



Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

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

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
Adjunktus
NYME Geoinformatikai Kar
Általános Jogi Tanszék

Készítette:

Krizsek Lajosné
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási
Szervező Szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott **Krizsek Lajosné** (neptun kód: **1111111111**) 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, 2008. március 21.

.....
Krizsek Lajosné

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

1. BEVEZETÉS.....	1
2. A TÁRSASHÁZ INTÉZMÉNYÉNEK TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA	4
2.1. A TÁRSASHÁZTULAJDON MEGJELENÉSI FORMÁI A NEMZETKÖZI VISZONYLATBAN	4
2.2. A TELEKKÖNYV KIALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON	5
2.3. A TÁRSASHÁZ KIALAKULÁSÁNAK HAZAI TÖRTÉNETE	8
2.4. TÁRSASHÁZ FOGALMA ÉS LÉTREHOZÁSA	10
3. A TÁRSASHÁZAKRA VONATKOZÓ JOGI SZABÁLYOZÁS FEJLŐDÉSE ÉS A VÁLTOZÁSOK KIEMELÉSE	11
3.1. AZ ELSŐ TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY (1924. ÉVI XII. TÖRVÉNYCIKK, THT.).....	11
3.2. AZ 1977. ÉVI 11. TÖRVÉNYEREJŰ RENDELET.....	14
3.3. A MÁSODIK TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY (AZ 1997. ÉVI CLVII. TÖRVÉNY).....	15
3.4. A HARMADIK TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY (2003. ÉVI CXXXIII. TÖRVÉNY).....	18
4. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA ÉS FÖLDHIVATALI BEJEGYZÉSE	22
4.1. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA	22
4.2. ALAPÍTÓ OKIRAT	24
4.3. FELJEGYZETT TÁRSASHÁZ.....	27
4.4. TÁRSASHÁZ LÉTREJÖTTE.....	27
5. KÖZGYŰLÉSEK VALAMINT A KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK KÖNYVE.....	30
5.1. ALAKULÓ KÖZGYŰLÉS.....	30
5.2. KÖZGYŰLÉS	30
5.3. KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK KÖNYVE	31
5.4. SZAVAZÁS.....	31
6. SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT ÉS ELEMEI	33
7. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN.....	35
7.1. KÜLÖN TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK, KÖTELEZETTSÉGEK ÉS A TULAJDONJOG KORLÁTAI .	35
7.2. KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	37
7.3. A TÁRSASHÁZI LAKÓÉPÜLET HÁZIRENDJE.....	37
8. A TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE	39
8.1. NEM TELJES KONSZENZUSSAL TÖRTÉNŐ MEGSZÜNTETÉSI MÓDOK.....	40
8.2. TÁRSASHÁZ MEGSZÜNTETÉSE	43
9. ELŐKÉSZÜLETBEN A „LAKÁSKÓDEX”	44
10. A TÁRSASHÁZAKRA VONATKOZÓ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI SZABÁLYOK	47
10.1. A FÖLDHIVATALI SZERVEZET	47
10.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS FOGALMA, TÁRGYA, RÉSZEI ÉS TARTALMA.....	49
10.3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBA BEJEGYEZHETŐ JOGOK ÉS TÉNYEK	52
10.4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA	54
10.5. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁNAK BEJEGYZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES KELLÉKEK	56
10.6. A BEJEGYZÉSHEZ SZÜKSÉGES EGYÉB OKIRATOK	59
10.7. ELŐZETES ALAPÍTÁS TÉNYÉNEK FELJEGYZÉSE	61
11. A TÁRSASHÁZAK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBA TÖRTÉNŐ BEJEGYZÉSÉVEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS MEGOLDÁSI JAVASLATOK.....	64
11.1. A 4/5-ÖS SZAVAZÁSSAL KAPCSOLATOS PROBLÉMÁK	64
11.2. A TETŐTÉR BEÉPÍTÉSSSEL KAPCSOLATOS GONDOK	65
11.3. ALAPÍTÓ OKIRATBELI HIBALEHETŐSÉGEK, JOGORVOSLATOK.....	68
12. ÖSSZEGRÖZÍTÉS.....	70

IRODALOMJEGYZÉK.....	73
EGYÉB FELHASZNÁLT FORRÁSOK	74
MELLÉKLETEK	74

1. Bevezetés

Szakdolgozatom témájaként a társasházat választottam, melynek alapításával, módosításával és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseivel szeretném megismertetni az olvasót.

E témakör számomra azért is tűnt érdekesnek és izgalmasnak, mert kíváncsivá tett, hogy az 1924. évi első társasházi törvény óta napjainkig megszületett társasházi törvények és szabályozások az előzőhöz képest miben hoztak újat, hogyan igazodtak a változó piaci, valamint gazdasági élethez.

Az 1990-es évek elején az önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítésével foglalkoztam, s munkakörömhöz elengedhetetlenül fontos a társasházakkal kapcsolatos ismeretanyag megszerzése. Erre jó alkalmat biztosított a FÜTI OMEGA Kft. szervezésében történő oktatás, ahol rendkívül jól képzett szakemberek, óraadó tanárok ismertettek meg részletesen a társasházi-, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos törvénnyel, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokkal, jogi-, valamint műszaki ismeretekkel.

Ilyen alapokra már könnyebb volt a törvényi változásokat építeni és eligazodni a szabályok – laikus számára néha érthetetlennek tűnő – kuszaságában.

A társasházak az utóbbi években gombamód szaporodtak, melynek oka többek között az, hogy főként a fővárosban található, rossz műszaki állapotuk miatt lebontásra ítélt lakóházak, megszűnt üzemek helyén a foghíjtelkek beépítésére a legkedvezőbb megoldásként szolgál. Ugyanakkor a főváros külső kerületeiben, illetve vonzáskörzetében is nemegyszer a föld átminősítése és felparcellázása után társasházak, sorházak, lakóparkok épülnek. Egyre többen választják a lakástulajdonnak ezt a formáját.

A lakások vásárlását, építését természetesen sok összetevő befolyásolja, mint például a gazdasági-, politikai helyzet és a lakásépítési-, vásárlási hitelek alakulása.

Az 1977. évi tvr. megalkotása idején a személyi tulajdonú lakások mintegy fele már társasházi formában működött. Hazánkban a II. világháborút követően emelkedni kezdett a lakásépítések száma, több mint 134 ezer lakás épült fel 1961-1975 között.

2006. év végéig Magyarországon összesen 4.238.452 volt a lakások száma, melyből mindössze 145.121 lakás volt önkormányzat tulajdonában. [Központi Statisztikai Hivatal, 2007.] A mai napig az új beruházások, valamint az önkormányzati bérlakások értékesítése által a magántulajdonú lakások száma tovább emelkedett.

A társasházak sajátossága abban rejlik, hogy a közös és külön tulajdont vegyíti. Mindkét tulajdoni formát szeretném bemutatni azáltal, hogy ezek hogyan működnek egy társasházon belül.

Célom, hogy egy átfogó képet adjak a társasház működéséről, a tulajdonosok jogairól és kötelezettségeiről, valamint a társasházi élet könnyebbségeiről és nehézségeiről.

A társasházak intézményének korai, nemzetközi megjelenési formáinak ismertetése után a kialakulás hazai történetét mutatom be.

Dolgozatomban azt kívánom bemutatni, hogy a társasházakról szóló eddigi törvények hogyan épülnek egymásra, miben térnek el az előzőtől és ezek a változások pozitívan vagy negatívan könyvelhetők-e el.

Bemutatom a társasház legfontosabb okiratait, az alapító okiratot és a szervezeti és működési szabályzatot. Az új törvényben újdonságnak számító, kötelezővé tett szervezeti és működési szabályzat létrehozása és az erre vonatkozó rendelkezések bemutatása sem maradhat el.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény társasházra vonatkozó rendelkezéseit is felhasználtam annak érdekében, hogy hiteles képet nyújthassak a társasházzal kapcsolatos eljárásokról.

Mint ahogy semmi nem örökéletű, így a társasházi közös tulajdonok is megszűnhetnek, továbbá maga a társasház is megszűnhet. Ezek módozataival és eseteivel is foglalkozom a dolgozatomban.

A társasházi törvény négy nagy szabályozáson ment keresztül, de a változó jogszabályok ellenére még mindig nem tökéletes, mivel a cél egy hosszú távon biztonságos jogrendszer kialakítása és a felesleges jogviták minél teljesebb elkerülése.

Ezt hivatott szolgálni a társasházakról, a lakásszövetkezetekről, továbbá a lakások és helyiségek bérletéről szóló önálló törvények helyett ezen ágazatok működését egyetlen törvényben szabályozó „lakáskódex” tervezet.

A várhatóan ez évben az Országgyűlés elé terjesztendő lakáskódex-tervezetből a szakdolgozatom témájához kapcsolódó, társasházakra vonatkozó legfontosabb változásokat emeltem ki.

Remélem, hogy a szakdolgozatom elkészítéséhez szükséges forrásmunkákat és az adatgyűjtés során szerzett ismereteket felhasználva, hitelesen tudom bemutatni a társasházak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének és nyilvántartásának szabályait és az ezekkel kapcsolatos ügyintézését.

Nem utolsó sorban a főiskolán tanító kitűnő és nagy szaktudással rendelkező tanáraink révén - a négy év alatt - átadott ismereteket is megpróbáltam legjobb tudásom szerint felhasználni a dolgozatom megírásakor.

2. A társasház intézményének történeti kialakulása

2.1. A társasháztulajdon megjelenési formái a nemzetközi viszonylatban

A közös lakástulajdon nem újkori találmány. A társasháztulajdon kezdeti formáinak jogi szabályozását a különböző országok tekintetében röviden ismertetem.

Egy i.e. 211-ből származó jogtörténeti forrás szól egy olyan **ógörög** lapos tetejű házról, melynek a tetején szümpoziont – ünnepélyes rendezvények lebonyolítására szolgáló dísztermet építettek. A forrás a szümpozionra vonatkozó adásvételi szerződés anyagát taglalta, melyben az elemzők társasházi jogi elemeket fedeztek fel.

Az **egyiptomi jogban** a forgalomképes házrészjegy testesítette meg a háztulajdonosok tulajdonát, az osztott háztulajdont. Az egyes házrészek tulajdonosai a közös teendők ellátására együtt gondnokot választottak.

Mindkét, az előzőekben ismertetett megoldás eltért az eszmei hányadrészek megosztásán alapuló tulajdonközösség intézményétől.

A **római jogban** vitatott volt a társasház-szerű, reálisan megosztott háztulajdon léte. A szír-római jogkönyv rendelkezése az eltérő személyek tulajdonában lévő földszint és emelet karbantartási költségeit eltérő nagyságban állapította meg.

Az **osztrák jog** tiltotta az emeletjogot, azaz a reálisan megosztott lakástulajdont. Ennek ellenére Tirol és Dalmácia osztrák kézre jutását követően a náluk elterjedt és kedvelt emeletjogot az 1897: XII. tc. partikuláris jogként ismerte el.

A **svájci és német jog** mereven elutasította a reálisan megosztott lakástulajdon intézményét.

A **francia jogban** a Code Civile szabályozta az emeletjogot a közös falról és sánctól szóló fejezetében, a 664. §-ban. Ennek lényege az volt, hogy a főfalak, a tető, a padlózat és a lépcsők karbantartási költségeit a felek nem „eszmei hányadrészek” arányában viselték, hanem a „külön tulajdonban álló emeletek alapján megállapított érdekeltségi arány” szerint.

Az **olasz jogban** a Code Civilének a falról, az épületről és a közös árokról szóló fejezetében került szabályozásra az emeletjog intézménye. Itt a lakások emeletei is más-más tulajdonosok tulajdonában voltak, ám a főfalak, tetőzet, folyosók, sőt az ajtók, a pöce, a kutak és a vízvezetékek, vízgyűjtők költségeit is érdekeltségük arányában tartoztak fizetni.

A **spanyol, portugál és quebeci** törvénykönyv, valamint az 1924-es **belga** törvénykönyv is a dél-európai mintákat követte.

Az **angol jog** „apartment house” jogintézménye szerint a földszint és az emeletek eltérő személyek tulajdonába kerültek. A tulajdonosok költségviselési és karbantartás terheit, valamint kötelességeit részletesen szabályozták.

A **skót jog** a reálisan megosztott lakástulajdont „flatted house” elnevezéssel ismeri. A skót házak legalsó szintjének tulajdonosa rendelkezett a telek tulajdonával (esetleg közös tulajdon állt fenn a telken), míg a saját lakás körüli falak a lakás tulajdonosáé voltak. A tető és annak karbantartása a legfelső emelet tulajdonosát illette. A közös használatú falak, lépcsők és folyosók közös tulajdonban voltak. Az egyes emeleteket elválasztó padozat-mennyezet tulajdonjoga nem volt közös, a képzeletben húzott sík alatt az alsóbb emelet tulajdonosáé volt a plafon, míg a felsőbb emelet tulajdonosa rendelkezett a padlójával. Minden tulajdonos köteles volt a ház állagáról gondoskodni, de ha a másik tulajdonost veszélyeztette a beavatkozás, akkor jogában állt tiltakozni.

Az **amerikai jogban** az „apartment house” intézménye nem támogatta a sok család együttélési formáját, inkább a két, három család együtt élését biztosította, mely nagyon kedvelté vált.

A **szovjet jog** 1924. és 1932. között átmenetileg is csak a lakásszövetkezetek létjogosultságát ismerte el, ez a helyzet azonban hamar megszűnt. Lakástulajdonnal csak a lakásban ténylegesen benne lakó magánszemélyek rendelkezhettek, egyébként még birtokvédelem sem illette meg őket. Az újonnan épülő lakásokra csak 20-49 évre szóló építményi jogot lehetett szerezni, tulajdonjogot nem.

A **fiumei emeletjogban** a közös ház természetben megosztott volt különböző tulajdonosok között. A „házrészek” lehettek akár emeletek, akár egyes helyiségek is. [Kecskés László, 2007.]

2.2. A telekkönyv kialakulása Magyarországon

Hazánkban az ingatlanok valamilyen módon történő nyilvántartásba vételével már a XIII. században találkoztunk. A hiteles helyek őrzik a királyi és más adományokról szóló okiratokat, a nemesi javak átruházásáról szóló örök eladási szerződéseket, mely vagyoni jogi ügyleteket a városi jegyzőkönyvekbe iktatták be.

A földesúri joghatóság alól kikerült szabad királyi városokban a fejlődő ipar és kereskedelem a hitelélet kialakulását eredményezte és elengedhetetlen volt a hitel fedezettel való biztosítása. Fedezetül a legértékesebb tulajdon tárgyát, az ingatlant valamilyen módon regisztrálni kellett. A szabad királyi városokban találkozunk elsőként - a magisztrátus felügyelete alatt városi hivatalnokok által vezetett - jelzálogkönyvekkel és telekkönyvekkel. Sopronban már 1480-ban volt telekkönyv.

A XV. században a szabad királyi városok jogállását, az itt élő polgárok státuszát és jogviszonyait szabályozó királyi dekrétumok összefoglalása és jogszabályokkal való kiegészítése „tárnoki jog” címmel történt meg. Ezzel a városi jog országos joggá alakult. Az ingatlanokat érvényesen csak a bíró és az esküdtek jelenlétében lehetett átruházni, illetve zálogba adni. Ezen ügyleteket hiteles könyvbe rögzítették, melyek tartalmáról a város – a kérelmező részére – okiratot állított ki.

A telekkönyv történetének szerves részét képezik a betáblázási könyvek, amelyeket először 1723-ban egy királyi decretum hozott létre. Az 1723. évi 107. törvény kimondta, hogy a megyékben és a szabad királyi városokban nyilvános betáblázási lajstromokat szerkesszenek és vezessenek. Miután a városokban már voltak telekkönyvek, így ott a terhelésre szánt ingatlant egyedileg kellett meghatározni, ezzel szemben - a telekkönyv hiányában - a megyékben az előírt általános betáblázás miatt a kölcsön az adósnak a megyében található összes ingatlanát terhelte. [Fenyő Gy. –Hidvéginé E. E. – Papp I., 2007]

A betáblázási könyvek kapcsán már ismertek voltak a bejegyzési elv, a rangsor elve, az okirati elv és a közbizalmi elv alapelemei.

Nagy előrelépést jelentett az 1840. évi XXI. törvény (tv.), amely előírta a betáblázás könyvek és a földkönyvek egyesítését. A telekkönyv intézményének létrehozására több törvényjavaslat is készült, azonban ezek egyike sem emelkedett törvényerőre. Az igazságügyi minisztérium 1849. december 28-án kelt rendelete a telek és betáblázási könyvek tárgyában 1850. március 1-jén lépett életbe, mely szerint a betáblázott hitelezők igényeiket az újonnan szerkesztendő telekkönyvekbe harminc nap alatt kötelesek bejelenteni.

1851-ben császári nyíltparancssal az Osztrák Polgári Törvénykönyvet Magyarországon is hatályba léptették, mellyel megkezdődött az osztrák mintájú telekkönyvnek a bevezetése hazánkban. Az igazságügy miniszter 1853. április 18-án kelt helyszínelési rendelete elrendelte az ingatlanok felmérését, a jószágtestek kialakítását, valamint a

helyszínelést követő helyszínelési jegyzőkönyvek, majd ezek alapján a telekjegyzőkönyvek elkészítését.

