet:

- jogszabály kötelező rendelkezése alapján
- valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával (pl. tetőtér beépítés esetén)
- közgyűlési határozattal (pl. külön tulajdon rendeltetési mód változtatásánál)

- bírósági döntés alapján (közös tulajdon megszüntetése bírói döntés alapján, emiatt pl. két műszakilag elkülöníthető lakás jön létre a lakásmegosztása során)

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, az alapítást és a változást a földhivatalnak is be kell jelenteni.

“10 § (2) Az alapító okirat megváltoztatásához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.”

Alakszerűség tekintetében az eredeti alapító okiratra vonatkozó szabályoknak kell megfelelni, vagy közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat.

A törvény kivételeket is meghatároz, amelyek:

▫ **4/5-ös módosítás:** amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

Thtv. 10. § (3) „Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.”

▫ **A 2/3-os módosítás:** az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

Thtv. 3. § (2) „Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.”

▫ **Egyszerű szótöbbségi** határozattal lehet módosítani az alábbi két esetben: ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan - a külön tulajdont nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés - a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

„60. § (1) Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan - a külön tulajdont nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés - a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.”

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. Ha ez a munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. (Thtv. 21. § (3) bek.)

A törvény kötelezően előírja az SZMSZ létrehozását, melyben meg kell jelölni a közösség szerveit, szabályozni kell ezek hatáskörét, a közös költség felosztásának módját, illetve az egyéb témákat, amelyekről szintén rendelkezni kell, a „törvény keretei között”, de a társasház sajátosságait figyelembe véve: „13. § (1) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.” Az SZMSZ-ben szabályozott kérdések természetesen az alapító okiratban már nem szabályozhatóak. Az SZMSZ bevezetésével a társasház működtetése könnyebbé vált, tekintettel arra, hogy az alapító okirat módosításához egyhangú szavazat szükségeltetik, míg a szabályzathoz az összes tulajdoni hányad 50 %-os szavazati aránya elegendő. A kisebbség védelmében az SZMSZ-t elfogadó közgyűlési határozat is a bíróságnál megtámadható.

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

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

Vargáné Horváth Gabriella

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó főbb szabályokat is az SZMSZ-ben kell meghatározni, az 1997. évi Ttv. –ben, elegendő volt a 2/3 –os többséggel hozott érvényes közgyűlési határozat, míg a Thtv. az SZMSZ módosítása az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával lehetséges, ez a szabályozás nagyobb jogbiztonságot nyújt a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa (bérelője) részére is.

11. A tulajdonostársak belső jogviszonyai

11.1. A közös dolog birtoklása és használata, hasznainak szedése és hasznosítása

A társasházi alapító okiratban pontos felsorolásra kerül, hogy mely dolgok vannak külön tulajdonban, az ezen a körön kívül eső tárgyak a közös tulajdonban vannak, melyet jogosult minden tulajdonostárs, használni, birtokolni, szem előtt tartva a többi tulajdonostárs jogos érdekeit. A használat terjedelme a tulajdonostárs tulajdoni hányadához arányosan igazodik, ez előtérbe kerülhet (pl. a pince használatnál, amennyiben nincs külön tároló rekeszekre osztva).

„23. § (1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.”

Minden társasháznak egyedileg változó körülményei vannak, a tulajdonostársak igényei, szükségletei is teljes mértékben eltérőek lehetnek, ezeket figyelembe véve a törvény a közgyűlés hatáskörébe rendeli a közös tulajdonban lévő részek birtoklásának, használatának, hasznosításának módjának meghatározását. A város központjában lévő társasházakban élők esetében, komoly problémát jelent a gépkocsival történő parkolás. A társasház dönthet például úgy, hogy az udvarra, külön tulajdonként egy gépkocsi beállása ingyenes, ha valaki több gépkocsival szeretne beállni külön térítés fejében megteheti. A közös tulajdonban lévő részek (lakás, helyiség, babakocsi tároló stb.) hasznosításáról szintén dönthet a közgyűlés, meghatározásra kerülhet a bérleti szerződés tartalma (időtartam, bérleti díj összege, felmondási idő). A társasház a közös tulajdonban lévő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a szabad bérbeadás jogát gyakorolhatja. Amennyiben a közgyűlési határozat jogszabályba ütközik, vagy a kisebbség jogos érdekét sérti, a közgyűlési határozat a határozathozataltól számított 60 napon belül a bírósághoz beadott keresettel megtámadható.

„23. § (2) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.”

11. 2. A közös dologgal járó terhek és a kárveszély viselése

A társasház közös tulajdonában lévő összes tárgy tekintetében felmerülő költségek esetében a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján terheli a fizetendő költség, amennyiben az SZMSZ-ben nem rögzítenek ettől eltérő rendelkezést. A társasház közös képviselőjének nagy szerepe van, a költségvetés tervezésénél, hogy a közös költség és felújítási alap megállapításánál figyelembe vegyen az épülettel kapcsolatos minden olyan tényezőt, hogy a tulajdonostársak folyamatos közös költség fizetése esetén, ne legyen szükség célbefizetés előírásának alkalmazására.

„24. § (1) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.”

11. 3. Döntés a kiadásokról

Minden év május 31.-ig a közösképvisező köteles megtartani az előző évről szóló beszámoló közgyűlést és egyben egy logikusan összeállított tervet a tulajdonostársak elé terjeszteni, melyben szereplnie kell az épülettel kapcsolatosan tervezett műszaki munkálatokat, az esetleges pályázatokról tájékoztatni a megjelenteket.

„35. § (1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.”

A beszámoló közgyűlésen dönthetnek a tulajdonostársak a közös képviselő által javasolt tervek elfogadásáról, vagy elutasításáról.

„28. § A közgyűlés határoz:

a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,”

Az épület működő képességének elérése miatt, de egyben a kisebbség jogos érdekeit figyelembe véve a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a közgyűlés az összes tulajdoni hányad 4/5 egyet értő szavazata esetén dönthet.

„29. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.”

11. 4. A társasházi jelzálogjog

A társasházi jelzálog a közös tulajdonnal kapcsolatos költségek meg nem fizetésének következménye. „A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.”¹⁶ A törvény szabályozza a közös képviselő feladatait a fennálló közös költség hátralék megfizetése érdekében, előírja a feladatok sorrendjét (a fizetési késedelembe esett tulajdonostárs felszólítása határidő kitűzésével, a felszólítás eredménytelensége esetén bírósághoz leadott fizetési meghagyás kibocsátásának kérése, földhivatalnál a nem fizető tulajdonostárs külön tulajdonára történő jelzálogjog bejegyzésének kérése).