A helyszíni munkálatok végeztével hirdetményt tettek közzé azzal, hogy mindazok, akik a jegyzőkönyvezett ingatlanokra valamilyen jogcímen igényt tartanak és a jegyzőkönyvezett birtokállapotot sérelmesnek tartják, igényeiket záros határidőn belül jelentsék be.

Az ingatlanokat a telekkönyvi nyilvántartásba vétel céljából helyrajzi számokkal látták el.

Az 1875-ben megjelent földadóról szóló törvény előírta egy új állandó földadókataszter felfektetését, melynek alapja egy részletes felmérés volt. A földadókataszter adatait kataszteri telekkönyvbe és birtokívekbe foglalták. A kataszteri telekkönyv a helyrajzi számok növekvő sorrendjében tartalmazta a község valamennyi földrészletének adatait. A birtokív pedig a tényleges birtokosnak a község határán belül fekvő összes birtokára vonatkozó adatokat tartalmazta.

Az 1855-ben kiadott Telekkönyvi Rendtartás előírta a telekjegyzőkönyveknek telekkönyvként való továbbvezetését, s egyben szabályozta a telekkönyv anyagi és eljárásjogi szabályait.

A Telekkönyvi Rendtartás szabályainak alkalmazásával a telekkönyv konstitutív rendszerű és nyilvános volt, tárgyát tekintve pedig az egyedileg meghatározott ingatlanok, az azokra vonatkozó jogok, továbbá az ingatlanokra és tulajdonosokra vonatkozó tények és körülmények közhitelű nyilvántartására szolgált.

Az 1853 után készült telekjegyzőkönyvek az idők folyamán elavultak, ezért az 1886-ban kiadott XXIX. törvény elrendelte a telekjegyzőkönyvekből telekkönyvek szerkesztését. Ez a munka nagyon időigényes volt, lassan haladt.

A telekkönyvezés tárgyát csak a forgalomképes és megterhelhető ingatlan képezhette, azon ingatlanok, melyek a forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes közjavak körébe estek, nem képezhették a hitel tárgyát.

A II. világháborút követően a telekkönyv szerepe megváltozott. A nagymérvű változásokat a telekkönyv nem tudta nyomon követni. A földrendezések túlnyomó része nem került telekkönyvezésre, ezáltal a telekkönyvi állapot nem a valós helyzetet tükrözte.

A Polgári Törvénykönyv 1959. évi megalkotása során a telekkönyv fenntartása mellett döntöttek és egyben a telekkönyvi szabályok korszerűsítését helyezték kilátásba.

A telekkönyv részletes szabályait az 54/1960.(XI. 27.) Kormányrendelet tartalmazta, míg a telekkönyvi eljárás egyes kérdéseit a 118/1960. (I.K. 23-24.) IM utasítás szabályozta. [Dr. Papp Iván, 2005.]

A telekkönyveket 1972-ig a járásbíróóságok, mint telekkönyvi hatóságok vezették. Ezt követően a járási földhivatalok hatáskörébe került. Az állami földnyilvántartás és a telekkönyv összevonásával a kormányzat a telekkönyvet fokozatosan megszüntette, és vele párhuzamosan létrehozta az egységes ingatlan-nyilvántartást.

2.3. A társasház kialakulásának hazai története

A **magyar jogban** a reálisan osztott lakástulajdon előzményeként a fiumei emeletjog szolgált. A magyar jog a 67785/1900. IM rendeletben szabályozta az intézményt. A rendelet hatálybalépése (1900. november 25.) előtt egy telekkönyvi betétben tüntették fel az egész közös házat, a természetben megosztott részek és azok tulajdonosai feltüntetésével, a közös költségek viselésének arányával. A magyar telekkönyvi jog – a külön tulajdon hangsúlyozása miatt - külön betétben vette fel a közös házakban lévő különtulajdoni részeket, emeleteket, helyiségeket, ezek a házrészek külön jószágtestek voltak.

A ház „közös” voltának elismeréséül minden betétlapon feltüntették a közös ház többi különtulajdoni házrésze betétlapjának fellelhetőségét is. Egy emelet több külön jószágtestnek minősülő házrészt is tartalmazhatott azáltal, hogy az árnyékszékek és az emeletenként megtalálható konyhák közös használatban voltak. A házrészeknél pontosan jelölték a közös terhek arányát is (például: XY házrésze: az egész földszint, az egész első emelet, de az ott lévő árnyékszékek csak közös használatra, a tető fele terhével)

Sopron, Eperjes és Erdély teljesen saját jogfejlődés eredményeképpen rendelkezett részházakról és félgazdaságokról. A félgazdaság az osztrák elnevezésű 'Halbwirtschaft' szóból eredt, mely jogintézmény jelölésére a magyar telekkönyv a részház kifejezést használta. Ha a részház gazdasági udvar és földszinti épületrészből állt, akkor a házrész megnevezést alkalmazták a telekkönyven, ha pedig emeletről, felső házrészről volt szó, akkor emeleti felépítmény kifejezéssel jelölték az intézményt. A házrészek eleme volt a pince is.

A Bach-korszak alatt, 1855. augusztus 18-án a lakástulajdon mindennemű reális megosztását betiltották Sopronban azzal indokolva, hogy ez a megoldás ellentétes az osztrák joggal. Az 1857. október 27-én a bel- és igazságügy miniszteri rendelet hatályát egy igazságügy-miniszteri rendelettel kiterjesztették az egész soproni törvényhatóság területére, ennek ellenére a már elválasztott házrészek fennmaradhattak. Ez a rendelet még 1945-ben is hatályban volt, a megengedő klauzula azonban a soproni részházak túlélését a második világháború végéig biztosította. Ez az eldarabolási tilalom egy sajátos confusio, mely a birtok egy személyben való egyesülése esetére is elrendelte a házrészek összeolvadását.

Az erdélyi házmegosztás tilalmát az erdélyi telekkönyvi rendtartás rendelte el 1870. február 5-én. Az intézmény felszámolására a soproni példát követték.

Valódi lépés a társasházközösség kialakulása felé a társasház-részcshánytársaság és a társasház-szövetkezet megjelenése volt a magyar jogban. E szervezetek telket vásárohtak, majd azon házat építettek külön használatra alkalmas építményrészekkel, melyek kizárólagos használatát és hasznosítását bizonyos mennyiségű részvény vagy üzletrész megvásárlásának fejében átengedték magánszemélyeknek. Ezt a jogi megoldást – igaz adójogi okokból – az 1920: XXXVI. törvénycikk (tc.) ismerte el. A Magánjogi Törvénykönyv 1914. évi Tervezetének 582. § (2) bekezdése kategorikusan elutasított minden reálisan megosztott lakásingatlant „leplező” jogi megoldást, helyette a római jogi intézményen alapuló építményi jogot javasolta bevezetni a városi lakásproblémák enyhítésére. Az első világháború idején, 1923. novemberében Nagy Emil igazságügy-miniszter benyújtotta a magyar társasháztörvényről szóló törvényjavaslatot.

Az 1924. április 5-én elfogadott törvény (1924. évi XII. tv.) 1924. május 20-án lépett hatályba. Ez volt Magyarország első társasháztörvénye.

2.4. Társasház fogalma és létrehozása

A társasház közös tulajdonban levő földrészleten létesített legalább két elkülönített nyilvántartási egységből álló felépítmény (épület) tulajdonosainak polgári jogi társulása. A társasháztulajdon a közös tulajdon különleges formája. A társasházban a földrészlet, valamint az épület műszaki egységétől elválaszthatatlan szerkezeti elemei (például: alap- és főfalak, födémek, tetőszerkezet stb.) a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, míg az egyes elkülönített lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázsok, üzlethelyiségek, raktárak, műtermek stb.) a tulajdonosok kizárólagos (több tulajdonos esetén egymás között osztatlan közös) tulajdonát képezik és forgalomképesek.

Ez azt jelenti, hogy az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonjoga elkülönül az érintett földrészlet tulajdonjától. A földrészlet abban az esetben nem közös tulajdon, ha azt az állam adta tartós használatba.

A külön és a közös tulajdon egymás közötti viszonyát a tulajdoni hányad mutatja, ami azt fejezi ki, hogy az öröklakáshoz a közös tulajdonból milyen nagyságú rész tartozik.

Másképp történik a tulajdoni hányadok meghatározása, ha építéssel hoznak létre társasháztulajdont, és más, ha meglevő épületet alakítanak át társasházzá.

Első esetben – ellenkező megállapodás hiányában – az értékarányokat a költségekre vezetik vissza, azaz a külön tulajdonba kerülő épületrészek építésének költsége hogyan aránylik a telek értékének, valamint a teljes építési költségnek az összegéhez.

Meglevő épület társasházzá alakításánál a külön tulajdonba kerülő lakás helyiségeinek alapterületét viszonyítják a társasház összes lakásának és önálló helyiségeinek alapterületéhez.

Az öröklakás (egyéb helyiség) és a közös részekből az ahhoz tartozó tulajdoni hányad együttesen alkotják az önálló ingatlant. Az öröklakás és a tulajdoni hányad külön-külön forgalomképtelen.

Társasháztulajdon létesíthető minden egyéb olyan épületre is, amelyek egyes részei a tulajdonostársak külön tulajdonában, más részei pedig közös tulajdonukban vannak. (pl. társasüdülők, társas-garázsok stb.) Társasház tehát csak épületeingatlanon jöhet létre.

3. A társasházakra vonatkozó jogi szabályozás fejlődése és a változások kiemelése

3.1. Az első társasházi törvény (1924. évi XII. törvénycikk, Tht.)

Általános jelleggel elismerte a reálisan osztott lakástulajdon létjogosultságát, sőt a háború miatt szinte megszűnt lakásépítések szükségessé tették ezt a jogi megoldást. Elismerte a két részből álló tulajdont, a különtulajdoni részt és a közös tulajdoni hányadot. A különtulajdoni rész kizárólagos tulajdont is jelentett, emellett a telek, melyen a társasház állt szintén a tulajdonostársak közös tulajdonát képezte. Ez a törvény – sőt még az 1977. évi 11. tvr. - sem ismerte el perképesnek, azaz önálló jogalanynak a társasházat, melyet kivétel nélkül a tulajdonosok képviselték. A társasház ezért jogokat sem szerezhetett és kötelezettségeket sem vállalhatott, a hasznosítás és használat kérdéseiben sem járhatott el a közösség. A tulajdonosok az adásvétellel nem valamiféle hányadot, részvényt vagy üzletrészt, hanem ingatlantulajdont szereztek. A társasház alapítására közokiratban, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban volt lehetőség. A társasház működése felett felügyeleti jogot a telekkönyvi hatóság gyakorolt. Társasház alapítás csak a törvény hatálybalépése után létrehozott építményekre volt lehetséges.

Az első társasház törvényhez kapcsolódott a társasháztulajdon telekkönyvezéséről szóló 30 000 /1925. IM sz. rendelet, melyet az igazságügy-miniszter 1925. július 2-án hirdetett ki, mely formailag 1961. február 1.-jéig volt hatályban. Tartalmilag azonban ezt a rendeletet alkalmazták az 1960-as években elejétől hazánkban megindult társasház építkezések során is, s az elkészített alapító okiratok többségében is 1925-ös rendeletre hivatkoztak.

Az említett és kitűnően érthető telekkönyvi rendelet bevezetésére azért volt szükség, mert a részházak szabályozása nem volt alkalmas az első társasházi törvényben (Tht.) meghatározott jogi konstrukció telekkönyvi megjelenítésére.

A társasháztulajdon telekkönyvi betéte a rendelet értelmében törzsbetétből és albetétekből tevődött össze. A törzsbetétben felvett társasház-ingatlan csak abban az esetben lehetett önálló forgalom tárgya, ha a tulajdonostársak átruházással meg kívánták szüntetni magát a tulajdonközösséget. Ezzel szemben az albetétekben szereplő önálló ingatlanok (műszakilag önálló lakások, üzletek stb.) szabadon átruházhatók, megterhelhetők és biztosítéskul lekötethetők voltak.

Abban az esetben, amikor az összes tulajdonostárs illetőségét egyetlen tulajdonostárs szerezte meg, a társasháztulajdon nem szűnt meg, törzsét és az albetétek együttese változatlanul megmaradt.

A társasházközösség megszüntetését a tulajdonostársak vagy azok egy része kezdeményezhette. Ennek egyik jogi útja az volt, hogy a megszüntetést tartalmazó okiratot minden tulajdonostársnak alá kellett írnia. Ennek hiánya esetén a másik mód az volt, hogy a telekkönyvi hatóság a tulajdonostársak felszólításával rendezte a megszüntetést. A nemperes eljárás eredményeképpen a törzsét és az albetétek megszüntetésre kerültek, a társasház közös tulajdonná alakult vissza.

Az első Tht. hatálybalépését követően felgyorsult a többlakásos, többszintes társasházak építésének folyamata. Ennek egyik konstrukciója az volt, mikor az építetők, mint a telek tulajdonosai polgári jogi társaságot alapítottak és belső jogviszonyukat a társasági okiratban szabályozták, megegyeztek a leendő társasháztulajdon alapelveiben és ezt előre bejelentették – feljegyzés végett – a telekkönyvi hatóságnak. A másik mód az volt, hogy az építési vállalkozók vásároltak fel társasházak létesítésére szolgáló telkeket, melyekre vonatkozóan feljegyeztették a társasháztulajdon-alapítást, s az épület(ek) elkészülte után a lakásokat és helyiségeket eladták. A megindult társasház-építési hullámnak a II. világháború vetett gátat.

Hazánkban az 1940-es évek elején már csak minimális számban épült társasház.

A háború után az elpusztult, romos házingatlanok újjáépítése és helyreállítása volt a legsürgetőbb feladat. A 6920/1945. (VIII. 24.) ME sz. rendelet olyan épület esetében is lehetővé tette a társasháztulajdon alapítását, melyet az 1924. évi XII. tc. hatálybalépése előtt hoztak létre. E rendeletet módosító 5930/1946. (VII. 7.) ME rendelet kötelező alapító okirati elemként írta elő a közös használatú helyiségek és építmények helyreállítási kötelezettségét.

1948. december 6-án hatályba lépett 12.260/1948. (XII. 4.) Kormányrendelet (Korm. rendelet) a társasház alapításokat – visszaélések miatt – felfüggesztette, újak építésére engedélyt nem adhattak ki.

Az 1952. évi 4. sz. tvr. alapján végrehajtott államosításokat követően a lakásépítések átmenetileg szüneteltek, ebben még az 1956. évi forradalom leverése után sem volt pozitív hatás.

Ugyanakkor az 1957. évi 28. sz. tvr. lehetővé tette egyes államosított házingatlanok visszaadását és társasházzá alakítását volt tulajdonosaik részére, egy úgynevezett

mentesítési eljárás keretében. A hat lakásosnál nem nagyobb állami tulajdonú házingatlanok eladhatókká váltak a bennlakó bérlők részére.

A 10/1957. (IX. 27.) IM sz. rendelet alapján az akkori, OTP (Országos Takarékpénztár) által értékesített öröklakások társasházainak alapító okiratát a bank volt jogosult elkészíteni és ellenjegyezni. Ezen rendelkezés törvényellenes volt az akkor még hatályos 1924. évi XII. törvénnyel, amely bejegyzési feltételként írta elő a közokirati formát, vagy az ügyvédi ellenjegyzést. Továbbá törvényellenes volt az a rendelkezés is, miszerint az ilyen társasházak közös képviselőjének mindaddig az OTP-t kellett tekinteni, amíg az adott társasházban lévő öröklakások több mint 50%-a állami tulajdonban volt. [Kecskés László, 2007.]

Az akkori szabályozás értelmében a szövetkezeti lakásokból álló szövetkezeti társasház alapító okirat nélkül is létrejöhetett, a lényeges kérdéseket alap-megállapodásban kellett rendezni, a telekkönyvezéshez elengedhetetlen kérdéseket közgyűlési határozatnak kellett tartalmazni.

A Polgári Törvénykönyv hatályba lépésekor (1960. május 1-jén) a társasházak telekkönyvezését a 30 000/1925. (VII. 2.) IM rendelet alapján lehetett rendezni. Az 1961. február 1-jén hatályba lépett 54/1960. (XI. 27.) Korm.sz. rendelet hatályon kívül helyezte az összes 1945 előtt alkotott telekkönyvi tárgyú jogszabályt. Megszüntette a később létrehozni szándékozott társasházak telekkönyvezhetőségét. Ez a rendelet használta először hivatalosan a lakások megjelölésére az „öröklakás” elnevezést.

Az 1961 utáni új telekkönyvi jogszabályok egyike sem rendelkezett arról, hogy milyen mellékleteket kell a társasház alapító okirathoz csatolni, így e vonatkozásban is a 30 000/1925. (VII. 2.) IM rendeletet alkalmazták az ügyvédek a gyakorlatban, melyet a telekkönyvi hatóságok is elfogadtak. gánkezdeményezéseken, építőközösségi formában 1964 után kezdődtek meg a társasházépítések, melyben az OTP-nek kiemelt szerep jutott. Ezek sajátos állami lakásberuházások voltak, ahol az OTP nem a betétesek pénzét kockáztatta, hanem állami pénzből végzett lakásépítéseket. Ez a fellendülés 1990-ig tartott.

1969. szeptember 30-án léptek hatályba a 32/1969. (IX. 30.) Korm.sz. rendelet és a 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM sz. együttes rendelet, melyek lehetővé tették a 12 lakásosnál nem nagyobb épületek állami lakásainak eladását tették lehetővé bérlőik részére, majd az 52/1982. (X. 7.) MT. rendelet ezt a lehetőséget kiterjesztette a nagyobb épületekre is. Az elidegenítés egyik – műszaki és jogi – feltétele volt az épületek

társasházzá alakítása. Alapvető problémaként merült fel, hogy kell-e alapító okiratot készíteni a leendő tulajdonosok bevonásával, vagy az 1924. évi XII. tc. alapján és az akkor még mindig hatályos 4360/1948. (IV. 9.) Korm.sz. rendelet figyelembe vételével egyoldalú nyilatkozattal, határozattal létrehozható-e a társasház. Végül az értékesítésre kijelölt épületekre a konkrét kezelői jog jogosultja készítette el az „egyoldalú alapító okiratot”, melyet a vállalat jogtanácsosa látott el ellenjegyzéssel. Az ilyen okiratok alapján a telekkönyvi hatóságok – később földhivatalok – törvényesítő módon jegyezték be a társasházak tömegeit.

A telekkönyv intézményét az 1973. január 1-jével hatályba lépett 1972. évi 31. sz. tvr. lényegében megszüntette, helyébe a tulajdoni lap alapú nyilvántartási rendszer lépett. A társasház tulajdoni törzslapjára kerültek a közös ingatlanrészek, valamint a telek, és tulajdoni különlapok váltották fel a telekkönyvi albetéteket. Az alapító okiratoknak mindazokat az adatokat és megegyezéseket tartalmazniuk kellett, amelyek már az 1924. évi XII. tc.-ben szerepeltek. Így kötelező mellékletként visszakerült az alaprajz is. A szövetkezeti házak esetében a törzsbetétből szövetkezi ház törzslap, az albetétből szövetkezeti ház különlap lett, itt is kötelező előírás lett az alaprajz.

3.2. Az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet

Az 1977. évi 11. tvr. 1977. július 1-jén lépett hatályba egyidejűleg a lakásszövetkezeteket egységesen szabályozó 1977. évi 12. sz. tvr.-el. Lényeges kérdésekben kevésbé tért el a korábbi szabályozástól, az 1924. évi XII. törvénycikktől.

A tvr. főbb szabályai a következők voltak: ha a társasház-tulajdon létrehozásában állami szerv, társadalmi szervezet vagy szövetkezet is érdekelt volt, az alapító okiratot ennek jogtanácsosa is ellenjegyezhetette, és ugyanez a jog illette meg a jogi egyetemet végzett tulajdonostársat is. Az alapító okirat a karbantartási, felújítási és egyéb közös kiadások tekintetében a tulajdonostársak fizetési kötelezettségét a tulajdoni hányad arányától eltérően is megállapíthatta. A hat lakásosnál nagyobb társasházakban a felújítási alap létrehozását kötelezővé tette. Az alapító okirat a közös képviselő helyett intézőbizottság választását írhatta elő, továbbá számvizsgáló bizottságot is létre lehetett hozni. A tvr. kötelező erővel határozta meg a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó kérdéseket. Részletes szabályozásra kerültek a közgyűlés összehívásának módozatai, a határozatképességhez szükséges létszám, a határozatképtelenség esetén követendő

eljárás, a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításával kapcsolatos per, továbbá az intézőbizottság működésének alapja. A közös képviselő törvényes képviseleti joga nem csupán polgári jogi ügyekre, hanem bármely polgári eljárásra kiterjedt, amelyek a társasházközösséggel voltak kapcsolatosak. Hat lakásosnál nem nagyobb társasház esetében az alapító okiratban szervezeti kérdéseket nem kellett szabályozni. A társasháztulajdont a bíróság is létrehozhatta.

A korábbi szabályozáshoz képest visszalépést jelentett az, hogy elmaradt az egy tulajdonú építmények társasházzá alakításának, illetve a társasházépítés ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének szabályozása. A tvr. lehetetlenné tette a döntéshozatali eljárások működését.

Az alapító okiratok sablonosan készültek, nem voltak az egyes társasházak sajátosságaira szabottak. Az alapító okirat módosítások csak 100%-os szavazati aránnyal, valamennyi tulajdonostárs írásbeli hozzájárulásával volt lehetséges, mely nagyobb házak esetében igen nehézkes.

További kifogás a tvr.-el szemben, hogy nem biztosította a nagy értékű házak kezelésének szakszerűségét sem műszaki, sem jogi, sem elszámolási szempontból. A hátralékos közös költség behajtására, felújítások forrásának előteremtésére sem volt biztosíték. Pénzügyi és műszaki szempontból a társasházak működése ellenőrizhetetlen volt.

3.3. A második társasházi törvény (az 1997. évi CLVII. törvény)

Az 1990-es évek tömeges lakásprivatizációja következtében megváltozott helyzetben a régi szabályozás meghaladottá vált. Magyarország lakásállományának egynegyede, kb. 1 millió lakás társasházi formában működött.

A szabályozás szükségességét az is indokolta, hogy szervezeti garanciákat kellett teremteni a hatalmas vagyon szakszerű kezelésére, állagának megóvására.

A törvény az alapító okirat kötelező tartalmi elemeinek csökkentésével jelentősen szűkítette azt a kört, ahol a döntéshozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A 100%-os döntéshozatali arány fenntartását a Ptk. 144. §-ában meghatározott kötelező esetekre, úgymint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, az egész dolog

feletti tulajdonjog átruházáshoz, az egész dolog haszonélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékkul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez tartotta fenn, míg a mindennapi működéshez szükséges gazdálkodási kérdésekben a rugalmasabb, többségi szavazást írta elő.

A különösen nagyszámú külön tulajdonból álló társasházak esetén nehézkes volt a közgyűlés megtartása, ezért szabályozni kellett a részközgyűlés és a küldöttgyűlés, valamint az írásbeli szavazás intézményét. Biztosítani kellett a társasházak képviseletét, mivel mindeddig ez nem létezett. A közös képviselő nem járhatott el önállóan a perben, hanem pertársaságban az összes tulajdonostársat be kellett vonni a perbe.

BH1993. 299. Öröklakás eredeti funkciójának megváltoztatása a társasház többi öröklakás tulajdonosának jogos érdekeit sértheti, ezért a társasházi alapító okirat ilyen irányú módosítása iránt indult perben valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia (Ptk. 241. §, 1977. évi 11. tvr. 8. § (1) bek., Pp. 51. § a) pont)

Peres felek egy négylakásos társasház tulajdonosai. Az 1. jelű lakás II. és III. rendű felperesek közös tulajdona, a 2. jelű lakás tulajdonosai nem állnak perben, 3. jelű lakás I. és II. rendű felperesek osztatlan közös tulajdona, a 4. jelű lakás tulajdonosa az alperes.

Felperesek a módosított keresetükben azt kérték: a bíróság a társasházi alapító okiratot akként módosítsa, hogy az 1. jelű lakás csökkent részhányadával és 3. jelű lakás részhányada növekedjék, továbbá az 1. jelű lakás tekintetében állapítsa meg: a megosztás folytán visszamaradó helyiség – lakásfunkciója megszűnése folytán – szuterén, illetőleg raktár.

Felperesek követelésüket arra alapították, hogy a II. és III. rendű felperes 6646/0/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlanon (1. jelű lakás) fennálló közös tulajdont természetbeni megosztással kívánják megszüntetni oly módon, hogy az alagsori rész kizárólag a III. r. felperes tulajdonába kerül, a fennmaradó terület pedig a II. r. felperes kizárólagos tulajdonába kerül, a 3. jelű lakáshoz történő csatolással.

A közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges hatósági engedélyt megkapták. Arra is van engedélyük, hogy a III. r. felperes tulajdonában visszamaradó alagsori helyiség funkciója megváltozzék, lakás helyett raktárrá.

Alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezésül előadta, hogy a lakásszám csökkenés hátrányosan befolyásolja az egész társasház forgalmi értékét,

valamint nem kötelezhető annak tűrése, hogy a korábbi lakást a jövőben raktérként hasznosítsák, ami tűzveszélyes és egyéb hátrányokkal jár.

Az elsőfokú bíróság a felperesek módosított keresetének helyt adott, a társasházi alapító okirat módosította, intézkedett a változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránt.

Az alperes fellebbezését a másodfokú bíróság alaptalannak találta, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen emelt törvényességi óvás alapos. Az eljáró bíróságnak kellő körültekintéssel kell vizsgálnia azt, hogy a tulajdonos által a saját lakásában történő bármiféle átalakítás – az adott esetben a lakás eredeti rendeltetésének megszüntetése – nem sérti-e más társasházi öröklakások tulajdonosainak jogos és méltányos érdekeit.

A Ptk. 241. §-ára alapíthatóan, a társasházi alapító okirat, mint szerződés módosítása azonban csak akkor történhet meg, ha az alapító okirat szerint érdekelt valamennyi tulajdonos perben áll.

Sem az első-, sem a másodfokú bíróság az eltérő álláspontja folytán nem tartotta szükségesnek a felperesek felhívását arra, hogy keresetüket a Pp. 51. §-a a) pontjának első fordulatából következően terjesszék ki a perbe nem vont tulajdonosokra, a polgári eljárás egyik lényeges szabályát megsértve hozták meg az érdemi határozatukat.

Fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a törvényességi óvással támadott jogerős ítéletet teljes terjedelmében hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően, mivel a perbevonásra, illetve a kereset kiterjesztésére a Pp. 146. §-ának (2) bekezdése szerint csak az elsőfokú eljárásban van jogi lehetőség.

A Legfelsőbb Bíróság a törvényességi óvással támadott jogerős ítéletet a Pp. 274 §-ának (3) bekezdésére alapítottan hatályon kívül helyezte, és utasította az elsőfokú bíróságot a fenti iránymutatásnak megfelelő új eljárásra és új határozat hozatalára.
[CompLex Döntvénytár, 2007.]

A gondos és szakszerű munkavégzés érdekében a közös képviselői tevékenység ellátását szakértelem (végzettség) megszerzéséhez köthette. A társasházi vagyon megfelelő tulajdonosi ellenőrzésére a számvizsgáló bizottság felállítását is szabályozta a törvény. A közös tulajdon hasznosításával és értékesítésével kapcsolatos esetekre is pontos jogi szabályozást adott (tetőtér, újabb emelet stb.).

Amíg az első Tht. 1924-ben úgy rendelkezett, hogy a társasháztulajdon két alkotórészből áll, mégpedig külön tulajdoni alkotórészből és közös tulajdoni hányadból, mint alkotórészből, addig a második Tht. 1997-ben úgy rendelkezett, hogy a külön tulajdoni résznek alkotórésze a közös tulajdoni hányad. Ezt a sajátos fődolog-mellékdolog kapcsolatot kezeli a második Tht. társasháztulajdonként.

A társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. a társasház-közösséget nem ruházta fel önálló jogképességgel, ezt később nemcsak a gyakorlat ismerte el, de egyes jogszabályok is a jogok és kötelezettségek alanyaként magát a társasház közösséget nevesítették (például: a helyi adókról szóló módosított 1990. évi C. törvény 12. § (3) bekezdése értelmében a társasház közös használatában álló helyiségek után az adó alanya a társasház közössége). A második társasházi törvény a közös név alatt működő közösséget feljogosította a közös tulajdonnal való ügyintézés körén belül a megszerzésre és kötelezettségek vállalására, továbbá a perbeli jogképességre, azaz közös név alatt pert indíthat és perelhető, a tulajdonosi jogok gyakorlására és kötelezte az ilyen terhek viselésére.

3.4. A harmadik társasházi törvény (2003. évi CXXXIII. törvény)

A 2003. december 8. napján elfogadott törvény 2004. január 1-jétől, de egyes, a hatálybalépéskor az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett társasházakra vonatkozó rendelkezései csak 2005. január 1-jétől hatályosak.

A 2003. évi CXXXIII. tv. elsődleges célja a társasházközösségek működésének, döntéshozatali rendjének egyszerűsítése, felgyorsítása, a társasházközösség érdekérvényesítő képességének fokozása, mindemellett a társasházi tulajdonosok érdekeinek védelme is. A szervezeti-működési szabályok korszerűsítése is a közösség és az egyén érdekeinek javítását szolgálja.

A Ttv. mind terjedelmében, mind tartalmában jelentősen bővült, a korábbi 45 § helyett 64 § tartalmazza a társasházakra vonatkozó törvényi előírásokat. A korábbi szabályozáshoz képest alapvető változásokat hozott, ugyanakkor bizonyos fókig épített is rá. Az új törvényi rendelkezések nagyobb jogbiztonságot nyújtanak és részletesebbek, mint az előző, 1997. évi CLVII. törvény.

A harmadik társasházi törvény ősei az 1924. évi XII. törvénycikk, majd az 1977. évi 11. tvr. és az 1997. évi CLVII. törvény. Mint ez előbbieken felsorolt dátumokból is kitűnik,

a társasházi jogszabályaink élettartama egyre csökken, melynek oka az elmúlt években végbement átfogó, a társadalmi, jogi és gazdasági alapokat is érintő változás.

Az alábbiakban összefoglalva ismertetem az új társasházi törvényben megfogalmazott változásokat:

1. Alapító okirat módosítása (10. § (3) bekezdés): 4/5-ös szavazati arányú tulajdonosi hozzájárulással is módosítható az Alapító Okirat, de csak akkor válik hatályossá, ha a módosítást ellenzők 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal.

2. Szervezeti Működési Szabályzat (SZMSZ) létrehozása (13. § (1) bekezdés): „A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.” (2004. december 31-ig kötelező megalkotni, 2005. január 1-től kezdődően hatályba lép.)

3. SZMSZ megalkotása (14. § (1-2) bekezdések): Az alakuló közgyűlést követően 60 napon belül kötelező az SZMSZ megalkotása, elfogadása, amelyhez az összes tulajdoni hányad figyelembe vétele mellett legalább egyszerű szavazattöbbség szükséges, de erről írásban is hozható határozat.

4. Közös tulajdon megszüntetése (25. § (1) bekezdés): Önálló ingatlanként kialakítható közös tulajdon esetében – önálló ingatlan kialakítása vagy meglévő ingatlan bővítése céljára, tulajdonostársi kezdeményezésre – a közös tulajdon bírósági úton is megszüntethető.

5. Felújításhoz történő hozzájárulás (21. § (1) bekezdés): Közös tulajdont, szerkezetet is érintő, lakáson belüli építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát be kell szerezni.

6. Belső átalakítás (21. § (3) bekezdés): Más tulajdonostárs külön tulajdonát nem érintő építési engedély köteles átalakítások miatt szükséges alapító okirat módosításához az összes tulajdoni hányad egyszerű többségével hozott határozat is elegendő.

7. Nyilvántartásra vonatkozó rendelkezés (22. § (5) bekezdés): A tulajdonosok, lakók, bérlők személyes adatairól nyilvántartás készítése, vezetése, adatainak megőrzésére és a jogosult szervek felé történő továbbításra a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke kap felhatalmazást.

8. SZVB választási kötelezettség (27. § (2) bekezdés): 25-nél több lakást magába foglaló társasházban kötelező a számvizsgáló bizottság választása.

9. IB választási lehetőség (27. § (3) bekezdés): Intézőbizottságot, számvizsgáló bizottságot – legalább egy elnökkel és két taggal – a tulajdonostársak saját maguk között választhatnak.

10. Rendes gazdálkodás feletti kiadások (29. § (1) bekezdés): A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról – az összes tulajdoni hányadot figyelembe véve – a tulajdonostársak legalább 4/5-ös többségű határozata dönthet.

11. Meghívó (34. § (1) bekezdés): A meghívónak kötelező jelleggel tartalmaznia kell a tisztségviselők megválasztására irányuló napirendi pontot is.

12. Határozatképtelen közgyűlés (37. § (2) bekezdés): Ugyanazon a napon megismételt közgyűlés megtartására nincs lehetőség. [Kárpáti I., 2004.]

A törvény öt fejezetből áll:

- **I. fejezet:** az alapvető rendelkezések, amely a társasház fogalmára, a társasház alapítására, az alapító okiratra, az alakuló közgyűlésre, valamint a szervezeti és működési szabályzatra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza;
- **II. fejezet:** a társasházban meglévő jogokat és kötelezettségeket és a házirendet foglalja össze;
- **III. fejezet:** a társasház szervezeti felépítésének szabályait összegzi;
- **IV. fejezet:** a társasház és ingatlan kezelésére vonatkozó alapvető rendelkezéseket tartalmazza;
- **V. fejezet:** a vegyes és záró rendelkezések.

Alapvető rendelkezések

A törvény megtartja a Magyarországon az 1924. évi XII. törvénycikk óta létező társasháztulajdont, mint sajátosan osztott közös tulajdoni formát.

Társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül. Társasház tehát csak épületingatlanon jöhet létre.

4. Társasház alapítása és földhivatali bejegyzése

4.1. Társasház alapítása

A társasházra a zárt rendszerű, városias településszerkezet és a többlakásos épületkonstrukciók teremtették meg az igényt.

A társasház csak látszólag egységes épületeingatlan. Fizikai és jogi értelemben több önálló és önállóan forgalomképes ingatlan szétválaszthatatlan csoportja, melyhez elválaszthatatlanul kapcsolódnak olyan, az önálló ingatlanokat együtt, vagy külön-külön szolgáló épületrészek és a földterület, melyek forgalomban való önálló részvétele kizárt és melyeken a tulajdonostársak illetőségekre bontott eszmei osztatlan közös tulajdonjoga áll fenn. A társasház speciális jellegét és sajátos szabályozását éppen ezek a közös és elkülönül tulajdonjogok teremtik meg.

Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás – tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.” (Ttv. 1. § (1) bek.)

Az, hogy ez a tulajdonostársak külön tulajdonát képezze, már nem kritérium, mert a Ttv. 5. § (2) bek. szerint az az épületeingatlan is társasház, melyben az alapító okirat szerint több, az előbbieken említett kritériumoknak megfelelő ingatlan van, de azok mindegyike egyazon tulajdonos tulajdona.

A 2003. december 31.-től hatályon kívül helyezett társasházi törvényben volt egy mondat, ami kizárta, hogy egy vagy több, de ne az összes társasházi tulajdontársé legyen a földterület. A törvény 16. §-ában elhelyezkedett mondat tartalmilag ugyanazt szabályozta, mint a hatályos törvény 1. § (3) bekezdése.

A régi törvény szerint: „Ha a földrészlet nem képezi harmadik személy tulajdonát, közös tulajdonba tartozik.”

Ez a mondat az új törvényből kimaradt, helyette az olvasható, hogy „Ha a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.” Ebből arra lehet következtetni, hogy a föld csak az egyik, vagy több, de nem az összes tulajdonostárs tulajdonában legyen, valamint az sem feltétlenül igaz, hogy a

földrészen valamennyi tulajdonost a Ttv. által szabályozott használati jog illeti meg. A földtulajdonost ugyanis, ha egyúttal társasházi tulajdonostárs, a használat joga a Ptk. szerint illeti meg és nem a társasházi törvény szabályozza. Földtulajdonos tekintetében nem társasházi külön tulajdont értünk, mert külön tulajdonban csak lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség lehet.

A Ptk. 121. § (4) bekezdése folytán csak az egyik vagy néhány tulajdonostárs tulajdonát képező föld többiek általi elbirtoklása kizárt, mert a földterület valamennyi tulajdonostárs különtulajdonához meghatározott illetőségek szerint, mint alkotórész kapcsolódik, tehát a föld megoszthatósága, mint az elbirtoklás egyik feltétele kizárt.

„A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.” (Ttv. 2. § (1) bek.)

A Ttv. 3. § (1) bekezdése a társasház korlátozott jogalanyiségének a szabályozása. A társasház tehát jogalany, de más jogi személyek jellemzően teljeskörű jogképességével szemben csak korlátozottan szerezhet jogokat és vállalhat kötelezettségeket, csak a korlátozott jogalanyiség körében perelhet saját nevében és perelhető.

BH2006. 252 A társasház perbeli jogképessége (2003. évi CXXXIII. törvény 3. §)

Az ítéltábla a fellebbezéssel megtámadott végzésével a felpereseknek a II. r. alperes tekintetében jogutódlás megállapítására és a jogutód perbevonására irányuló kérelmét elutasította.

A határozat indoklása szerint a jogutódként megjelölt társasház a 2003. évi CXXXIII. törvény 3. §-ának (1) bekezdése szerint sem a dologi jogi kereset (szolgalmi jog alapítása), sem a kártérítési igény tekintetében nem rendelkezik perbeli jogképességgel, a követelése csak a társasház-közösség valamennyi tagjának perbenállása mellett, velük szemben érvényesíthető.

A végzés ellen előterjesztett fellebbezésükben a felperesek a határozat megváltoztatását kérték, mert álláspontjuk szerint az ítéltábla az alkalmazott jogszabályt helytelenül értelmezte és amiatt téves döntést hozott. A közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézésébe tartozik ugyanis a közös tulajdoni telket érintő szolgalmi jog alapítása, amelyet megelőző az építési telket szabálytalanul kialakító és az ingatlant társasházként értékesítő II. r. alperes károkozó magatartása.

A II. r. alperes ellenkérelme a végzés helybenhagyására irányult. A fellebbezés nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az ítéletábra érdemben helyes döntést hozott, a határozat indoklása azonban részben módosításra szorul.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért azzal a jogértelmezéssel, amely szerint a közös tulajdont érintő dologi jogi igény nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos intézkedések körébe, így e tekintetben a társasháznak jogképessége sincs, jogutódként perbe nem vonható. A kártérítési keresetet illetően a jogutódlás kérdése fel sem merülhet.

A felperesek szerződésen kívüli kártérítési igényt érvényesítenek arra alapozva, hogy a II. r. alperes jogellenesen és felróhatóan járt el a telekalakítási kérelem előterjesztésével. E károkozásért azonban a II. r. alperes csak személyében tehető felelőssé, kártérítési jogviszony közte és a felperesek között állhat fenn. Az ingatlan elidegenítésével a kárfelelősség - egyetemes jogutódlás hiányában - nem száll át az új tulajdonosokra, a társasház-közösség tagjaira.

A Legfelsőbb Bíróság az 1952. évi III. törvény 233/A. §-a és 259. §-a értelmében alkalmazandó 253. §-ának (2) bekezdése alapján az ítéletábra végzését helybenhagyta.

[CompLex Döntvénytár, 2007.]

Saját név alatt a társasház közös nevét kell érteni, melyet 1998 óta köteles viselni, ha a tulajdonosok másként nem nevezték el, akkor a társasház címe a „Társasház” toldattal.

„A lakásra vonatkozó rendelkezéseket – e törvény eltérő rendelkezésének hiányában - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre is. „ (Ttv. 4. § (1) bek.)

A törvény a kizárólag nem lakásokból álló társasházakra vonatkozó speciális szabályokat nem tartalmaz.

4.2. Alapító okirat

Az alapítás alapító okirat megalkotásával és elfogadásával történik. Az alapító okirat érvényességi feltétele a közokirati vagy ügyvédi – jogkörén belül jogtanácsosi - ellenjegyzési alakszerűség, mert ezt jogszabály, a Ttv. írja elő (10. § (1) bek.)

Nem szabályos az az okirat, amelyet például az újonnan épülő társasház beruházója készít és egy kizárólag ellenjegyzéssel megbízott ügyvéd ellenjegyez, mivel ez nem érvényes és ezért az ügyvéd felelősségre vonható.

Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Az alapító okiratnak nem érvényességi feltétele, hogy vele egyidejűleg, vagy később SZMSZ készüljön, illetve hogy az a földhivatalhoz benyújtásra kerüljön. A földhivatali bejegyzésre SZMSZ nélkül is alkalmas az alapító okirat.

Ez azonban nem igaz abban az esetben, ha az SZMSZ módosításához a törvény hatálybalépésekor már meglévő társasház esetében az alapító okirat módosítására szükség van. Ilyenkor az alapító okirat módosításának érvényességi feltétele az, hogy ezzel egyidejűleg SZMSZ-t fogadjanak el, és az SZMSZ érvényességi feltétele, hogy az alapító okiratot a társasház megfelelően módosítsa. Ha ez nem így van, akkor jogszabályba ütközik, érvénytelen. (Ttv. 15. §, Ptk. 200. § (2) bek.)

Az alapító okirat kötelező tartalma a következő: (Ttv. 9. §)

- a külön tulajdonba kerülő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolása és arab számmal történő sorszámozása,
- a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányad meghatározása megfelelő arányszámmal,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolása és római számmal történő sorszámozása,
- az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adat, jog és tény,
- a közösség közös neve, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

A Ttv. 10. § (2) bekezdése kimondja, hogy az alapító okirat megváltoztatásához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

A módosításhoz nem kell feltétlenül közgyűlést tartani, ideértve az írásbeli közgyűlést is. Az is érvényes módosítás, ha a módosított szöveget valamennyi tulajdonostárs különböző időpontokban és helyeken, esetleg nem is ugyanazon iraton írja alá.

Az alapító okirat módosítás csak akkor képzelhető el az összes tulajdonos (nem tulajdoni hányad) többségével, 4/5-del, ha a módosítást követő 30 napon belül az egyet nem értő 1/5 tulajdonosi körbe tartozó összes tulajdonos a határozatot bíróság előtt nem támadja meg.

Az alapító okirat módosításáról szóló közgyűlési határozat 30 napon belüli meg nem támadása esetén a módosítás a 31. napon lép hatályba. A törvény nem ír róla, de nyilvánvalóan hamarabb is hatályba léphet, ha a megtámadásra jogosultak már korábban lemondanak a megtámadás jogáról.

Az előző társasházi törvényhez képest változatlan az, hogy bármely tulajdonostárs - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. Csak annak a közgyűlési határozatnak az érvénytelensége állapítható meg, amely jogszabályt, az alapító okiratot, a szervezeti-működési szabályzatot sért vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét okozza.

Az új törvény szerinti - alapító okirat módosítására vonatkozó - 30 napos hatálybalépési szabály nem a megtámadás általánostól eltérő szabálya, hanem csupán attól tér el, hogy eltérő rendelkezés hiányában a közgyűlési határozatok azonnal hatályba lépnek.

Az új törvény ismeri azt, hogy alapító okiratot nemcsak módosítani, hanem kijavítani is lehet. Ez nemcsak arra az esetre vonatkozhat, amikor a társasház az alapító okiratot a törvényszöveghez igazítja, hanem akkor is, ha az alapító okirat a különtulajdont nem érintő számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz. A két kijavítási lehetőség közötti különbség az, hogy elsőként említett esetre csak a törvény hatályba lépését követő első módosításkor van lehetőség, az utóbbi esetre viszont bármikor.

A számítási hiba vagy nyilvánvaló adatelírás kijavításáról a közgyűlés dönt egyszerű többségű határozattal. Ha a társasház az alapító okiratot az első módosításkor a törvényszöveghez igazítja, a határozat elfogadásához az összes tulajdoni hányad egyetértése szükséges. A módosítás és kijavítás is ügyvédi ellenjegyzésre vagy közokiratba foglalásra szorul. Érvénytelenségük bírósági megállapítására az általános szabályok szerint van lehetőség.

Az alapító okirat minden módosítását, akár hatályba lépett, akár nem, a módosításról szóló rendelkezést követő 30 napon belül be kell jelenteni a földhivatalnál, mégpedig a módosító irat benyújtásával.

4.3. Feljegyzett társasház

A társasházat az ingatlan rendeltetésének megfelelően egy meglévő, és az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett épület esetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Ha azonban társasház még csak egy engedélyezett terv formájában létezik, tehát nem épült meg, akkor az csupán egy olyan tény, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni III. lapon feljegyeznek. [109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 53. § (4) bek.]

„A társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglévő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.”

A társasháztulajdon jogi tény, tehát az Inyvtv. szerint nem be-, hanem feljegyzik, mely nemcsak akkor lehetséges, ha az épület felépült és használatbavételét engedélyezték, hanem akkor is, amikor csupán jogerősen engedélyezett építési engedélyezési tervként létezik. Ekkor a társasház úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa, vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítás szándékát az alapító okiratba foglalja, s a földhivatal az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lap III. részére feljegyzi. (Ttv. 7. § (1) bek.)

Ha nem társasházi épület valósult meg, a társasházi feljegyzést törölni kell, melynek kérelmezésére az jogosult, aki annak feljegyzését kérte.

4.4. Társasház létrejötte

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. Ez tehát már jog és nem tény, ami bejegyzésre szorul. A bejegyzés jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele az alapító okirat változás szerinti módosítása, melyhez csatolni kell a szintenkénti alaprajzot. Az alapító okirat módosításra 60 nap áll rendelkezésre. Ha nem sikerül a módosítani az alapító okiratot, akkor ennek megvalósítása már csak a bírói úton lehetséges, s a bejegyzés addig vár, míg a jogerős ítélet megszületik. Bejegyzésig a Ptk. 145. § (2) bekezdése szerinti - közös tulajdon - szerint kell működni, tehát pl. a társtulajdonosoknak külső vevővel

szemben elővásárlási, előbérleti, elő-haszonbérleti joga van. A társasház előzetes alapításának az a jelentősége, hogy az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

A társasház már megvalósul épületen is létrehozható, melyhez itt is az érvényes alapító okirat és az alapítási szándék egyértelmű kinyilvánítása szükséges.

A nyilvántartott társasház tulajdoni lapja két részből áll, a társasházi törzslapból, valamint a társasház különlapjaiból. A társasházi különlapok száma az alapító okiratban meghatározott, a társtulajdonosok külön tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára helyiségek számával egyezik meg.

A társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak – alapító okiratban meghatározott – közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel együtt kell nyilvántartani.

Kivételt képez ez alól, amikor a földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól, hiszen ekkor a földrészlet nem tartozik a tulajdonostársak közös tulajdonába. Ilyenkor a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A földrészlet tulajdoni lapjára be kell jegyezni az épület tulajdonosát megillető földhasználati jogot. Az épületnek azokat a részeit, melyek társasházi közös tulajdonot képeznek, a földrészlet nélkül kell a társasház törzslapján nyilvántartani.

Ha a földrészleten több épület áll és a társasháztulajdon létesítését egy alapító okiratba foglalták, akkor a társasházat úgyszintén egy társasháztörzslapon kell nyilvántartani.

A társasház törzslap három részből áll:

A **társasház törzslap I. részén** fel kell tüntetni a földrészletre vonatkozó adatokat (település neve, helyrajzi szám, művelési ág, utca neve és házszám, terület), valamint utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre.

A **társasház törzslap II. részére** be kell jegyezni a társasháztulajdon létesítését, a társasházközösség nevét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház különlapok tartalmazzák. Fel kell továbbá tüntetni, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik.

A **társasház törzslap III. részén** a közös tulajdonban lévő földrészletet és épületrészeket terhelő jogokat és tényeket kell nyilvántartani. A törzslapnak ez a része

tartalmazza az alapító okirat szerint fennálló elővásárlási jogot is. A földrészlet tulajdoni lapjának III. részén kell feltüntetni – az erre irányuló kérelem esetén - a társasház alapítás tényét.

Vitatott, hogy jelzálog bejegyezhető-e a törzslapra, ebben a kérdésben a földhivatalok gyakorlata eltérő. Egyértelmű, hogy a törzslapon nyilvántartott közös tulajdonú ingatlanokból, minthogy forgalomképtelenek, a jogosult követelését nem elégítheti ki, mert a társasházi közös tulajdon nem kerülhet harmadik személy külön tulajdonába, illetve tulajdonába.

A társasházi tulajdoni különlapokon a külön tulajdonban álló 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.

A társasház különlapja szintén három részből áll:

Különlap I. része: tartalmazza a lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi számát, címét és alapterületét és utal a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadra. A társasházi lakás helyrajzi számának alapjául a társasház helyrajzi száma szolgál, melyet lakásonként eggyel kezdődő sorszámmal kell alátörni. Az ingatlan jogi jellegeként az öröklakás megjelölés szerepel.

Különlap II. része: a tulajdonos nevét és adatait tartalmazza.

Különlap III. része: az öröklakásra, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó egyéb jogokat és tényeket, valamint ezek jogosultjait tartalmazza.

5. Közgyűlések valamint a Közgyűlési Határozatok Könyve

5.1. Alakuló közgyűlés

Az alakuló közgyűlést tulajdoni arányoktól függetlenül egybehívhatja bármelyik tulajdonostárs, sőt olyan személy is, aki nem tulajdonos. A törvény egyetlen ilyen személyt ismer: az építtetőt, másképpen a törvény hatálybalépése után elkészülő társasházépület beruházóját érti, aki lehet akár jogi, akár természetes személy is.

A törvényből következően az alakuló közgyűlést úgy kell összehívni, hogy az az alapító aláírásától (az utolsó aláírás teljesítésétől, tehát nem az okirat ellenjegyzésétől) számított 60. napig megtartható legyen. Alakuló közgyűlés nem tartható meg írásban. Az alakuló közgyűlés is megismételhető.

Az alakuló közgyűlés kötelező napirendje a társasház közös képviselőének (a közös képviselő vagy intézőbizottság elnöke és tagjai) megválasztása, a házirendet is magába foglaló SZMSZ elfogadása, és ha a társasházban több mint 25 lakás van, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztása is.

A szervezeti és működési szabályzatot az alakuló közgyűlésen is meg lehet szavazni, ha az ehhez szükséges – az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50%-os –igenlő szavazat megállapítható.

E közgyűlés keretében döntenek kötelező jelleggel a társasház bankszámlájának megnyitásáról is.

A tisztségviselők megválasztása, a bankszámla nyitása és az SZMSZ elfogadása a társasház bejegyzésének hatályával történhet, ami azt jelenti, hogy az alakuló közgyűlésen meghozott ezen határozatok végrehajtása akkor kezdődhet, amikor a társasházat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve a tisztségviselők ekkor kezdenek meg működésüket, a közös képviselő ekkortól minősül törvényes képviselőnek, a bankszámla ekkor nyitható meg, az elfogadott SZMSZ ekkor léphet hatályba.

5.2. Közgyűlés

A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs

megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A közgyűlési meghívót 8 nappal a közgyűlési időpont előtt meg kell küldeni és azt jól látható helyre a társasházban ki kell függeszteni. E határidő csak akkor rövidülhet le, ha a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonysága, biztonsága közvetlenül veszélyeztetve van.

A közgyűlésen – a határozatot tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

5.3. Közgyűlési Határozatok Könyve

2005. január 1-jétől kötelező a Határozatok Könyvét vezetni, amelynek tartalmaznia kell:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

5.4. Szavazás

Szavazni csak határozatképesség esetén lehet, melyről akkor beszélhetünk, ha a jelenlévő tulajdoni hányad meghaladja az 50%-ot.