Abban az esetben, ha a tulajdonostársnak legalább féléves közös költség hátraléka van, a közgyűlés jogosult olyan határozatot hozni, amelyben feljogosítja a közös képviselőt, hogy elrendelje az adós tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését a társasház javára (Thtv. 24 § (2) bek. c) pont

„(2) A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - e törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,”

Új rendelkezés a 2003. évi Thtv.-ben, hogy a törvény a legalább hat hónapnak megfelelő összegű közös költség-tartozás esetén teszi lehetővé a jelzálogjog bejegyzését, így ez alól az adós tulajdonostárs már nem mentesülhet azáltal, amit az 1997. évi Ttv. szabályozása szerint, még megtehetett, hogy egybefüggő hat hónap elteltét megelőzően törleszt.

Azon a közgyűlésen, amikor ezt a döntést meghozzák, az érintett nem élhet szavazati jogával, őt figyelmen kívül kell hagyni a határozatképesség megállapításakor is. A határozatot hozó közgyűlésen jelen lehet, a határozatot és a rendelkezést részére meg kell küldeni, ebben fel kell hívni a figyelmét a jogorvoslati lehetőségekre. A hátralékos tulajdonostárs tulajdonának jelzáloggal való megterhelése akár közgyűlési határozat nélkül is lehetséges, ha erre a szervezeti-működési szabályzat lehetőséget biztosít. A

¹⁶ Dr. Rakvács József: Az új társasházi törvény magyarázata, 176-177. oldal, hvgorac Kft. Budapest, 2004.

jelzálog bejegyzése a közgyűlés határozata, illetve a (közgyűlés felhatalmazása alapján) közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének rendelkezése alapján történik. A jelzálogjog alapján az adós külön tulajdona biztosíték lesz a társasház vele szembeni követelésére.

Ha a hátralékot az adós kifizette, intézkedni kell a jelzálog törléséről. A törlési határozatot a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke adja ki. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 2000. január 1-jétől hatályos törvényi rendelkezésekhez igazodóan a Thtv. jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot és a törlési engedélyhez előírja a közgyűlési határozat, vagy a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke rendelkezését - a bejegyzés alapjául szolgáló hátralék kiegyenlítése után a jelzálog törléséhez szükséges, nyolc napon belül kiadott engedélyhez hasonlóan - közokiratba vagy ügyvéd (jogkörén belül jogtanácsos) által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

11. 5. Elővásárlási jog

Elővásárlási jog a jogosultnak olyan jogot biztosít, amely egyoldalú jognyilatkozattal jogviszonyt létesíthet maga és az ingatlant eladni szándékozó között, kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni a tulajdonos az elővásárlásra jogosulttal kivéve, ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Elővásárlási jog keletkezhet írásbeli megállapodás, illetve jogszabályi felhatalmazás (Ptk. 97. § (3) bek.¹⁷, Ptk. 145. § (2))¹⁸ alapján.

Jogszabályon alapuló elővásárlási jogok¹⁹:

▪ Polgári Törvénykönyv

- osztott tulajdon (épület, föld) Ptk. 97. § (3) bek.²⁰
- közös tulajdon Ptk. 145 § (2) bek.²¹, LB. PK.9. áf.

▪ Egyéb jogszabályok:

1. védett természeti érték és terület, helyi jelentőségű védett terület 1996. évi LIII. tv. 68. § (6) bek.

¹⁷ „A földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.”

¹⁸ „A tulajdoni hányad átruházása esetén a tulajdonostársat elővásárlási, előbérleti, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg harmadik személlyel szemben.”

¹⁹ Dr. Papp Iván: Konzultáció-vázlata alapján

²⁰ (3) A földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.

²¹ (2) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

2. településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok (általános és különös) 1997. évi LXXVIII. tv. 25. § (1) bek., 43/ 2006. AB határozat
3. kulturális örökséghez tartozó – 1998. január 1. előtt/után – védetté nyilvánított ingatlanok, 2001. évi LXIV. tv. 86. § (1) bek. a) pont, 12 §; 15. § régészeti lelőhely, 32. § műemléki ingatlan
4. termőföld, tanya 1994. évi LV. tv. 10. §, 16/2002. (II. 18.) Kormányrendelet, 33/2005. (IX. 29.) AB határozat, 7/2006. (II. 22.) AB határozat, az állam „előszerzési joga“ termőföldre 2001. évi CXVI. tv. 8. § (4) bek.
5. szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott földrészlet (szomszéd hegyközségi tag) 1994. évi CII. tv. 30. § (2) bek., 41/1995. (VI. 17.) AB határozat
6. erdőbirtokossági társulati tag erdőtulajdona 1994. évi XLIX. tv. 30. § (2) és (3) bek.
7. gyorsforgalmi út tervezett nyomvonalán lévő földrészletre 2003. évi CXXVIII. tv. 6 §, 21/2005. (II. 11.) Kormányrendelet
8. önkormányzat elővásárlási joga végrehajtás keretében 1994. évi LIII. tv. 147. § (5) bek., 156/F. § (2) bek., 158. §
9. kisajátított ingatlan korábbi tulajdonosa 1976. évi 24. sz. tvr. 23. § (3) bek.
10. állami és önkormányzati lakás, helyiség (bérlő, bérlőtárs) 1993. évi LXXVIII. tv. 49. § (1) bek.; 58 § (1) bek.; 59. §
11. egyes koncessziós vagyontárgyak, koncessziós társaság felszámolása esetén 1991. évi XVI. tv. 28. §
12. önkormányzati vagyon nyilvános értékesítése adósságrendezés keretében 1996. évi XXV. Tv. 30. § (1) bek. b) pont

Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése deklaratív hatályú, bejegyzéssel a jog dologi hatályúvá válik, a bejegyzés elmaradása esetén a jóhiszemű vevő védelme, a rosszhiszemű vevő, ingyenes jogszerző esetében hatálytalanná válik a szerződés (Inytv. 16. § (g) pontja alapján²², bejegyzés módja Vhr. 14. § (1))²³

A társasházban lévő a tulajdonostárs külön tulajdonában lévő lakásra, illetve helyiségre a többi tulajdonostársat jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem illeti meg. Az alapító okiratban a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogot biztosíthatnak egymás javára, a külön tulajdonban álló lakásra, illetve helyiségre (Ttv. 5. § (3) bek.)²⁴

²² Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be:

g) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,

²³ Elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

²⁴ (3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

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

Vargáné Horváth Gabriella

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződéses elővásárlási jogot (Ptk. 373. § (6) bek.)²⁵.