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Új szabály, hogy a határozatképességet a közgyűlés során rendszeresen, minden szavazás előtt meg kell állapítani. Erre a már említett személyek együtt jogosultak.

Amennyiben határozatképtelenné válik a közgyűlés, akkor 15 napon belül megismételt közgyűlést kell tartani arról a napirendről, melynél határozatképtelenné vált a közgyűlés.

A megismételt közgyűlés a megjelent tulajdoni hányadokra tekintet nélkül határozatképes, de ez nem jelenti azt, hogy ott, ahol a törvény az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított többséget ír elő, e többség nélkül meghozható az adott határozat.

Vannak olyan ügyek is, amikor a többséget vagy a minősített többséget az összes tulajdoni hányadhoz kell viszonyítani. Ilyen esetben a közgyűlés csak akkor határozatképes, ha legalább az a tulajdoni hányad jelen van, amely minimálisan alkalmas az adott határozat meghozatalára (például: közös tulajdonú épületrész elidegenítése csak az összes tulajdoni hányad 2/3-ával határozható el, a határozatképességhez is ugyanezen arány jelenléte szükséges). **(1. sz. melléklet)**

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. Ha a Ttv. másképpen nem rendelkezik a közgyűlés a határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított **egyszerű szavazattöbbségével** hozza meg.

Minősített többség kell az alábbi esetekben a közgyűlési határozat elfogadásához:

- egyhangúság – alapító okirat módosításkor,
- az összes tulajdoni hányad egyszerű többsége – alapító okirat módosítás SZMSZ alkotáskor, az SZMSZ alkotás és módosításkor, az alapító okirat módosításkor, ha csak a külön tulajdoni lakások (helyiségek) összevonásáról, megosztásáról van szó és van jogerős és végrehajtható használatbevételi engedély, valamint a változás nem érinti a többi tulajdonostárs közös tulajdoni hányadát,
- a közgyűlésen részt vevők egyszerű többségű határozata – ha az alapító okirat a különtulajdont nem érintő számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, a kijavításról,
- az összes tulajdoni hányad egyszerű többsége, benne a szomszédos lakások (helyiségek) tulajdonosainak 2/3-a – lakóépületben különtulajdonú helyiség használatának, hasznosítási módjának változtatása,
- az összes tulajdoni hányad 2/3-a – közös tulajdonú épületrész elidegenítése, az alapító okirat 2005. június 30-ig végrehajtott módosítása, kiegészítése abban az esetben, ha önkormányzati tulajdonból átalakult társasház alapító okirata a bejegyzéskor hatályos törvény rendelkezéseit sértő tartalommal került bejegyzésre, vagy az hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,
- az összes tulajdoni hányad 4/5-e – rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások esetében.

6. Szervezeti és működési szabályzat és elemei

Az SZMSZ 1998-ban bevezetett jogintézmény, de 2004-től kezdődően megalkotása kötelező az újonnan alakuló társasházközösségeknek. A 2004. január 1-jén már bejegyzett társasházak 2004. december 31.-ig voltak kötelesek megalkotni az SZMSZ-t, és ennek megfelelően módosítani az alapító okiratot.

Az SZMSZ nem, ellenben a módosításra kerülő alapító okirat, - melyből eltávolítják az SZMSZ-be kerülő rendelkezéseket - közokirati formára vagy ügyvédi ellenjegyzésre szorul.

Az SZMSZ megalkotásához és módosításához elegendő az összes tulajdoni hányad egyszerű többsége. Ugyanez a szavazatarány érvényes arra az esetre is, ha az alapító okiratot azért módosítják, mert eltávolítják belőle az SZMSZ-re tartozó rendelkezéseket. Az SZMSZ állapítja meg a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait. Ez az SZMSZ által szabályozható társasházi viszonyok köre. Ezen belül a törvény előír kötelező tartalmat is, mely nem maradhat ki az SZMSZ-ből.

Ha a legfeljebb hatlakásos (albetétes) társasház közösség úgy dönt, hogy a Ptk. közös tulajdoni szabályai szerint működik, nemcsak nem köteles SZMSZ-t alkotni, de nem is szabad ezt tennie. Ha mégis ezt teszi, az abból eredő jogviták során nem a Ttv.-t, hanem a Ptk-t kell alkalmazni.

Az SZMSZ-t az alakuló vagy az azt követő 60 napon belül megtartásra kerülő közgyűlésen az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával kell megállapítani.

Az SZMSZ-nek kötelezően tartalmaznia kell:

- a.) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére
- b.) a közös tulajdon fenntartására, a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására
- c.) a társasházi lakóépület házirendjére

- d.) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására
- e.) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
- f.) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

Az SZMSZ nem kötelező tartalmi elemei, de ha a társasházközösség az adott szabályozással élni akar, azt csakis az SZMSZ-ben teheti:

- a.) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén az érintett költségnemek és a számítási mód meghatározása
- b.) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás szabályai
- 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 – külön felhatalmazás esetén a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatai
- d.) felújítási alaphoz való hozzájárulás mértékének, valamint az alap felhasználásának szabályai,
- e.) a tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége a közös képviselet felé arról, hogy
 - a külön tulajdona tekintetében tulajdonosváltás történt, lakcíme változott, az ingatlan-nyilvántartásba bárki által megtekinthető személyes adata változott, jogi személy tulajdonos nyilvános adata változott
 - a külön tulajdonában lakó bérlő személyes adatai,
 - a külön tulajdonában hány személy lakik.

Az SZMSZ a tulajdonosi bejelentés megtételére a külön tulajdon birtokbavételét, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

7. Jogok és kötelezettségek a társasházban

7.1. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok, kötelezettségek és a tulajdonjog korlátai

A külön tulajdon tárgyai szabadon elidegeníthetők, megterhelhetők, használhatók és használatba adhatók, biztosítékkul lekötethetők, azon jogok önállóan alapíthatók (például: jelzálogjog), ott építkezési munkák végezhetők.

A korlátlan rendelkezés alól kivételek: az alapító okiratban kiköthető elővásárlási és előbérleti jog. A közgyűlés megtilthatja a nem lakás célú helyiség használati módjának megváltoztatását, az SZMSZ szigoríthatja a külön tulajdon használatának és használatba adásának szabályait, s a használó köteles betartani a birtokvédelmi és a szomszédjogi szabályokat.

A törvény a korábbiakhoz képest egyértelműbb és részletesebb rendelkezéseket ír elő a lakóépület rendeltetésének és a lakhatás nyugalmanak biztosítása érdekében.

A korábbi ellentmondást is megszüntette a törvény azzal, hogy a lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan egységes szavazatarányt ír elő.

A Ptk. 100. §-a kimondja: „A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné”.

Tekintettel arra, hogy a nem lakás célú helyiségekben történő konkrét tevékenység végzése folyamatosan és leginkább a szomszédos tulajdonostársakat érinti, a törvény a közgyűlés igenlő határozatához előírja a közvetlenül érintett tulajdonosok többségi szavazatának meglétét is. Az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű többségének igenlő szavazatát is magába foglaló -, legalább egyszerű szavazattöbbség erősebb szavazati arány, mint az 1998-ban életbe lépett (a tulajdoni hányad szerinti egyszerű többség 2/3-os szavazatához kötött) szabályozás.

A konkrét tevékenység megkezdését megelőzően külön közgyűlési határozatot kell hozni.

Hozhatnak olyan hozzájáruló határozatot is, melyben feltételként kikötik a környezet védelmének általános szabályairól szóló külön jogszabály lakóépületre vonatkozó előírásainak megtartását is, mint például a zaj- és rezgésvédelem megelőzését.

Lakóépület esetén a külön tulajdonban lévő lakást, illetőleg nem lakáscéljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását az SZMSZ-ben kell rögzíteni.

A törvény egyértelműen meghatározza, hogy a külön tulajdonon belüli építési munkához mely esetben szükséges minden tulajdonostárs hozzájárulása és mely esetben nem kell megkérni a hozzájárulásukat.

Abban az esetben, ha az építtető tulajdonostárs a külön tulajdoni lakásában (helyiségében) tervezett építkezés megkezdéséhez – akár engedélyköteles, akár nem – valamennyi tulajdonostárs 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

Ha viszont a tulajdonostárs olyan építési engedélyköteles munkát végzett, amely nem érintette a közös tulajdont, tehát nem változtatott a többi tulajdonostárs közös tulajdoni hányadán, de változott az adott lakás alaprajza (pl. lakásösszevonás, megosztás esete), ilyenkor alapító okirat módosítása szükséges, melyhez elég az összes tulajdoni hányad egyszerű többsége. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez azonban szükséges a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély is. A tervezett építkezésről a tulajdonosnak az építés megkezdése előtt időben értesíteni kell a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét, hogy a szükséges biztonsági, zavarelhárítási intézkedéseket megtehessek.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a különtulajdonú lakásába (helyiségébe) a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs szükségtelen háborítása nélkül.

A külön tulajdon tekintetében a korábbi törvény szerinti egyes adatokat (például a tulajdonosváltás, a tulajdonostárs lakcíme, a jogi személy nyilvános adata stb.) a közös képviselőnek be kellett jelenteni. Az új törvény szerint azt, hogy ezeket az adatokat a tulajdonostársak kötelesek-e bejelenteni a közös képviselőnek, az SZMSZ-

ben kell szabályozni. A bejelentési kötelezettség előírásának esetére a törvény olyan időtartamot határoz meg, amelyen belül a közös költség hátralék keletkezése még kellő biztonsággal megelőzhető.

7.2. Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A közgyűlés határoz a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról.

Egyedül a közgyűlés dönthet arról, hogy közös tulajdonon melyik tulajdonostársnak enged kizárólagos használatot, vagy többethasználatot, és hogy ezért köt-e ki ellenszolgáltatást (bérleti, használati díjat stb.). A döntéshez elegendő a jelenlevő tulajdoni hányadok egyszerű többsége.

A korábbi szabályozáshoz képest új elem a közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek tekintetében az, hogy a törvény a közös költség megfizetésére új, részletes előírásokat tartalmaz. Ennek megfelelően az SZMSZ-ben kell megállapítani a tulajdoni hányadtól eltérő megfizetés esetén az érintett költségnemeket és a számítás módját, a nem mérhető közüzemi szolgáltatásokra az elszámolás szabályait, felújítási alap képzése esetén a hozzájárulás mértékét és a felhasználás szabályait.

A törvény meghatározza a közös képviselő feladatait és annak sorrendiségét a közös költség hátralék megfizetése érdekében (határidő kitűzésével az adós felszólítása, eredménytelenség esetén a bíróságtól fizetési meghagyás kibocsátás kérése, a földhivataltól jelzálogjog bejegyzésének kérése). Ennek szabályait is az SZMSZ-nek kell tartalmaznia.

7.3. A társasházi lakóépület házirendje

A társasházi törvény vonatkozó rendelkezései a következők:

13. § (2) A szervezeti-működési szabályzatnak – e törvény kereti között – tartalmaznia kell: c) a társasházi lakóépület házirendjére vonatkozó részletes szabályokat.

26. § (1) A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend).

Tehát a korábbi szabályozástól eltérően a házirendet az SZMSZ részeként kell megalkotni, mely az alábbiakat jelenti:

- a.) A házirendet az SZMSZ-szel együtt kell elfogadni, azaz az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozattal. (A korábbi szabályozás szerint a házirendet külön lehetett elfogadni, és elegendő volt a közgyűlésen jelenlévők több mint felének igenlő szavazata.)
- b.) A házirendet az SZMSZ-szel együtt kell beadni a földhivatalhoz (a korábbi szabályozás szerint erre nem volt szükség).

A házirend megalkotás előnyei között fontosnak tartom a szigorúbb szabályozást, mely a működési biztonságot szolgálja, hátrányának érzem, hogy a módosításokat is be kell nyújtani a földhivatalba, ez utóbbi miatt a „tartós” szabályok beépítése javasolt.

A házirendnél nem kell ügyvédi ellenjegyzés, az SZMSZ-nél viszont kell, mert az SZMSZ része az alapító okiratnak, úgy kezelendő, mint egy földhivatalhoz is benyújtandó melléklet.

8. A társasházi közös tulajdon megszüntetése

A társasházi közös tulajdon megszüntetésének két módja van:

a.) a természetbeni megosztás

(a dolgot a tulajdoni hányadok szerint fizikailag megosztják),

b.) a dologra vonatkozó megosztott tulajdonjog egységesítése

(közös tulajdonban álló dolog ellenérték fejében valamelyik tulajdonostárs tulajdonába kerül, vagy a közös dolgot más tulajdonába adják).

Természetbeni megosztásra csak akkor kerülhet sor, ha a dolog – fizikai és jogi értelemben – megosztható.

A megosztásnak három akadálya van:

- a természetbeni megosztás nem lehetséges,
- jelentékeny értékcsökkenéssel járna,
- vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot.

A bíróság ítéletének meghozatalához szükséges a megosztásra vonatkozó jogerős államigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási foganatosításra alkalmas vázrajz.

Magához váltásra akkor van lehetőség, ha a közös tulajdon természetbeni megosztással nem szüntethető meg, ekkor a tulajdonközösséget értékesítéssel kell megszüntetni. A bíróságnak ilyenkor arra kell törekednie, hogy az egyik tulajdonostárs a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát ellenérték fejében megszerezze (magához váltsa). Ehhez – főszabály szerint – a rendelkezési jog tiszteletben tartása miatt a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, tulajdonszerzésre nem lehet kötelezni. E szabály alól egy kivétel van, mégpedig ha olyan házingatlanról van szó, melyben az egyik tulajdonostárs bennlakik, őt a magához váltásra beleegyezése nélkül is lehet kötelezni, ha ez nem sérti méltányos érdekeit.

A megváltási ár fizetése, illetőleg a megváltozott ingatlanrész birtokba és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése tekintetében a feleket kölcsönös és egyidejű teljesítésre kötelezheti a bíróság.

A bíróság köteles megkeresni az illetékes földhivatalt a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett, amely csak akkor rendelhető el, ha a jogszerző a magához váltás teljes összegének kifizetését igazolja a földhivatalnál.

A magához váltott ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogot a bíróság nem szüntetheti meg, az a tulajdonos személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad.

A társasházi közös tulajdont az alapító okirat módosításával, azaz valamennyi tulajdonos teljes egyetértésével lehet megszüntetni. Ha ez nem történik meg, a Ttv. két megszüntetési módot biztosít.

8.1. Nem teljes konszenzussal történő megszüntetési módok

a) Nem teljes konszenzussal történő egyik megszüntetési mód:

A törvény 3. § (2) bekezdése 1998-tól és most is kimondja, hogy „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. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.”

Ez a szabály 1998-ban bevezette a közösség elidegenítési jogát. Az elidegenítésről való döntés három munkafázist von maga után:

- az alapító okirat módosítását,
- a közös tulajdonú épületrész forgalomképesé nyilvánítását,
- a közös tulajdon megszüntetése eladással harmadik személy vagy tulajdonostárs részére.

Tehát amennyiben az alapító okirat erre felhatalmazást ad, úgy a tulajdoni hányadok 2/3-ával rendelkező tulajdonosok a sajátjukkal együtt eladhatják a többiek tulajdonát is.

A közgyűlés elsősorban nem az elidegenítésről, hanem az alapító okirat módosításáról dönt, mely kiderül a törvényből „A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról”.

A módosítás teremti meg az elidegeníthetőséget, e nélkül az ingatlanrész forgalomképtelen. A közgyűlés e napirendi pontnál akkor határozatképes, ha legalább az összes tulajdoni hányad 2/3-os többsége jelen van. Az ingatlan forgalomképesé válását az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés teremti meg. A közgyűlés az alapító okirat módosítása mellett dönthet magáról az elidegenítésről is. Ha létrejön a szerződés a vevővel, akkor az vagy felfüggesztő feltételtől függ, vagy előszerződés jellegű, mivel ekkor az ingatlan még nem forgalomképes.

Ha az ingatlan-nyilvántartás valamely oknál fogva nem jegyzi be az alapító okirat módosítást, és a közös tulajdonból kivett új ingatlannak nem nyit önálló tulajdoni lapot, a szerződés semmis, mert lehetetlen szolgáltatásra irányul, egy nem létező ingatlanra.

Ha az új ingatlanon a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonát bejegyzik, törvényes elővásárlási joguk keletkezik, amely kívülállóknak történő eladáskor gyakorolható. Ha az ügylet realizálódik, a bevétel nem a társasházé, mert az sohasem volt tulajdonos. A vételár a tulajdonosokat tulajdoni arányaiknak megfelelően illeti meg. Ha a vevő az egyik tulajdonostársuk, ő nem kap a vételárból, hiszen saját közös tulajdoni illetőségét nem veheti meg. Dönthetnek úgy is a tulajdonosok, hogy ez az összeg a közösségnél maradjon. E döntés csak akkor kötelező mindenkire, ha egyhangú.

b) Nem teljes konszenzussal történő másik megszüntetési mód:

A törvény 25. § (1) bekezdése alapján a másik megszüntetési mód: „A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.” A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

Amennyiben a létrejött forgalomképes, de közös tulajdonra a tulajdonostárssal valamely oknál fogva nem jön létre az adásvételi szerződés, a per megindítható, mégpedig nem az eladás iránt, hanem a közös tulajdon megszüntetése iránt. Erre a törvény szerint is csak tulajdonostárs jogosult.