Amennyiben a társasházi tulajdonosok az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetve helyiségre elővásárlási jogot kötnek ki, alkalmazni kell a Legfelsőbb Bíróság 9. számú polgári kollégiumi állásfoglalásában összesített 10 pontot.

Elővásárlási jog fennállta esetén a Földhivatal megvizsgálja, hogy:

- az összes tulajdonos értesült –e a vételi ajánlatról
- teljeskörű volt-e a vételi ajánlat
- az elővásárlási jogosult nyilatkozatának megtételére határidőt közöltek-e.

Az ajánlat elfogadása, szerződés létrejötte:

Ajánlat elfogadottnak tekinthető a jogosult írásbeli nyilatkozata alapján, mely a vételi ajánlattal egyező tartalommal, a megadott határidőn belül megtéve, eredményezheti a szerződés létrejöttét. Amennyiben a jogosult nem nyilatkozik, illetve nem kívánja gyakorolni az elővásárlási jogát, vagy a nyilatkozatával késedelembe esik, a tulajdonos értékesítheti az elővásárlási joggal terhelt ingatlant.

Elővásárlási jog ingatlan nyilvántartásbeli törlése:

Az elővásárlási jogot törölni kell a tulajdoni lap III. részén, ha az elővásárlásra jogosult javára tulajdonjogot jegyeznek be, vagy ha a jogosult elővásárlási jogáról lemondott, illetve meghalt.

12. Tulajdonostársat megillető jogok a külön tulajdon tekintetében

A külön tulajdonnal kapcsolatban megilleti a tulajdonostársakat minden olyan jog, mint bármely tulajdon esetében, de a törvény az együttélés szabályozására, előírja a többi tulajdonostárs jogainak védelmét is.

„16. § A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.”

13. Társasház megszűnése

A társasháztulajdont csak a tulajdonostársak szüntethetik meg, egyhangú határozattal. A megszüntetést – ugyanúgy, mint az alapítást - be kell jegyeztetni az

(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.

²⁵ (6) Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.

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

Vargáné Horváth Gabriella

ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdonostársak megegyezésével a társasháztulajdon vagy ismét közös tulajdonná alakul át (vissza), vagy egy magasabb szervezettségi fokra lépve, lakásszövetkezetté alakul. A lakásszövetkezet tulajdonjogi sajátossága, hogy abban a lakások a tagok tulajdonában, a telek és a közös használatú épületrészek viszont a szövetkezet tulajdonában vannak.

Természetszerűleg megszűnik a társasháztulajdon akkor is, ha az épületet kisajátítják, lebontják vagy az más okból megsemmisül.

A társasház megszüntetésének dokumentálásáról a Vhr. 56.§ (1) rendelkezik:

„Társasház megszűnése esetén a társasház törzslapot és a társasház különlapot meg kell szüntetni, és az ingatlant közös tulajdonként újonnan nyitott tulajdoni lapon kell nyilvántartani.

(2) A társasház törzslap III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszünt különlap III. részének bejegyzéseit pedig a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.”

IV. rész

14. A társasház bejegyzésének folyamata

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása beadvánnyal kezdeményezhető. Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását illetve, megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A beadvány nyomtatványon történő benyújtása számottevő idő és energia megspórolását jelenti mind az ügyfélnek, mind a hivatalnak. Társasházat fennálló vagy a jövőben építendő épületre lehet alapítani, ha abba legalább két külön tulajdonként bejegyezhető, lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség található vagy alakítható ki.

Társasház az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan egyszemélyi tulajdonosa egybehangzó akaratnyilatkozatával alapítható. Közös tulajdonnak társasházzá történő alakítását a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti, ilyen esetben az alapító okiratot a bírósági határozat pótolja, de a bírósági határozatnak is kötelezően tartalmaznia kell az alapító okirat tartalmi elemeit. A törvényben meghatározott alaki követelmények az okirat érvényességi kelléke, melynek esetleges hiányossága a társasház alapítását megakadályozhatja, tekintettel arra, hogy az így létrejött okirat bejegyzésre alkalmatlan. Az alapító okiratot és az alapító okirat módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A közös tulajdonban lévő, de önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészeket érintő döntésekhez a tulajdonostársak egybehangzó akaratnyilvánítása szükséges, kivétel, ha az alapító okiratban erről ellenkezően rendelkeztek.

„Vhr. 73. § (1) Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és alaprajz szükséges.

(2) Az alapító okiratnak tartalmaznia kell:

- a) a társasház-tulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,*
- b) a személyi azonosító kivételével a tulajdonostársaknak a tv. 15. § (1) bekezdésében meghatározott adatait és a földrészlet helyrajzi számát,*
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással,*
- d) az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével,*

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

Vargáné Horváth Gabriella

e) a közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot,”

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melyet 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) alapján a 2006. évi CXXII. tv. módosítás tartalmaz.

3. táblázat: 2007. január 1.-től fizetendő díjak

Elsőfokú eljárás (kivéve jelzálog, vagyoni értékű jog)	6 000.- Ft/érintett ingatlan
Jelzálogjog bejegyzése, illetve módosítása	12 000.- Ft/érintett ingatlan
Vagyoni értékű jog törlése	2 000.- Ft/érintett ingatlan
Társasház alapítás, illetve társasházi alapító okirat módosításának bejegyzése	6 000.- Ft/társasházi különlap max. 100 000.- Ft
oron kívüli eljárás (ügyfél kérelmére)	10 000.- Ft/érintett ingatlan
körzeti földhivatali határozat elleni fellebbezés	10 000.- Ft/határozat

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól teljes személyes díjmentességben részesülnek a helyi önkormányzatok és azok társulásai.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásnál, az általános ügyintézési határidő a Ket. szabályai figyelembe vételével a kérelemnek az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatósághoz érkezésének napjától számított 30 nap, amennyiben az Inyvtv. másképpen nem rendelkezik (pl. kiskorú ügyfél esetében).

14. 1. Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének bemutatása az első példán keresztül

A **4. számú mellékletben** római számozással végig kísérhető, hogy mely tartalmi elemek kötelező megléte esetén alkalmas az alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre:

I. a társasház-tulajdon alapítására vonatkozó megegyezés, illetve akaratnyilatkozat: „A Budapest Kőbányai Önkormányzata (1102 Budapest., X., Szt. László tér 29.) az 1997. évi CLVII. számú törvényben foglaltak alapján a házingatlan elidegenítése érdekében a 39053/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 467 m² alapterületű, a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, X. Halom utca 13/a./Liget utca 15/b/. szám alatt lévő ingatlant a mellékelt alaprajz és műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.” Ebben az esetben, tekintettel arra, hogy az épület 100%-ban a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában volt az alapítást megelőzően, egy egyszemélyes akaratnyilatkozat tétele elegendő volt.

II. A tulajdonostársak megjelölését, az Inyvtv. – ben meghatározott adataival, a személyi azonosító kivételével: tekintettel arra, hogy a példaként szereplő alapító okiratban a Kőbányai Önkormányzat a lakások elidegenítése céljából készíttette az

alapító okiratot, így még a társasház alapításának idején egyszemélyű tulajdonos, még nincsenek tulajdonostársak

III. A földrészlet helyrajzi számát: Budapest, X. 39053/4 hrsz. Halom utca 13/a./Liget utca 15/b/. lakóingatlan

IV. A közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással: a mellékletben „A” betűvel jelölt részben I -től XXII -ig található meg a közös tulajdonban kerülő részek felsorolása, kezdve a I. számon a telekkel végig haladva tematikusan az egész épületen és bezárólag felsorolva a XXII. szám alatt a padlásteret:

- I. telek: 467 m²
- II. alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, kémények
- III. közbenső és zárófödémek, egyéb szerkezetek, (koszorúk, kiváltók, teraszok, stb.), az épület szigetelése, lépcsők szerkezetei, közbenső födémeknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül
- IV. magastető szerkezettel és héjalással
- V. tetőn kívüli kémények, légudvarok, fedkövek
- VI. lakatos -, és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VII. épületbádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák)
- VIII. külső lábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai
- IX. vízbekötés, vízóra, vízalap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai
- X. csatorna bekötés, csatornaalap-, és ejtővezetékek a külön tulajdonú illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XI. elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztás mérőjéig, a közös helyiségek vezetékai és berendezései
- XII. gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XIII. az épület valamennyi fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtó, ablak, kilincsek, zárok, vasalatok stb.)
- XIV. farekeszek: 31,27 m²
- XV. tároló: 24,87 m²

XVI.	közlekedő:	10,35 m ²
XVII.	közös WC:	3,31 m ²
XVIII.	pincelépcső:	2,40 m ²
XIX.	előlépcső:	1,20 m ²
XX.	fedett közlekedő:	23,03 m ²
XXI.	padlástér:	2,89 m ²
XXII.	padlástér:	325,84 m ²

V. Az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével: példában az alapító okirat 2. oldalán „B” betűvel jelölt részben egytől kilencig tartó számozással találhatjuk meg a külön tulajdonba kerülő lakásokat, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségeket. Egy külön tulajdon felsorolásánál megjelenik az alaprajzon a pontos beazonosítást szolgáló számozás, mely természetesen az alaprajzon is fel van tüntetve, a külön tulajdon egy megkülönböztető elnevezést is kap, felsorolásra kerülnek a lakás, illetve helyiség részei, az alapterület viszont összesítve jelenik meg (a külön tulajdonok felsorolásának áttekinthetőségét nagy mértékben növeli, a hiba lehetőségét pedig csökkenti, ha ezek a külön tulajdonra vonatkozó adatok egy táblázatban vannak úgy, hogy az első oszlopban található a sorszámozás, a másodikban a leendő cím és a helyiségek számozása 1-től ahogy az alaprajzon van, az, hogy hány szoba vagy helyiség van benne, ugyanebben a rovatban, hogy lakás, üzlet, bemutatóterem, stb. megjelölés, aztán alapterület, eszmei hányad, majd a tulajdonos, utána a leendő Hrsz.)

VI. Meghatározásra kerül a külön tulajdon alapterületének a társasház összalapterületéhez viszonyítva a tulajdoni hányad, illetve a külön tulajdon helyrajzi száma, ahol már megjelenik a társasházi formára utaló a megkülönböztetés is, illetve a „/” jel után a külön tulajdon albetét száma, illetve a tulajdoni hányad meghatározásának módja

Az ingatlan-nyilvántartást végző hatósághoz mellékelni kell az épület 1:100 méretarányú alaprajzát, amely szintenként, minden oldalon feltüntetve, hogy pl. megvalósulási alaprajz, a tulajdonos neve, az építtető neve, ki készítette a rajzot, annak dátuma, külön tulajdonba tartozó helyiségek egyértelműen (vastag vonallal) körülhatárolva, cím a bejáratnál, a rajzban kerekített alapterület, arab és római sorszám az alapítónak megfelelően, külön táblázatban szintén a helyiségek felsorolva, alapterülettel.

Az alapító okiratnak tartalmaznia kell a társasház szervezeti felépítésére vonatkozó szabályozásokat, rendeznie kell a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát, közös költség felosztásának módját. A mellékletben szereplő alapító okirat

minden törvényben előírt szabálynak megfelel, így a Fővárosi Kerületek Földhivatala 5 számú mellékletben szereplő határozata alapján bejegyzésre került. Ebben a példában optimálisan történt a társasház bejegyzése, nem volt hiánypótlási felhívás, mind alakszerűségben, mind tartalmi elemeket vizsgálva, a mellékletek pontos megléte biztosította Földhivatal gyors munkáját, amely során a társasház bejegyzésre került.

14. 2. Társasház bejegyzésének bemutatása az ingatlan-nyilvántartásba második példán keresztül

Az előző példában végig kísérhettük, egy társasház bejegyzése, hogyan zajlik optimális esetben. A második példában a **6. sz. mellékletben** megfigyelhetjük, mi történik akkor, ha valamilyen okirat hiányzik, a társasház bejegyzése elutasításra kerül ilyen esetben, és ekkor milyen jogi problémák adódhatnak ebből.

A vizsgált épületünk a Budapest, X. ker. Újhegyi sétány 16. sz. (Hrsz. 42309/27) alatti szolgáltatóház, melynek alapterülete 2638 m², amit tudni érdemes még az épület együttesről, hogy kizárólag nem lakás céljára szolgáló helyiségeket találunk benne, az épület egy lakótelep közepén helyezkedik el, amely nagyban befolyásolja az üzletek forgalmi értékét. Az ingatlant a Budapest Kőbányai Önkormányzat megbízásából a Kvk. Zrt. 1998. március 16.-án kelt alapító okirattal társasházzá alapította, az alapító okiratot a Főváros Kerületek Földhivatala 129709/1998. számon, 1998. június 8.-án széljegyezte.