A közös épületrésszel történő külön tulajdon bővítése csak teljes egyhangúsággal elhatározott alapító okirat módosítással lenne megvalósítható, ennek hiányában a közgyűlés akár a jelenlévő tulajdoni hányadok egyszerű többségével is hozhat határozatot. Ez az a határozat, ami a 25. § (1) bekezdése szerint perindításhoz nélkülözhetetlen.

BH2004. 365. Az új társasházi törvény lehetőséget teremt arra, hogy közgyűlési határozat alapján bármelyik tulajdonostárs kérhesse a közös tulajdonban álló épületrészre közös tulajdon megszüntetését, ha az a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti. (1977. évi CLVII. törvény 19. § (1) bekezdés)

A peres felek egy hatlakásos társasházban társtulajdonosok. Felperes kizárólagos tulajdona a fsz. 1., míg az alperes kizárólagos tulajdona az I. em. 2. számú lakás. A társasház közös tulajdonú helyisége a felperes lakása melletti, földszinti kerékpártároló helyiség. A felperes 1997-ben előzetes engedély nélkül ezt a helyiséget a lakásához csatolta, az eredeti bejáratát befalazta, majd az illetékes hatóságnál fennmaradási engedély megadását kérte. Ehhez az alperesen kívül valamennyi tulajdonostárs hozzájárult. Felperes kérte az elvégzett átalakítási munkák fennmaradásához az alperes jognyilatkozatának pótlását. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította azzal indokolva, hogy a közös tulajdonú helyiség csatolása a lakáshoz csak az alapító okirat módosításával lehetséges, ez pedig egyhangú határozatot igényel. (1977. évi 11. tvr. 6. §) Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy az alapító okirat szerződés, melynek módosításához szerződéses nyilatkozatra van szükség, s ennek pótlására az 1952. évi III. törvény 5. §-a a bíróság számára nem teremt lehetőséget.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és az általa időközben megindított, a kerékpártároló közös tulajdonának megszüntetése iránti per jogerős befejezéséig a jelen ügy tárgyalásának felfüggesztése iránt. Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos volt. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, viszont nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a kerékpártároló kivonását a közös tulajdon köréből a tulajdonostársak közül egyedül az alperes ellenezte, akinek a

részére egyébként a felperes erre a célra a lépcsőfeljáró alatt alakított ki zárható helyiséget.

A továbbiakban azt sem vette figyelembe, hogy az 1997. évi CLVII. törvény 19. §-ának (1) bekezdése értelmében a per folyamán lehetőség volt arra, hogy a közgyűlési határozat alapján bármelyik tulajdonostárs kérhesse a bíróságtól a közös tulajdonban álló épületrészre a közös tulajdon megszüntetését, amellyel a külön tulajdon tárgya bővíthető, feltéve, ha ez a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A bíróság előtt ismert volt, hogy felperes a közös tulajdon megszüntetése iránti pert a közgyűlési határozatra alapítottnak megindította, így akkor járt volna el helyesen, ha per eredményét várja. E nélkül az ügyben megalapozott döntés meghozatalára nem volt lehetőség.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet az 1952. évi III. törvény 275/A. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. [CompLex Döntvénytár, 2007.]

8.2. Társasház megszüntetése

A társasház csak akkor szűnhet meg, ha megszüntetik (a lebontás és elpusztulás eseteit kivéve). Ezt a tulajdonostársak közgyűléstől független egyhangú döntésével lehet elérni, de természetesen a döntés közgyűlésen is meghozható. A megszüntetésre is az alapítás alakszerűségei irányadók.

A társasház megszűnése esetén a társasházi törzslapot és a társasházi különlapokat a földhivatal megszünteti, és az ingatlant közös tulajdonként veszi nyilvántartásba. A társasháztörzslap III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszünt különlap III. részének bejegyzéseit pedig a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni. A társasház teljes egyhangúsággal meghozott határozat alapján megszűnhet úgy is, hogy lakásszövetkezetté alakul át. Ezt csak azok a társasházak tehetik, amelyek 2004. január 1-jén már be voltak jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

9. Előkészületben a „LAKÁSKÓDEX”

Az elmúlt évben az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium a társasházakról, a lakásszövetkezetekről, továbbá a lakások és helyiségek bérletéről szóló önálló törvények helyett ezen ágazatok működését egyetlen törvényben, az úgynevezett lakáskódexben kívánja szabályozni. Molnár Gyula Budapest XI. kerületének polgármestere, szocialista parlamenti képviselő vállalta fel, hogy - képviselői indítványként – ez évben az Országgyűlés elé terjeszti azt.

Azt, hogy mi indokolja a három eltérő lakáságazat egy törvényi hatály alá tervezett összevonását, az alábbiakban részletezem.

Az „Új Magyarország Kormányprogram 2006-2010” – „Kevesebb, de minőségi jogszabály” című fejezete előírja az összes jogszabály áttekintését, a felesleges kötelezettségek megszüntetését, a jogszabályok gyakori változásának megállítását. Az új törvénynek hosszú távon tartós jogbiztonságot és a felesleges jogviták minél teljesebb elkerülését kell szolgálnia.

Jelenleg három külön törvény tartalmazza a lakásjogi rendelkezéseket:

- A 2004. január 1-jén hatályba lépett társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény,
- A 2005. január 1-jén hatályba lépett lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, továbbá
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször – legutóbb a 2005. évi CXXXII. törvénnyel elsősorban a lakásmaffia-tevékenység miatt átfogóan, majd a 2007. évi LV. törvénnyel – módosított – 1993. évi LXXVIII. törvény.

[Verlag Dashöfer Szakkiadó Kft. 2008.]

Az összefoglaló törvény megalkotását az is indokolja, hogy az állami, önkormányzati bérlakások egy része társasházakban található, és több szabály a társasházakra, valamint a lakásszövetkezetekre egyaránt vonatkozik.

A törvényjavaslatban az is szerepel, hogy a társasházak felett – a társadalmi szervezetekhez hasonlóan - az ügyészség gyakorolja a törvényességi felügyeletet, vagyis vizsgálja a társasház működésének, a közgyűlés határozatainak a jogszerűségét.

Amennyiben az ügyészség jelzésére sem áll helyre a törvényes működés, akkor az ügyész a bírósághoz fordulhat. A lakásszövetkezetek felett eddig is, ezután is a bejegyző cégbíróság gyakorolja a törvényességi felügyeletet. Az eladásra kerülő önkormányzati bérlakásoknál pedig a törvény helyett az önkormányzatok határozzák meg a fizetési feltételeket.

Jelenlegi gyakori probléma, hogy a társasház közös képviselőjét felmenti a közgyűlés és hónapokig nem választ helyette újat, addig senki nem szedi a közös költséget és nem fizeti a közüzemi számlákat. Az ebből származó bonyodalmak elkerülése végett a törvényjavaslat meghagyja ügyvivőnek a leváltott közös képviselőt mindaddig, amíg újat nem választ a közgyűlés. Az ügyvivőség legfeljebb két hónapig tarthat.

A törvény eddig tiltotta a magántulajdonú lakás bérlője általi albérletbe adást, a javaslat viszonyt lehetővé teszi, de csak akkor, ha ehhez a tulajdonos előzetesen és írásban hozzájárul.

A szakdolgozatom témája alapján ismertetem a lakáskódex-tervezet társasházakra vonatkozó legfontosabb új szabályainak tervezetét:

- A társasházak működése feletti törvényességi felügyeleti rendszer megteremtése a szakszerű döntéshozatal, a határozatok megfelelő végrehajtása, a bírósági eljárások megelőzésének segítése érdekében, azonban a tulajdonjog sérelme nélkül.
- A tervezet új szabályokat tartalmaz arra, hogy a lakás más célú használatának, és a helyiségben folytatható tevékenységek feltételeinek a szervezeti-működési szabályzatban lévő előírásai a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használóra (bérlő, haszonélvező, más használó) kötelezően irányadóak.
- A tervezet új szabályokat tartalmaz arra is, hogy a házirend szabályainak betartása nem csak a tulajdonosra és a vele együtt élőkre, hanem bármely más mindenkori használóra (bérlőre, stb.) kötelező erejűek.
- A közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdoni helyzet változásánál a 100 %-os szavazat-aránytól való eltérés – a minősített többségű szavazat (2/3-ad, 4/5-öd) – eseteinek és tartalmának egyértelmű szabályozása, melyeket a törvény a mai „szétszórt” szabályozás helyett önálló alcímmel, egységesen határoz meg.
- Az olyan minősített többségű további szavazat-arányokról szóló szabályok pontos meghatározása (külön tulajdonon belüli építési munkák), amikor az

alapító okiratot nem kell módosítani, de a munkák kapcsolódnak a közös épületrészekhez, épület-berendezésekhez.

- A közgyűlés eljárására vonatkozó törvényi keretek korábbiaknál részletesebb szabályozása azokban a kérdésekben, amelyekben jogbizonytalanság mutatkozik, például:
 - a) a jelzálogjog bejegyzésének határozattal való elrendelésére csak az írásbeli felszólítás, majd a fizetési meghagyásos eljárás eredménytelensége után kerüljön sor;
 - b) a felmentett közös képviselő az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb 60 napig ügyvivőként lássa el az alapvető feladatokat.
- A tervezet önálló döntési lehetőséget ad – az SZMSZ keretein belül – olyan kérdésekben is, amelyek csak a társasház egyedi jellemzőihez képest határozhatók el, például:
 - a) a helyiség-használat módjának megváltoztatása esetén a közösség – és ne a törvény – döntsön a közvetlenül szomszédos tulajdonosok igenlő szavazatának előírása kérdésében;
 - b) a megismételt közgyűlés legközelebbi időpontjának szabályozási lehetősége;
 - c) elegendőnek tartják-e a közgyűlési határozatok közös hirdetőtáblán történő kifüggesztését, vagy személyenkénti értesítést is kérnek.
- A tervezet egyértelműen tartalmazza, hogy a közös képviselet – mint a tulajdonostársakkal a Ptk. szabályai szerint kötött megbízási szerződés alapján végzett feladatkör –, nem azonos a társasházkezeléssel – mint a tulajdonostársak megbízása alapján végzett szakmai tevékenység ellátásával. Igaz ez akkor is, ha ugyanaz a személy vagy szervezet látja el a közös képviseletet, és végzi a társasház-kezelési tevékenységet.

A tervezet tartalmazza a lakásszövetkezetek, valamint a lakás – és helyiségbérletről, és az elidegenítés egyes szabályairól szóló legfontosabb új szabályokat.

A törvény tervezete nem tartalmazza az idejélmúlt szabályokat, nem ismétli meg a Ptk. rendelkezéseinek az általános szerződéses és más alapvető polgári jogi szabályait, de egyértelmű és áttekinthető rendelkezéseket tartalmaz az elmúlt években bekövetkezett változásokhoz igazodó új körülmények megoldására, és a szükséges módosításokra.

A törvény tervezete továbbra sem tartalmazza a lakáshoz jutás, a lakhatás megteremtését és javítását szolgáló szabályokat.

10. A társasházakra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási szabályok

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- az ingatlan-nyilvántartás végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII 29.) FVM rendelet
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló 150/2007. (XII. 18.) FVM rendelet
- 2005. évi CXXII. törvény az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról
- a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

A társasházi törvény 2004. január 1-jén, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 2000. január 1-jén lépett hatályba.

A Kormányzati szervezet-átalakítással összefüggő törvénymódosításokról szóló 2006. évi CIX. törvény 73. §-a az ingatlan-nyilvántartás vezetését, az ingatlan-nyilvántartási ügy intézését az **ingatlanügyi hatóság** hatáskörébe utalja. A Kormány a 338/2006.(XII. 23.) Korm. rendelet (1) bekezdésében ingatlanügyi hatósággént a körzeti földhivatalt és a megyei földhivatalt jelöli ki. Az ingatlanügyi hatósági ügyeket első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal, másodfokon, felettes ingatlanügyi hatósággént a megyei földhivatal látja el.

10.1. A földhivatali szervezet

A földhivatali szervezet-rendszer áll:

- a.) megyei földhivatalokból, Budapesten a Fővárosi Földhivatalból
- b.) körzeti földhivatalokból
- c.) körzeti földhivatalok kirendeltségeiből.

A földhivatal központi hivatal, melyet a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, Gráf József irányít, központi szerve a Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium (Budapest, V. ker. Kossuth L. tér 11.).

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal, Budapesten a

- Budapesti **1. számú** Körzeti Földhivatal (1111 Budapest, Budafoki út 59.)
(I., II., III., VIII., IX., X., XI., XII., XVII., XVIII., XIX., XX., XXI., XXII., XXIII. kerület);
- Budapesti **2. számú** Körzeti Földhivatal (1134 Budapest, Váci út 9-15.)
(IV., V., VI., XIII. kerület);
- Budapesti **3. számú** Körzeti Földhivatal (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.)
(VII., XIV., XV., XVI. kerület) hatáskörébe tartozik. [Földhivatali Portál, 2008.]

A **körzeti földhivatalok** legfontosabb hatósági igazgatási tevékenységei az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatosan:

- a) az ingatlan-nyilvántartás vezetése (földek, ingatlanok közhitelű nyilvántartása, földhasználati nyilvántartás vezetése),
- b) valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése.

A **megyei földhivatal** ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos feladatai:

- a körzeti földhivatal határozata elleni fellebbezés elbírálása (helybenhagyja, megváltoztatja a megtámadott határozatot, vagy megsemmisíti és a körzeti földhivatalt új eljárásra utasítja);
- a bíróságok, ügyészségek, helyi önkormányzatok és más közigazgatási hatóságok részére az ingatlanokkal kapcsolatos hatósági feladatok ellátásához biztosítja az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismerését;
- a termőföldekkel kapcsolatos ügyekben másodfokon jár el, a termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás.

A **kirendeltségek** önálló hatósági jogkörrel nem rendelkeznek. [357/2007. (XII. 23.) Kormányrendelet]

10.2. Az ingatlan-nyilvántartás fogalma, tárgya, részei és tartalma

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának

- adatait,
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket,
- az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges személyazonosító és lakcímadatait.

Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános. A tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet.

Az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével tekinthető meg:

- minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgált, vagy szolgálhat,
- a jogosult személyi azonosítója,
- a tulajdonosok névjegyzéke.

Az okirattárban lévő ügyiratok tartalma és a tulajdonosok névjegyzéke akkor is megismerhető, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

Az ingatlanoknak természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető.

Az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve ha valamely tényt feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg.

A jóhiszemű jogszerző javára az ingatlan-nyilvántartást az ellenkező bizonyításáig az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

Az ingatlan-nyilvántartásban jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, adatok átvezetésére csak jogszabályban meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya tehát az **önálló ingatlan**, amelynek saját helyrajzi száma van. Két típusa van: a földrészletet és az egyéb önálló ingatlanok.

Földrészlet:

- a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői viszonyok,
- a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül,
- az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője azonos.

A földrészlettel együtt kell nyilvántartani, ha azok tulajdoni viszonyai azonosak:

- a földön létesített épületet, építményt;
- társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket;
- szövetkezeti háznál a szövetkezet vagy a tagok közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket.

Egyéb önálló ingatlanok:

- az épület, a pince, a földalatti garázs és más építmény, ha az nem, vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona,
- a társasházban lévő öröklakás, a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonban lévő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,
- a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség,
- közterületről nyíló pince, földalatti raktár, garázs stb.

Társasházként kell nyilvántartani azokat a nem lakás céljára szolgáló épületeket is, amelyeket a társasház-tulajdonra vonatkozó rendelkezések szerint létesítettek.

Ha a földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól, a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A földrészlet tulajdoni lapjára be kell jegyezni az épület tulajdonosát megillető **földhasználati jogot**.

Ez a rendelkezés társasház esetében is irányadó, ha a földrészlet tulajdonosa és az épület tulajdonosa más személy. Ilyenkor az épületnek azokat a részeit, amelyek nem minősülnek önálló ingatlannak (közös tulajdonban maradó épületrészek és helyiségek) a földrészlet nélkül kell a társasház törzslapján nyilvántartani. A különlapra a lakást, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiséget kell bejegyezni.

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

Az ingatlan-nyilvántartás részei:

a.) tulajdoni lap

(számítógépen kezelve az ingatlan adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait kell a tulajdoni lapra bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni. Papíralapon kapható meg a hiteles, vagy nem hiteles másolata, mely lehet:

- teljes - valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint
- szemle - a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint
- részleges - amely csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint)

b.) a tulajdoni lapról megszűnt bejegyzések adatainak jegyzéke

(ebben a számítógépes rendszerben őrzik meg a tulajdoni lapról törölt bejegyzéseket és adatokat, a törlésre vonatkozó határozat számát)

c.) az ingatlan-nyilvántartási térkép

(digitális formában rögzített, településről elkészül és előzetesen hitelesített földmérési alaptérkép, mellyel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlan alaprajza)

d.) okirattár

(a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza)

Az ingatlan-nyilvántartás tartalma:

1. az ingatlan adatai (település neve, az ingatlan fekvése, neve és házszáma, helyrajzi száma, a területnagysága, művelési ága és a művelés alól kivett terület elnevezése, minőségi osztálya, kataszteri tisztajövedelme, az ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adat)

2. a jogosultak adatai

a.) magánszemélyek esetében: családi és utónév, születési családi és utónév, a jogosult anyja neve, születési helye és ideje (év, hó, nap), lakcím, személyi azonosító, melyet az ingatlan-nyilvántartás részeiről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad

b.) szervezetek esetében: a szervezet megnevezése, székhelye, statisztikai számjele

10.3. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények

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

a) tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonkezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a vagyonkezelői jog,

b) a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,

- c) megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog,
- d) haszonélvezeti jog és használat joga,
- e) telki szolgalmi jog,
- f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintaterek, valamint villamos-berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,
- g) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,
- h) tartási és életjáradéki jog,
- i) jelzálogjog (önálló zálogjog),
- j) végrehajtási jog.

Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:

- a) a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése,
- b) a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás,
- c) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése,
- d) kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása,
- e) az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem benyújtása,
- f) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása,
- g) az ingatlan jogi jellege,
- h) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,
- i) épület létesítése vagy lebontása,
- j) az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,
- k) jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege,
- l) bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
- m) bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás,
- n) a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom,

- o) az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása,
- p) árverés, nyilvános pályázat kitűzése,
- q) a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés,
- r) tulajdonjog fenntartással történt eladás,
- s) a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás,
- t) jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása,
- u) ranghely megváltoztatása.

Az a)-k) pontokban említett tények feljegyzésének elmaradása az egyébként azokhoz fűződő joghatásokat nem érinti (vagyis akkor is fennállnak és kihatnak másokra is, ha nem jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba).

Az l)-u) pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben (ezeket tehát be kell jegyezni ahhoz, hogy hivatkozni lehessen rá azokkal szemben, akik jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték meg az ingatlant).

10.4. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása

A fentebb leírtakból láthatjuk, hogy mi módon kerül nyilvántartásra a társasház. Most meg kellene ismerkednünk azzal, hogy milyen eljárás keretében kerül sor egy társasház nyilvántartásba vételére, mi szükséges a társasház alapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, hisz e bejegyzés nélkül a társasház érvényesen létre sem jöhet.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, illetve az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás.

Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Jogi képviselő kötelező abban a kérelemre induló eljárásban, amelyben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál.

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés, jognyilatkozat keltétől számított 30 napon belül kell a körzeti földhivatalhoz benyújtani.

A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a kérelmező nevét, megnevezését,
- a kérelmező lakcímét, székhelyét vagy telephelyét,
- az érintett ingatlannak a megjelölését,
- annak a jognak, vagy ténynek a megjelölését, amelynek bejegyzését illetve feljegyzését kéri,
- ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a képviselő nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét vagy telephelyét.

A kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának két eredeti és egy másolati példányát, amelynek tartalmaznia kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okira vezettet záradékot (jóváhagyást, igazolást) is, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

A bejegyzést - ha jogszabály rendelkezéséből vagy a felek megállapodásából más nem következik – annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik, de kérheti a bejegyzést az is, akinek ez a bejegyzett jogát érinti.

Ha a szerződő felek valamelyike Magyarországon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel, székhellyel, telephellyel nem rendelkezik, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel, székhellyel vagy telephellyel rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának nevét, lakcímét, székhelyét vagy telephelyét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, a meghatalmazásnak elfogadását tartalmazó okiratot.

Az ingatlan tulajdonosa, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy a vagyonkezelő, illetőleg a használó a változás bekövetkezésétől, a tudomásszerzéstől számított harminc

napon belül köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalnak:

- az ingatlan határvonalában, területében, továbbá a földrészlet művelési ágában és a föld minőségében bekövetkezett változást,
- a nyilvántartás tárgyát képező épület, építmény létesítését, illetve lebontását.

A társasház alapításra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartási eljárás az alábbi:

A társasház alapítás bejegyzése iránti eljárás kérelemre indul. A jogi képviselő kötelező már csak azért is, mivel az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jogi képviselő rendszerint az alapító okiratot készítő, ellenjegyző ügyvéd.

A bejegyzés iránti kérelmet az alapító okirat keltétől számított 30 napon belül kell a település fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalhoz benyújtani két eredeti és egy másolati példányban a bejegyzéshez szükséges egyéb mellékletekkel együtt. Azonban ha az alapító okirat létrejöttéhez harmadik személy hozzájárulása, vagy hatósági jóváhagyás szükséges, akkor a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell a körzeti földhivatalhoz benyújtani.

10.5. A társasház alapító okiratának bejegyzéséhez szükséges kellékek

A bejegyzési kérelemhez – a bejegyzés alapját képező alapító okiraton kívül - csatolni kell még:

- szintenkénti alaprajzot
- műszaki leírást
- új építésű épület esetében a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyt, változási vázrajzot,
- a társasházzá alapítás bejegyzéséhez szükséges egyéb okiratokat (például: hozzájárulást, igazolást stb.)

A belföldön kiállított alapító okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – **tartalmaznia kell:**

- a tulajdonostársak megjelölését; természetes személy esetén: családi és utónevét, születési családi és utónevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját,
- a statisztikai számjellel rendelkező szervezet: megnevezését, székhelyét és törzsszámát, bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- az érintett ingatlan pontos megjelölését: település nevét, a földrészlet helyrajzi számát,
- a jog vagy tény pontos megjelölését,
- a jogváltozás jogcímét,
- a társasháztulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,
- a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással,
- az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerint arab számozás és az alapterület feltüntetésével,
- a közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot és annak meghatározásának módját,
- a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyának szabályozását,
- a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt,
- a keltezés helyét és idejét,
- több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon (ha az okirathoz melléklet is tartozik, akkor a melléklet valamennyi lapjára is vonatkozik), közjegyzői okiratoknál a külön jogszabály által megállapított alaki kellékeket,
- a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását (az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a meghatalmazottak, illetve a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket).

Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, a közokiratba foglalt közjegyző szerződő felként van feltüntetve.

Az **ellenjegyzéssel** ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy

- nevét,
- aláírását,
- irodájának székhelyét,
- az ellenjegyzés időpontját,
- "ellenjegyzem" megjelölést,
- ügyvéd által teljesített ellenjegyzés esetén a szárazbélyegző lenyomatát, az eredeti és a körzeti földhivatalnál maradó másolati példányon is.

A magánokiratnak tartalmaznia kell azokat a további tartalmi és alaki kellékeket is, amelyeket külön jogszabályok írnak elő.

Ha az **okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá**, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani (jelen esetben ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni)

Írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben erre a körülményre utalni kell.

A **nem magyar nyelven kiállított okirathoz** - ha nemzetközi megállapodás eltérően nem rendelkezik - csatolni kell annak hiteles magyar nyelvű fordítását, ez a kötelezettség a kérelemre és az okirat mellékleteire is kiterjed.

Ha a **magánokiratot külföldön állították ki**, és nemzetközi megállapodás másként nem rendelkezik, vagy eltérő viszonyossági gyakorlat nem áll fenn, a nyilatkozattevő aláírását a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás hitelesítésére jogosult külképviseleti hatósággal hitelesíttetni.

Nincs szükség a külföldön kiállított magánokirat diplomáciai hitelesítésére, illetőleg felülhitelesítésére, ha az okiratot hitelesítési záradékkal, úgynevezett Apostille-lel látták el.

10.6. A bejegyzéshez szükséges egyéb okiratok

A bejegyzéshez az alapul szolgáló okiraton, bejegyzési, feljegyzési kérelmen, illetőleg bejegyzési, feljegyzési engedélyen kívül - ha külön jogszabály előírja - meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás, igazolás szükséges.

A társasház alapítás előzetes feljegyzése esetén jogerős építési engedély, a társasház alapítás tényleges bejegyzéséhez pedig **jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély szükséges.**

Az ingatlan-nyilvántartás adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez ezen kívül, amennyiben az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érinti a változás, vázrajz is szükséges. A változásokat a körzeti földhivatal a **záradékolt változási vázrajz** alapján vezeti át.

Az épület feltüntetésére vonatkozó vázrajznak tartalmazni kell:

- a település megnevezését
- a térképszelvény számát és méretarányát
- az utca nevét és házszámot
- a földrészlet rajzát, helyrajzi számát, az épület határvonalát és a földrészleten belüli elhelyezkedésének ábrázolását
- a megváltozott alrészletek és művelési ágak határvonalát és megjelölését a térképezéshez szükséges méretekkal
- az alrészletek változás előtti és utáni területét.

Az épület feltüntetésére vonatkozó változási vázrajzot a használatbavételi engedély kézhezvételétől számított 30 napon belül kell benyújtani a földhivatalhoz.

A társasház alapítás bejegyzéséhez szükséges, hogy szintenkénti alaprajzot és műszaki leírást is csatoljanak a benyújtott kérelemhez.

Az **alaprjz** helyszíni felmérés alapján készül és szintenként tartalmazza az ingatlanban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rajzait. A közös tulajdon jelzése római számmal, a külön tulajdon jelzése pedig arab számmal történik.

Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös tulajdonban lévő épületrészek, továbbá a külön tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét. Alaprajzként elfogadható az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltüntető vagy a kiadott fennmaradási engedély alapját képező műszaki terv.

A **műszaki leírást** a társasházzá alakításkor az alaprajz alapján kell elkészíteni és az az alapító okirat alapokmánya, amelynek felépítése általában a következőket tartalmazza:

- az I. fejezetbe kerülnek az épület ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatai, műszaki állapotának és jellemzőinek leírása, a beépítés módja, az épület főbb szerkezeti anyagai,
- a II. fejezetbe kerül a közös tulajdonba sorolt vagyonrészek leírása (telek, építményrészek stb.) római számokkal jelölve, nagyságrendi kimutatással,
- a III. fejezetbe kerül a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő helyiségek és öröklakások, s a közös tulajdonból őket megillető hányadrész,
- a IV. fejezetbe kerülnek az egyéb adatok és utalás arra, hogy az alapító okirat szerkesztésénél a tulajdoni hányadokat milyen módon alakították ki a felek megállapodása szerint.

Jogi személyeknek és jogi személyiség nélküli, de ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel rendelkező szervezeteknek a bejegyzési kérelemhez csatolniuk kell a keletkezésüket tanúsító, illetőleg konstituáló bejegyzési határozat, illetve a képviselői jogosultságot igazoló, a regisztráló hatóságnál bejegyzés alapjául szolgáló okirat (cégkivonat, cégmásolat, bírósági nyilvántartási adatokról szóló kivonat) eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányát, amely nem lehet 30 napnál régebbi, továbbá cég esetében az aláírási címpéldányt. Ha ezek valamelyikét a körzeti földhivatalhoz már korábbi ügyben benyújtották, az újabb bejegyzési kérelemben elegendő az iktatószámra való hivatkozással a benyújtásra utalni és nyilatkozni, hogy a körzeti földhivatalnál lévő igazolások a bejegyzés, feljegyzés, illetve az adatváltozás

átvezetése iránti kérelem földhivatalhoz történő benyújtásának időpontjában a keletkezés és képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

A társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglévő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő alakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

Szinte minden társasház alapítás bejegyzésénél előfordul, hogy a földrészletet - mely a társasházasítás során társasházi közös tulajdonba kerül - jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Ezekben az esetekben az alapítás bejegyzéséhez szükséges a jelzálogjog jogosultjának a hozzájárulása.

A gond akkor kezdődik, amikor a jelzálogjog jogosultja – mely általában pénzüintézet – úgy adja meg hozzájárulását a társasház alapítás bejegyzéséhez, hogy a hozzájárulásban nem rendelkezik a javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom sorsáról, azaz nem határozza meg, hogy a társasház alapítással egyidejűleg a jelzálogjog a földrészletről pusztán törlésre, vagy pedig az újonnan kialakuló önálló ingatlanokra átjegyzésre kerüljön.

Az ilyen hozzájárulás bejegyzésre alkalmatlan okirat.

Természetesen a földrészlet ingatlant egyéb jogok és tények is terhelhetik, a fentiek alapján minden esetben szükséges a jogosult hozzájárulása, a felek megállapodása.

10.7. Előzetes alapítás tényének feljegyzése

A 2003. évi társasházakról szóló törvény kimondja, hogy társasház felépítendő épületre úgy alapítható, ha 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.

Ehhez természetesen szükséges az is, hogy az **építettő jogerős építési engedéllyel rendelkezzen**, továbbá, hogy az alapító okiratot az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően készítsék el.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi törvény 17. §-a a feljegyezhető tényeket sorolja fel, ahol azt tapasztalom, hogy a társasház előzetes alapításának a ténye nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények között.

Fentiek alapján úgy érzem, hogy a két törvény rendelkezése között valami ellentmondás van. Valóban az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény nem, de az ingatlan-nyilvántartás végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet már rendelkezik az előzetes társasház alapítás tényének feljegyzéséről.

A Vhr. 4. § (1) és (2) bekezdése tételesen felsorolja az ingatlanhoz kapcsolódó azon jogokat, a bejegyzett jogokhoz, illetve annak jogosultjaihoz kapcsolódó tényeket, amelyeket a tulajdoni lap III. része tartalmaz. Ebben a felsorolásban még mindig nem található meg a szóban forgó tény feljegyzésének lehetősége, de a (2) bekezdés utolsó, t) pontja biztosítja, hogy a tulajdoni lap tartalmazzon mindazokat az egyéb jogokat vagy tényeket, amelyeknek bejegyzését törvény rendeli el.

Továbbolvasva a rendeletet, az 53. § (4) bekezdésében végre pontosan megfogalmazva található meg, amit kerestem: „Felépítendő épületre vonatkozó társasház alapítás tényét a földrészlet tulajdoni lapjának III. részén kell feltüntetni”.

A társasház előzetes alapításának feljegyzéséhez szükséges okiratokra ugyanaz a szabály érvényes, mint a társasház tulajdon bejegyzésénél.

Egy fontos eltérés azonban van, amely a felépítendő épületre vonatkozó előzetes alapítási szándékból természetesen következik: a jogerős használatbavételi engedély helyett a jogerős építési engedély képezi a bejegyzés alapját, és mivel maga az épület még nem létezik, így épületfeltüntetési vázrajz sem áll rendelkezésre a bejegyzéshez, az előzetes társasház alapítás tényének feljegyzése az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát nem érintő változás.

A feljegyzett alapítás tényének jogi vonatkozása, hogy kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez, tehát a feljegyzés nem akadály, hogy az ingatlanra vonatkozóan további jogok és tények kerüljenek feljegyzésre.

A tény feljegyzésének további jelentősége, hogy a feljegyzés által az ingatlan hitelfedezetként szolgálhat az építkezéshez szükséges kölcsönök biztosítékeként. Ez

teszi lehetővé, hogy az utóbbi években gomba módjára szaporodnak a kisebb és nagyobb, új építésű társasházak. **(2., 3., 4. számú mellékletek)**

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető.

A használatbavételi engedélyhez csatolni kell a körzeti földhivatal által záradékkal ellátott változási vázrajzot is amiatt, hogy az ingatlan adataiban bekövetkezett – az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő – változás mind a nyilvántartásban, mind pedig a térképen átvezetésre kerülhessen.

Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a társasház bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot hatvan napon belül módosítsák és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.

11. A társasházak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos kérdések és megoldási javaslatok

11.1. A 4/5-ös szavazással kapcsolatos problémák

A Ttv. 10. § (2) bekezdése értelmében az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A (3) bekezdés szerint, amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve a 4/5-ös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

Ez nagy változás az 1997. évi szabályozás szerinti 100%-hoz képest.

Az alapító okirat a tulajdonostársak alapszerződése, és mint minden szerződés, csak egybehangzó akarattal jöhet létre, ezzel szemben a 4/5-ös rendelkezés szerint a többség a kisebbségben maradó tulajdonosok egyetértése és akarata nélkül rendelkezhet a kisebbség tulajdoni része felett. Pedig ilyenkor a korábbi külön tulajdoni hányadok változnak, rendszerint csökkennek és sértheti a többi tulajdonos méltányos érdekeit.

Felvetődik a kérdés, hogy léphet hatályba az alapító okirat, ha azt nem írta alá valamennyi tulajdonos. A földhivatal nem fogja alkalmasnak találni azt az alapító okiratot, amelyet nem minden tulajdonos írt alá, különös tekintettel az Inyvtv. 32. § (2) bekezdés g) pontjára.

A Ttv. csak azt mondja ki, hogy hatályba lép az alapító okirat, ha nem támadja meg a kisebbség, azt pedig nem, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas.

Azonban az alapító okiratban vagy annak módosításában megjelölt ingatlanra csak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel lehet tulajdonjogot szerezni.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául az alapító okirat, illetve annak módosítása a közös képviselő nyilatkozatával együtt szolgál.

A közös képviselőnek igazolnia kell, hogy a Társasházi törvény 50. §-a alapján jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. Továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonostársak legalább 4/5-e egyetértett, s a törvényben meghatározott határidőn

belül nem történt keresetindítás. Mindezeket az Inytv. 32. § (3) bekezdésében foglaltak alapján közokiratba, ügyvéd, illetőleg jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Ha az alapító okirat, illetve a módosítás elfogadása nem a tulajdonostársak egyhangú döntése alapján történt, és a körzeti földhivatalhoz benyújtott kérelemhez nem csatolták a közös képviselő nyilatkozatát, a földhivatalnak hiánypótlási felhívást kell kibocsátania. Amennyiben a hiánypótlásra nyitva álló határidő alatt, vagy már a kérelem benyújtásakor jelzik, hogy a Társasházi törvény 10. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a kisebbségben maradt tulajdonostársak pert indítanak az alapító okirat, illetve a módosítás érvénytelenségének megállapítása iránt, a földhivatal az eljárást felfüggeszti (Inytv. 47. §), feltéve, hogy a per megindítását a bíróságon iktatott keresetlevéllel a földhivatal előtt igazolják.