1. A társasházzá alapítást megelőzően az ingatlan állami tulajdonban és osztott kezelésben állt. Ténylegesen az ingatlan egészéhez viszonyítva kb. 323 m² nagyságú rész a Fővárosi Közterület Fenntartó Vállalat, kb. 89 m² nagyságú rész a Fővárosi Kertészeti Vállalat, kb. 155 m² nagyságú rész a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár és kb. 2071 m² nagyságú a Fővárosi X.-XVII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat használatában állt. A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság 1993. október 29.-én kelt, XXIII-212/93/VÁB-D számú határozatával az ingatlan 8499/10000-ed tulajdoni hányadát a Budapest Kőbányai Önkormányzat, valamint a Közterület Fenntartó Vállalat használatában álló 1177/10000-ed tulajdoni hányadot és a Fővárosi Kertészeti Vállalat használatában álló 324/10000-ed tulajdoni hányadot a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adta. A Vagyonátadó Bizottság határozata, azonban nem rendelkezett a Fővárosi Szabó Ervin könyvtár használatában álló – a felmérés alapján -155 m² nagyságú rész vagyonátadásáról, ezen téves határozatot tudomásunk szerint a Budapest Kőbányai Önkormányzat – még abban az időben - írásban megkifogásolta.

2. Ezt követően került sor – 1998. évben a fent részletezett adatokkal a társasház alapító okirat elkészítésére, azonban az alapító okiratban – a hibás vagyonátadó határozat következtében - az egyes külön tulajdonokban a tulajdonosok tévesen lettek

megjelölve. A minden tulajdonos által aláírt 1999. február 1.-én kelt alapító okirat módosítás 1999. október 25.-én került benyújtásra a Fővárosi Kerületek Földhivatalához.

3. Időközben az 1998. március 31.-én kelt adásvételi szerződéssel a 8-as számú külön tulajdonban szereplő 196 m² alapterületű helyiség a Bav. Kft. részére, az 1998. június 26.-án kelt adásvételi szerződéssel 9-es számú külön tulajdonban szereplő 638 m² nagyságú helyiség Sz. L., majd a 2004. február 25.-én kelt szerződéssel a 7-es számú külön tulajdonban szereplő 218 m² alapterületű helyiség a M. P. Kft részére elidegenítésre került.

4. A Földhivaltól a KVK. Zrt. több alkalommal kérelmezte az alapító okirat ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését. 2004. március 26.-án kelt 123765/2004. földhivatali számon iktatott kérelemre, a Földhivatal az eredeti 129709/1/1998. iktatószámra hivatkozással 2004. június 16.-án kiadott egy hiánypótlási felhívást, melyben előírta, hogy kerüljön becsatolásra, az épületre vonatkozó használatbavételi engedély. 2004. július 22.-én a KVK. Zrt. a Kőbányai Önkormányzat Településfejlesztési és Városrendezési Irodájától bekérte a jogerős használatbavételi engedélyt, melyet 2004. szeptember 6.-án pótlólag benyújtott a Földhivatalba és kérte ismételten a társasház bejegyzését.

5. A Földhivatal 2004. december 2.-án 293537/1/2004. számú iratkérésében arról tájékoztatta, a KVK. Zrt.-t, hogy a bejegyzésre irányuló kérelem a Földhivatalnál nem lelhető fel és kérte egy eredeti vagy másolati példány pótlólagos becsatolását, melyet 2004. december 13.-án megküldtek a Földhivatalba.

6. A Földhivatal 2005. március 8.-án, 293537/2/2004. számon ismételten, hiánypótlási felhívással kereste meg a KVK. Zrt.-t, melyben kérte az ingatlan művelési ág változására vonatkozó kérelem benyújtását, mivel ekkor még az ingatlan tulajdoni lapján a Budapest Kőbányai Önkormányzat szerepelt, kizárólagos tulajdonosként kérte, továbbá a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjogára vonatkozó okirat becsatolását. A KVK. Zrt. ekkor írásban megkereste a Fővárosi Önkormányzatot és kérte, hogy szerezze be a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges VÁB határozatot.

7. A Fővárosi Önkormányzat 2005. június 7.-én kelt válaszlevelében arról tájékoztatta a KVK. Zrt.-t, hogy az ingatlan jogi rendezése érdekében folyamatba tette hivatali iratok beszerzését, illetve kérte, hogy amennyiben a rendezést elősegítő egyéb irattal rendelkezik a KVK. Zrt., úgy azt részükre küldjék meg.

8. A Földhivatal 197013/1/2005. számon, 2005. június 23.-án kiadott határozatával elutasította a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, mivel a VÁB határozat pontatlansága miatt nem volt bizonyított a Fővárosi Önkormányzat

vagyonszerzése, ekkor a KVK. Zrt. 2005. augusztus 17.-én írásban megkereste a Fővárosi Vagyonátadó Bizottságot és kérte az ingatlanra vonatkozó XXIII-212/93/VÁB-D számú határozat kiigazítását. A felvett jegyzőkönyv alapján olvasható, hogy a Főváros Vagyonátadó Bizottság munkatársa dr. Á. I.-né telefonon azt a tájékoztatást adta, hogy a határozat utólagos kiigazítására már nincsen lehetőség, meg kell próbálni, más módon megvalósítani a felek között a jogi rendezést. A Földhivatal elutasító határozatát egy tájékoztató levél keretében a Fővárosi Önkormányzat részére is megküldte a KVK. Zrt. 2005. augusztus 23.-án. A KVK. Zrt. levelében kérte a Fővárosi Önkormányzatot, hogy az ingatlan jogi, illetve ingatlan-nyilvántartási rendezése ügyében –közös érdekükre való tekintettel- próbáljanak meg eljárni. A Fővárosi Önkormányzat 2005. július 6.-án megfellebbezte a Földhivatal elutasító határozatát.

9. A Fővárosi Önkormányzat a KVK. Zrt. 2005. augusztusi tájékoztatására azt válaszolta, hogy a közös jogi rendezéssel egyetért, azonban megkívánja várni a Földhivatal elutasító határozatát, mivel a Fővárosi Önkormányzat sem látott reális lehetőséget a XXIII-212/93/VÁB-D számú határozat kiigazítására, ezért felvette azt a rövidebb átfutási idejűnek látszó javaslatot, hogy a fellebbezés esetleges elutasítását követően a Kőbányai Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat között egy olyan megállapodás kerüljön megkötésre, amely az aláírt alapító okirat módosításában foglaltaknak megfelelően rendezi az ingatlan jogi helyzetét.

10. A Fővárosi Önkormányzat 2006. március 9.-én kelt levelében arról tájékoztatta a KVK. Zrt.-t, hogy a Földhivatal fellebbezésének helyt adva az ingatlan tulajdoni lapjára 58494/1/2006. számon, 2006. február 14.-én kelt határozatával bejegyezte a Fővárosi Önkormányzat tulajdon jogát, a XXIII-212/93/VÁB-D számú vagyonátadó határozatának megfelelően 1501/10000-ed tulajdoni hányadban.

A Fővárosi Önkormányzat tájékoztatásában – az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében - javaslatot tett egy olyan megállapodás megkötésére, melyben a Kőbányai Önkormányzat 129/10000-ed tulajdoni illetőséget a közérdekű szolgáltatásokra tekintettel térítésmentesen átad a Fővárosi Önkormányzat részére és hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjoga az alapító okirat szerint albetétekre – tulajdoni helyzet rendezése felmérésen alapuló kiigazítás jogcímen - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

11. Fentiekre való tekintettel a KVK. Zrt. válaszlevelében javasolta a Fővárosi Önkormányzatnak, hogy ne egy külön megállapodásban kerüljön sor a jogi rendezésre, hanem lényegesen, ha arra az alapító okiratban – annak preambulumban – kerül sor a Fővárosi Önkormányzatot megillető tulajdoni hányad átadására.

12. A Fővárosi Önkormányzat 2006. június 27.-én kelt válaszában a KVK. Zrt. javaslatával egyetértett, tájékoztatása szerint az alapító okirat jóváhagyásával, aláírásával kapcsolatos testületi döntést – már a tervezett birtokában – Vállalkozási és vagyonkezelési ügyosztályuk fogja előkészíteni, egyben nyilatkozatot tett, hogy a rendezéssel kapcsolatos iratok elkészítésének költségét a tulajdoni hányada arányában fogja viselni.

13. Dr. J. F.-né, a Bav. Kft. képviselőjében megkereste a KVK. Zrt. tekintettel arra, hogy ügyfele tulajdonjogának bejegyzése még nem történt meg. Az ügyvédő és a Földhivatal véleménye szerint az alapító okirat ismételten benyújtható – a szükséges kiegészítő nyilatkozattal – a Földhivatalba, hiszen a különtulajdonokban azóta nem történt változás és időközben a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjogának egy része is bejegyzésre került. Azonban az ismételten benyújtásra került okirat bejegyzése nem lehetséges az azt megelőző széljegyek elintézése nélkül, mivel a rangsor elve szerint a tulajdonjog – és egyéb bejegyzési kérelmeket a Földhivatalnak el kellene utasítania, ezért ezt az azóta tulajdonjogot szerzett, de csak széljegyen szereplő jogosultak - rangsorcserehez történő hozzájáruló nyilatkozat benyújtásával lehetne elkerülni.

14. Mivel a KVK. Zrt. reális lehetőséget látott erre a megoldásra, ezért írásban megküldte a rangsor cserehez történő hozzájáruló nyilatkozatot az ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogosultaknak. Tekintettel arra, hogy a jogosultak csak kis része járult hozzá a rangsorcserehez, a Földhivatal elutasította a társasház bejegyzésére irányuló kérelmet, egyben tájékoztatta a KVK. Zrt.-t, hogy korábban már megkötött adásvételi szerződéseket ismételten meg kell kötni és újra be kell nyújtani a földhivatalba, de csak az alapító okirat bejegyzését követően.

Jelen állapot szerint itt tart a „társasház” sorsa, ami senkinek sem jó, de ezt sajnos nem mindenki ismeri fel. Azt azért hozzá tenném, hogy a KVK. Zrt. sokáig társasházként kezelte az ingatlant, a későbbiekben közös képviselő váltás következett be, az egyik hat havi közös költséget nem fizető tulajdonostárs külön tulajdonára a törvényi előírásokat betartva, tekintettel arra, hogy a szabályosan megküldött fizetési felszólításokra nem reagált, a tulajdonostárs a közösképviselő fizetési meghagyás kibocsátását kérte a bíróságtól. A bíróság tekintettel arra a tényre, hogy ez az ingatlan nem társasház a fizetési meghagyásra szóló kérelmet elutasította. A közös költséget nem fizető tulajdonostárs, pedig bérleti díjat nem fizet, mert tulajdonosnak tekinti önmagát, közös költséget szintén nem fizet mert, úgy a társasházzá alapítás nem történt még meg. Az épület kezelése, így egyenlőre a többi „tulajdonostárs” által befizetett „közösköltségből”, illetve felújítási alapból az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint működik.

14. 3. Társasházi alapító okirat módosításának bemutatása az ingatlan-nyilvántartásba harmadik példán keresztül

Következő példán keresztül a 7. sz. melléklet alapján végig kísérhetjük az alapító okirat módosításának folyamatát. Budapest, X. ker. Kőbányai Önkormányzat a lakások eladási szándéka miatt, 1994. november 10.-én társasházi alapító okiratot készített a Budapest, X. kerület Martinovics tér 3. szám alatti tulajdonában lévő épületről. 1995. június 20.-án a Főváros Kerületek Földhivatala 118260-as iktatószámon érkeztette, a társasház alapítására irányuló kérelmet (a benyújtott mellékletekkel együtt: ügyvéd által ellenjegyzett alapító okirat, alapítási szándékra vonatkozó nyilatkozat, műszakirajz, alaprajz stb.). Főváros Kerületek Földhivatala Földügyi Osztálya 118260/1995 iktatószámon 1995. június 28.-án tekinetettel arra, hogy a benyújtott iratok, mind alakilag mind tartalmilag a bejegyzéshez szükséges követelményeknek megfeleltek, határozatot hozott, melyben bejegyezte a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonjogát, illetve az ingatlan társasházzá alapítás tényét. A társasházban található lakások egy részének a Bérlok számára való értékesítése megtörtént. Az alapító okiratban és az alaprajzon 5. számmal jelölt fsz. 5. szám alatti lakás tulajdonosa, a Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármester XII/01/3/2001. sz. tulajdonosi hozzájárulásának beszerzése után, P.P. a lakás megosztására irányuló kérelemmel fordult a Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városrendezési Irodájához, mely építési engedélyt a III/1340/3/2001. iktatószámú határozaton meg is kapott.