11.2. A tetőtér beépítéssel kapcsolatos gondok

A társasházaknak talán a legnagyobb bevételét a közös tulajdonban lévő lapostető és tetőtér értékesítése biztosítja.

E lehetőségre utal a Ttv. 29. § (1) bekezdése, melyben az fogalmazódik meg, hogy „A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak”.

Ide az épület fenntartásához egyáltalán nem szükséges, attól teljesen független, nagyobb közös kiadások tartoznak, mint például az új közös tulajdonba kerülő épület létesítése, vagy bővítése.

A tetőterek értékesítését követő beépítés eredményeként a legtöbb esetben az épület jobb műszaki állapotba kerül (például: a beruházó a vételár ellentételezéseként személyfelvonót épít, külső-belső homlokzat tataroz stb.), ezáltal növekszik az önálló külön tulajdonok értéke és a közös költség bevétel is növekszik a megépített új albetétek miatt.

A tetőtér hasznosításával általában akkor érdemes foglalkozni, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak 100%-a ezzel egyetért, e nélkül hosszadalmassá válhat a folyamat.

A tetőtér beépítésével kapcsolatban a földhivatalnál problémák merültek fel egy korábbi szabályozás ellentmondásossága miatt, miszerint a tetőtér - „nem lakás céljára szolgáló helyiség” – nem felel meg a helyiség fogalmának.

Budapest területén a társasházak és az építési vállalkozók részéről igény merült fel arra vonatkozóan, hogy a tetőtér - mint önálló tulajdon – a társasház közgyűlési határozatával, az alapító okirat módosításával, a tetőtéri szintrajz elkészítésével, valamint az építésügyi hatóság állásfoglalásával bejegyezhető legyen.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. számú mellékletének 10.a) pontja az általában közös használatra szolgáló helyiségek között konkrétan nevesíti a padlástérséget.

Tehát a padlás nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősül, így az Inyvtv. 24. § (2) bekezdése alapján tulajdoni különlapon kell nyilvántartani, ezzel együtt utalni kell a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei hányadra. A padlás tehát - mint önálló ingatlan – forgalomképes. [EBH2003. 951 számú elvi döntés]

Az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik (földhivatalnak nem) annak megállapítása, hogy a padlás (be nem épített tetőtér) megfelel-e műszaki szempontból önálló helyiségnek. Tehát a tetőtér önálló ingatlankénti bejegyzése az 1997. évi CXLI. törvény 12. § (2) bekezdésére (módosította a 2005. évi CXXII. törvény 5. §-a, hatályos 2006. január 1-től) is figyelemmel lehetséges, ha a kérelem mellé csatolják az alapul szolgáló közgyűlési határozatot, az alapító okirat módosítást, kiegészítő alaprajzot, továbbá az építésügyi hatóság igazolását. **(5. számú melléklet)**

Az így kialakult önálló tulajdon természetesen maradhat az összes tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában, vagy rögtön már az építő tulajdonába kerülhet.

Az építési engedély birtokában a tetőteret beépítik, lakást alakítanak ki, akkor a jogerős használatbavételi engedély benyújtásával már lakásként kell bejegyezni.

A továbbiakban néhány olyan apróságnak vélt hiányosságot szeretnék megemlíteni, melyek nyilvántartási szempontból, illetve a társasházi törvény megközelítése felől fontosak, de az alapítók, vagy az alapító okiratot szerkesztő ügyvédek rendre elsiklanak felette.

Az alapító okiratok zöme nem tartalmazza az önálló ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadok kiszámításának módját annak ellenére, hogy a Ttv. 9. § b) pontja rendelkezik

arról, hogy a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó – tulajdoni hányadot és kiszámítási módját az alapító okiratban meg kell határozni.

Számtalan esetben előfordul, hogy az alapító okirat módosításhoz mellékletként az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltüntető, vagy a kiadott fennmaradási engedély alapját képező műszaki tervet nyújtanak be, mely nem tartalmazza a módosítással érintett (például: lakásbővítés, lakásmegosztás stb.), az Inytv. 21. § (4) bekezdésében előírt önálló ingatlan sorszáma. A mindennapi munkához azonban elengedhetetlenül szükséges, hogy a néha asztallap nagyságú műszaki terven egyértelműen beazonosítható legyen az érintett ingatlan. A sorszámmal történő jelölésnek akkor nagy a jelentősége, ha egyes ingatlanoknál, mint például gépkocsi tárolóknál, vagy egyazon szinten lévő, azonos helyiségekkel rendelkező lakásoknál nincs területi eltérés.

Utoljára hagytam egy viszonylag újkeletű problémát, az újjépítésű társasházak alatti, néha többszintes – gépjárművek tárolására szolgáló – teremgarázsok kialakítását.

Ezek a teremgarázsok általában a társasház alapító okiratában egy önálló ingatlanként szerepelnek és így is kerülnek kialakításra, mivel ezek egy légterű helyiségek, s az építési hatóság által kiadott használatbavételi engedély is ezt tartalmazza.

A nyilvántartási probléma a teremgarázsban lévő férőhelyek értékesítése során keletkezik. Ezek a férőhelyek a teremgarázs megnevezésű önálló ingatlanból meghatározott tulajdoni hányadot képeznek. Így a földhivatalhoz egy önálló ingatlanra a férőhelyek számával egyenlő adásvételi szerződés érkezik, melynek eredményeként egy széljegyekkel zsúfolt tulajdoni lapot kapunk.

Az adásvételi szerződések alapján a tulajdonjog bejegyzéseket hátráltatja, hogy az egyes bejegyzésekkel az ingatlanon – a közös tulajdon miatt – jogszabályon alapuló elővásárlási jog keletkezik és minden egyes bejegyzéssel növekszik az elővásárlásra jogosultak száma. Ez pedig az ügyintézés lassulását vonja maga után.

Az alapítók ezt a problémát az utóbbi időben úgy igyekeznek elkerülni, hogy az építésügyi hatóságtól egy teremgarázson belül mindenegyes férőhelyre, mint garázsra,

gépkocsi-tárolóra kérnek és kapnak használatbavételi engedélyt. A kiadott jogerős építési engedély alapján az alapító okiratban minden férőhely önálló ingatlanként való kialakításában állapodnak meg.

Az alapító okirat mellékleteként benyújtott alaprajzon a teremgarázs egy összefüggő helyiségként van feltüntetve. A külön önálló ingatlanként létrehozni kívánt garázs-ingatlanok nem képeznek önálló helyiségeket, egymástól nincsenek fallal elkülönítve. Ennek ellenére, mint önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek kaptak jogerős használatbavételi engedélyt, mely alapján az ingatlan-nyilvántartásban a társasház alapításkor egyéb önálló ingatlanként kerülhetnek kialakításra.

11.3. Alapító okiratbeli hibalehetőségek, jogorvoslatok

Alapító okiratokkal, illetve azok módosításával kapcsolatban a földhivatal által észlelt leggyakoribb hibák:

- Az alapító okirat nem tartalmazza pontosan, mi kerül közös- és külön tulajdonba, a szintrajjal nincs szinkronban.
- Nincs aláírva az okirat, hiányos a keltezési dátum (pl.: 2007. január „, „).
- A nem lakás céljára szolgáló helyiséget is lakásingatlannak tünteti fel.
- Az ingatlanok területét két tizedes pontossággal adják meg, nem a kerekítés szabályainak megfelelően
- A helyiségek alapterületeinek összeadása pontatlan, ezáltal az eszmei hányad számítása is hibás, nem jön ki az egy egész (például: 10007/10000 a hányad a 10000/10000 helyett)
- A lakás alapterületébe beleszámolják a terasz alapterületét is.
- Az alapító okirat módosítás nem tartalmazza az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadát a kialakuló, közös tulajdonban maradó ingatlanra vonatkozóan.
- Az alapító okirat minden oldala nem tartalmazza az összes tulajdonos kézjegyét (módosításra került az 1997. évi CXLI. tv. 32. §. (2) bekezdés f) pontja alapján, miszerint már nem kell a szerződő felek kézjegyét tartalmazni, ha a meghatalmazott kézjegyével ellátja).

- Előfordult, hogy az alapító okiratban az elidegenítésről 100 %-os szavazattöbbséget kötöttek ki, holott ezt már az új törvény az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatának meglétéhez köti.

Jogorvoslatok

Az alapító okirat fentebb említett hiányosságai és hibái okozzák a társasház alapítás iránti kérelmek elutasítását. Előfordul, hogy nem fellebbezik meg az elutasító határozatot és csak évek múlva csatolnak be újból társasházi alapító okiratot.

Amennyiben a fellebbezési kérelemmel egyidejűleg egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat módosítást csatolnak be, saját hatáskörben átvezetésre kerül a beadvány.

Ritkán az is előfordul, hogy az alapító okirat megfelelő, ám a földhivatal intézkedése során történő esetleges elírás (terület, emelet, ajtószám, névelírás stb.) miatt nyújtanak be jogorvoslati kérelmet.

12. Összegzés

A társasházakra vonatkozó első szabályozás 84 évvel ezelőtt, 1924-ben kezdődött el. Azóta négy jogszabály született, három törvény és egy törvényerejű rendelet.

Az első szabályozást az 1924. évi XII. törvénycikk tartalmazta, végrehajtására a 30.000/1925. IM rendelet szolgált. A társasházi törvények elemzésénél az eltéréseket, újdonságokat, az esetleges hiányosságokat fejtettem ki.

Megfigyelhető, hogy a változási ciklusok egyre rövidülnek, az első törvény majd ötven évig volt hatályban, a következő 1977. évi 11. törvényerejű rendelet húsz évig, az 1997. évi CLVII. törvény csak hat évig, s a legutolsó, 2003. évi CXXXIII. törvény hatályban van. Az Országgyűlés elé várhatóan ez évben kerül a lakáskódex-tervezet. Ez a társasházakról, a lakásszövetkezetekről, továbbá a lakások és helyiségek bérletéről szóló három önálló törvény helyett - ezen ágazatok működését - egyetlen törvényben kívánja szabályozni.

A törvényeket az adott korszak politikai és társadalmi igényeinek igyekeztek megfeleltetni, azonban a társasháztulajdon alapját képező főbb megfogalmazások 1924 óta szinte semmit sem változtak.

A társasház tulajdont a közös tulajdon sajátos formájaként alkották meg azzal, hogy egy épületen belül engedélyezték a külön tulajdon létesítését. Egy épületen belül az épületszerkezetek, közös használatú helyiségek és épületrészek a tulajdonostársak közös tulajdonába tartoznak, míg az elkülönített lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonát képezik.

Az új törvény alkotásánál sokszor felvetették, hogy a társasház legyen jogképes és jogi személy, de ezt a jogalkotó nem fogadta el, továbbra is az a helyzet maradt, hogy a társasház jogképes, de nem jogi személy. Ez azt jelenti, hogy jogai lehetnek, kötelezettségeket vállalhat a társasház, de ez a jogképesége korlátozott azáltal, hogy a profiljába nem tartozó kérdésekben kötött szerződése semmis. A társasház a külön tulajdonra – mivel annak külön tulajdonosa van – jogügyleteket nem köthet, ellenben a közös tulajdonra köthet (pl.: tető, padlás, felvonó stb.). Ennek során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, lehet felperes, alperes.

A társasház nem jogi személy, a tulajdonosok által minden hónapban fizetett közös költség nem számít elkülönített vagyonnak, ebből fizetik a társasház üzemeltetési (víz-, csatorna, áram stb.) költségeit. A társasházzal szemben indított végrehajtási kísérlet is az előbbieken leírtak miatt sikertelen.

A közös név alatt működő társasház közösség törvényes képviselője bíróság és más hatóság előtt a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke. A legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A huszonöt lakásosnál nagyobb társasházakban a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

A társasháztulajdon a felek megállapodása, vagy bíróság rendelkezése alapján jöhet létre. Az első esetben a megállapodást alapító okiratba kell foglalni, a második esetben a bíróság ítélete pótolja az alapító okiratot. Az alapító okiratot közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

A társasháztulajdon jelenlegi szabályozása számos lehetőséget nyújt a már megépített és az újonnan épülő többlakásos épületekben a tulajdoni viszonyok rendezésére. Az utóbbi években közkedvelté vált lakóparkok formájában épülő társasházak esetében már az új társasházi törvény előírásainak megfelelően kell az alapító okiratot elkészíteni, valamint a házirendet a szervezeti-működési szabályzat részeként megalkotni.

Ennek ellenére akadnak olyan rendezetlen jogállású ingatlanok, ahol a tulajdonosok egyértelmű célja a társasháztulajdon létrehozása, de valamilyen oknál fogva ennek megvalósítása akadályokba ütközik.

Az ilyen nehézségek közé tartozik a tulajdonosok nagy száma és folyamatos változása, mely megnehezíti az alapító okirathoz szükséges megállapodás létrejöttét. Ugyanakkor az is nehézséget okozhat, ha a beruházó cég valamely oknál fogva nem fejezi be az építkezést.

Az ilyen rendezetlen jogállású ingatlanok nem csupán a tulajdonosoknak okoznak problémát azzal, hogy az ingatlanok forgalomképtelenek és nem nyújtanak hitelfedezetet, hanem az ingatlan-nyilvántartást is megnehezítik az adott ingatlanokra

vonatkozóan a benyújtott számtalan beadvánnyal és kérelemmel, melyek előbb, vagy utóbb elutasításra kerülnek.

Munkám során arra törekszem, hogy az önkormányzathoz benyújtott társasházi alapító okirat módosítások és szükséges mellékletei alapos és gondos felülvizsgálatom eredményeképpen földhivatali bejegyzésre alkalmasak legyenek - nem kerül sor hiánypótlásokra és az alapító okirat módosítások bejegyzéseinek elutasítására -, ezáltal az ügymenet lerövidül és a társasház alapító okirat módosítás célja mielőbb megvalósul.

A társasházzal kapcsolatos témaköröm anyagának összeállításához végzett kutatómunkám, könyvtári és egyéb szakkönyvek, folyóiratok, törvények és jogszabályok, bírósági határozatok áttanulmányozása által az eddigi gyakorlati tapasztalataim és a már tanultak új ismeretanyagokkal bővültek, melyek nem csak számomra, hanem bízom benne, hogy az olvasó számára is érdekesek és figyelemfelkeltőek.

Irodalomjegyzék

357/2007. (XII. 23.) Kormányrendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet módosításáról

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk

A társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet

A társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény

A telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Kormányrendelet

Az 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló 2005. évi CXXII. törvény

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet

CompLex Döntvénytár (2007) [elektronikus jogi adatbázis] –BH1993. 299., BH2006. 252., BH2004. 365.

Dr. Papp Iván (2005): Az ingatlan-nyilvántartás újrászabályozásának kérdései, Geodézia és Kartográfia (Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) szaklapja), 2005/8 LVII. évfolyam, 23. old.

EBH2003. 951 számú elvi döntés

Fenyő Gy., Hidvéginé E. E., Papp I. (2007): Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, NYME GEO Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár

Földhivatali Portál (2008): Megnyílt a főváros 3.sz. földhivatala,
<http://www.foldhivatal.hu/>

Kárpáti I. (2004) -főszerk.: Változások az új társasházi törvényben, Társasházi háztartás V/4. 2004., 7. old.

Kecskés László (2007): Polgári Jog. A személyek joga, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 377-378. old.

Központi Statisztikai Hivatal (2007): Lakásstatisztikai évkönyv, 2006 – táblája (Statisztikai tükör); 14., 16. oldal.,
<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/stattukor/lakasevk06t.pdf>

Verlag Dashöfer Szakkiadó Kft. hivatalos honlapja (2008): Parlament előtt a lakáskódex
<http://www.epitinfo.hu/cikk/42946/parlament-elott-a-lakaskodex?area=147>

Egyéb felhasznált források

Dr. Gubacsi B., Kovácsné F. Cs., Farkas T. (2005): Társasházi ABC az alapítástól a könyvelésig, Media Team Kulturális Szolgáltató Bt., Budapest

Dr. Petrik Ferenc (2007): Tulajdonjogunk ma, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest

Dr. Rakvács József (2004): Az új társasházi törvény magyarázata, HVG-ORAC Lap- és könyvkiadó, Budapest

Mellékletek

1. sz. melléklet:

2007. október 4-i Közgyűlési jegyzőkönyv (Budapest VI. Csengery u.55. Társasház) (Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat, 2007.)

2. sz. melléklet:

Ingatlan adásvételi előszerződés (biankó példány) a Budapest XIII. ker. Szent László u. 82. szám alatti, 27064 hrsz-ú építési telken, megvalósítás alatt álló épületben lévő ingatlanról

3. sz. melléklet:

A 27064 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap munkapéldánya (a személyi adatok felismerhetetlenné tétele a személyiségi jogok védelme miatt történt)

4. sz. melléklet:

Térképmásolat a 27064 hrsz-ú belterületi ingatlanról

5. sz. melléklet:

Hatósági bizonyítvány (minta)