„Vhr. 73. § (5) Öröklakás megosztásához az építésügyi hatóság által jóváhagyott vázrajzon kívül az alapító okirat módosítása is szükséges.”

P. P. a 2001. szeptember 12.-én kelt III/1340/5/2001 iktató számú határozaton a használatbavételi engedélyt megkapta a lakásmegosztásra. Az Önkormányzattól kapott tulajdonosi hozzájáruláson szerepelt, hogy az alapító okirat módosításának költsége a kérelmezőt illeti, az alapító okirat módosítására nem került sor. 2001. szeptember 27.-én rendkívüli közgyűlésen a társasház hozzájárul az alapító okirat módosításához, az alapító okirat módosítása 2001. október 15.-én elkészül, melyet ügyvéd által ellenjegyezve, az összes szükséges melléklettel együtt, minden tulajdonostárs aláírásával ellátva, 2001. november 5.-én a Főváros Kerületek Földhivatalának társasháztulajdont alapító okirat módosítás bejegyzésére irányuló kérelemmel (és a szükséges mellékletek: alapító okirat módosítás, műszaki leírás, önkormányzat hozzájáruló nyilatkozata, szintenkénti vázrajz, III/1340/5/2001 sz. Használatbavételi engedély, jegyzőkönyv) megküldenek.

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

Vargáné Horváth Gabriella

„Inytv. 10. § (1) Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve a 3. § (2) bekezdése szerinti határozatot is, közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni

(2) Az alapító okirat megváltoztatásához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.”

2001. november 15.-én a Fővárosi Kerületek Földhivatala a 247983/1/2001 iktatószámú határozaton a tulajdonjogok változását és a társasház alapító okirat módosítását bejegyzí.

Összegzés

Szakdolgozatom írásánál a társasház alapítása, az alapító okirat módosítása és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseik témakörben a társasházra, illetve bejegyzésükre vonatkozó törvények bemutatásával igyekeztem ismertetni az összefüggéseiket.

A társasházi törvények módosításánál végig kísérhetjük, ahogy az egyes témára vonatkozó törvényeket a jogalkotóknak aktualizálnia kell az adott társadalmi, politikai, szociológiai változásoknak megfelelően, az adott időszakokban jelentkező problémák megoldására.

Megfigyelhető, hogy az 1924. évi XII. törvénycikkely alig kétoldal terjedelmű, míg a 2003. évi CXXXIII. törvény terjedelme már 11 oldal.

A Thtv. terjedelméből is látható, hogy a törvény alkotói részletesebben, több megoldásra váró kérdésről rendelkeznek, mint a korábbi törvények. A kormány felismerve, hogy a lakás állomány műszaki állapota egyre jelentősebb mértékben romlik, igyekezett nagyobb jogbiztonságot teremteni a társasházban élők számára. Az állam megindította a társasházak felújítását szolgáló programokat, mely során jelentős számú társasház felújítása megtörtént. A meghirdetett panel programokban, melyek során az épületek hőszigetelése, fűtésrendszerének felújítása, nyílászáróinak cseréje történhet, sok társasház résztvett, így az épületek műszaki állapota, még ha lassú ütemben is, de javuló tendenciát mutat. A pályázatokon való részvétel során a költségek három részre osztódnak, amennyiben a társasházban élő tulajdonostársak a költségek egy harmadát összegyűjtik, az önkormányzat, illetve az állam a fennmaradó egy-egy harmadot biztosítja. A Thtv. előírja a közös képviselők szakmai továbbképzését, amely a társasházak szakszerű kezelését hivatott biztosítani, a képzések során résztvevő közös képviselők az elsajátított tananyag és az évek során megszerzett gyakorlatuk birtokában a rájuk bízott társasházakat nagyobb szakértelemmel kezelik, amely az idő múlásával egyre látványosabb javulást eredményez.

Ami jelen korunkban kérdésként felmerül, hogy a gazdasági válság milyen hatással lesz a lakásállomány tulajdoni viszonyaira, illetve a felújítási programokban való részvételre. A lakásállomány magán tulajdonosainak nagy része, hogy lakást tudjon vásárolni hitelt vett fel a bankintézetektől, a válság bekövetkeztével egyre több ember nem tud eleget tenni fizetési kötelezettségének, ami miatt a bank elárverezheti a lakásukat. Két eset létezhet, vagy egy nagyobb tőkével rendelkező szűk réteg magán tulajdonába kerülnek a lakások, és a továbbiakban, így bérbeadással válnak bérlakásokká, vagy az állam, hogy az emberek ne kerüljenek az utcára, visszavásárolja

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

Vargáné Horváth Gabriella

a lakásokat, és akár szociális bérlakásként adja bérbe. Banki szakértők előre jelzése szerint ez a kérdés 2009. nyarára eldőlhethet, mert a felvett hitel törlesztő részletei fizetésének elmaradása miatt, a tömeges árvérzések akkorra várhatóak, amelyek mindenképpen a magán és bérlakás arányainak változását eredményezheti.

A társasházi együttélés sokszor nem egyszerű, az igények, szokások, szükségletek különbözősége miatt, viszont a Thtv. betartásával, illetve betartatásával élhetőbb, nyugodtabb környezetet teremthetünk magunk körül, és ebben minden társasházban élő embernek partnernek kell, hogy legyen.

Jogszabályjegyzék

1924. évi XII. törvénycikk	a társasház-tulajdonról
1949. évi XX. törvény	A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG ALKOTMÁNYA
1952. évi 4. törvényerejű rendelet	egyres házingatlanok állami tulajdonba vételéről
1952. évi III. törvény	a polgári perrendtartásról
1959. évi IV. törvény	a Polgári Törvénykönyvről
1972. évi 31. törvényerejű rendelet	az ingatlan-nyilvántartásról
1977. évi 11. törvényerejű rendelet	a társasházról
1997. évi CLVII. törvény	a társasházról
1997. évi CXLI. törvény	az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
2003. évi CXXXIII. törvény	a társasházakról
2004. évi CXL. törvény	a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
2005. évi CXXII. törvény	az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról

Rövidítések jegyzéke

Rövidítés	Törvény száma	Törvény címe
Inytv.	1997. évi CXLI. törvény	az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
Ptk.	1959. évi IV. törvény	a Polgári Törvénykönyvről
1972.évi 31. Tvr.	1972. évi 31. törvényerejű rendelet	az ingatlannyilvántartásról egyres házingatlanok állami tulajdonbavételéről
4/1952 tvr.	1952. évi 4. törvényerejű rendelet	a társasházról
Ttv.	1997. évi CLVII. törvény	a társasházakról
Thtv.	2003. évi CXXXIII. törvény	a polgári perrendtartásról
Pp.	1952. évi III. törvény	a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
Ket.	2004. évi CXL. törvény	

Felhasznált irodalom:

Szerző(k)	Cím	Kiadó	Megjelenés helye	Dátum
Bódy Zsombor	Kislakás, társasház, családi ház	Századvég		
Dr. Matúz György Dr. Papp Iván	Önügyvéd ingatlan adás, vétel, csere, bérlet Konzultáció-vázlat	Novorg	Budapest	1995
Dr. Rakvács József	Az új társasházi törvény magyarázata	hvgorac	Budapest	2004
Fenyő György- Hidvéginé Erdélyi Erika- Papp Iván	Magyar ingatlan-nyilvántartási jog	NYME GEO Papyrusz Book	Székesfehérvár	2007
Szalai Anna	Lakásvásárlók kézikönyve 1997. évi CLVII. törvény indokolása a társasházról 2003. évi CXXXIII. törvény indokolása a társasházakról 1997. évi CXLI. törvény indokolása az ingatlan-nyilvántartásról		Budapest	2005

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

Vargáné Horváth Gabriella

Mellékletek

Mellékletek listája

1. Sopron, Pócsi utca 20. szám alatti részház telekkönyvben szereplő tulajdoni lapja
2. Budapest, VIII. kerület Köztársaság tér 14,15,16. OTI bérházcsoport 1932-35
3. Budapest, VIII. kerület Köztársaság tér 14,15,16. tulajdoni lapja
4. Budapest, X. ker. Halom u. 13/a-Liget u. 15/b sz. alatti épület társasházi alapító okirata,
5. Fővárosi Kerületek Földhivatala társasházi bejegyző határozata
6. Budapest, X. ker. Újhegyi sétány 16. anyaga
7. Budapest, X. ker. Martinovics tér 3. sz. alatti társasház alapító okirat módosításának anyaga

1. számú melléklet

Sopron, Pócsi utca 20.

Év	Ház-szám	Tulajdonos	Év	Ház-szám	Tulajdonos
1766	457	Müllner János és Tröpl Mihály (1/2)	1885	20	Grafl Pál
		Gieichentheil Ferrik (1/2)	1898	20	Grafl Pál és Ferenc
1776	457	Müllner János (1780, kert 1270)	1910	20	Grafl Pál és Ferenc
1784	507	Müllner János (1780, kert 1270) [11.]	1920	20	özv. Grafl Ferencné és társa
1798	507	Müllner János (1840, kert 950)	1930	20	Birnbaum Gottlieb, kisbirtokos és neje Grafl Mária
		Müllner Mihály (440, kert 320)	1939	20	Grafl Mária és Katalin Ugyanazok (Részház, 1900, kert 920)
1810	569	Müllner Mihály (1780, kert 1270)			Kis-utca 22.
1820	569	Müllner Mihály	1734	—	Paurné majorja [14.]
1830	569	Braunsteiner Lőrinc (1780, kert 1270)	1740	—	Paur Lipót
1840	569	Thiering Henrik (890, kert 640)	1748	—	Hochholzer Dániel [14.]
		Thiering Samu (890, kert 630) [11.]	1757	—	Wohlmuth János Gottlieb
1850	691	Gmeinhardtne özv. Schretterné Rozina (1790, kert 1270)	1766	433	Hochholzer Dániel (1/2)
1869	18	Ley és Schneider			Wohlmuth Gottlieb (1/2)
1885	18	Holzmann Gottliebne	1776	433	Lazarovits Zsuzsanna (1/2)
		Taschner György és Erzsébet			Wohlmuth Gottlieb (1/2)
1898	18	Holzmann Gottliebne Handler Katalin	1784	505	Lazarovits Zsuzsanna (700)
		Taschner György és neje Hatvan Erzsébet			Wohlmuth Gottlieb (1390, kert 3170)
1910	18	özv. Holzmann Gottliebne	1784	505	Wohlmuth Gottlieb (2090, kert 3170) [11.]
1920	18	özv. Holzmann Gottliebne	1788	505	Wohlmuth Gottlieb
1930	18	özv. Holzmann Gottliebne	1810	567	Holler Antal (2090, kert 3170)
		Handler Katalin, magánzó	1820	567	Schey János (2090, kert 3170)
1935	18	Leyrer Pál és neje Rath Erzsébet	1830	567	Schey János György
1939	18	Ugyanazok (Részház, 2360, kert 660)	1840	567	Amring Agost (2090, kert 3170) [11.]
		Kis-utca 20.	1850	380	Rehling Imre (270, kert 300)
1734	—	Fandler [Fähnler] Veronika [14.]			Jentsch Traugott és Teréz (1220, kert 2870)
1740	—	Fandler Veronika	1869	22	Grafl Károly és Thiering
1748	—	Strassner Samu [14.]	1885	22	Grafl Károly
1757	—	Strassner Zsuzsanna (1/2)			Thiering Mihály és gyermekei
1766	456	Simon György (1/2)	1908	22	Wurm Nándor és neje Kreisz Zsuzsanna
1776	456	Ugyanazok			Wurm Samu és neje Reisch Zsuzsanna
1784	506	Tröpl Mihály	1910	22	özv. Wurm Samuné
		Tröpl Mihály (920, kert 590)	1920	22	Wurm Lajos
		Liechtl Zsófia (390, kert 590) [11.]	1930	22	Wurm Lajos, kisbirtokos és neje Fandler Zsófia
1798	506	idj. Binder [Pinter] Gottlieb (1810, kert 1180)	1939	22	Ugyanazok (3310, kert 1920)
1810	568	id. Binder Gottlieb			Kis-utca 24.
1820	568	id. Binder Gottlieb	1734	—	Fidler Mihály (1/2) [14.]
1830	568	id. Binder Gottlieb			Pausch György (1/2)
1840	568	özv. Binder Gottliebne	1740	—	Pausz György (1/2)
1850	690	Binder Gottlieb (1810, kert 1180)			Strassner Samu (1/2)
1869	20	Grafl Pál	1748	—	Fidler Mihály (1/2)
			1757	—	Wedl Mátyás (1/2)
					Fidler János (1/2) [14.]
					Wedl Rozina (1/2)

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

Vargáné Horváth Gabriella

2. számú melléklet

Budapest, VIII. kerület Köztársaság tér 14,15,16. OTI bérházcsoport 1932-35

