

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

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

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
Főiskolai adjunktus

Készítette:

Ludvig Lászlóné
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási Szervező Szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott Ludvig Lászlóné (neptunkód: [REDACTED]) 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 25.

Hallgató

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

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

TARTALOM

Tartalomjegyzék	1
1 Bevezetés	3
2. Társasház intézményének történeti kialakulása	4
2.1. Ókori emlékek	4
2.2. Későbbi külföldi jogi szabályozások	4
2.3. A fiumei emeletjog	5
2.4. Sopron, Eperjes és Erdély: a házrészek intézménye	6
2.5. Társasházi előképek	6
3. A társasházakra vonatkozó jogszabályozás alakulása	7
3.1. Az első társasház-törvény (1924.évi XII. Törvénycikk)	7
3.2. A társasházak szabályozása a II. világháború után	9
3.3. A társasház-rendelet (1977. évi 11. tvr.)	10
3.4. A második társasház-törvény (1977.évi CLVII. Tv.	11
3.5. A harmadik társasház-törvény (2003.évi CXXXIII. Tv.)	16
3.5.1. A 2003. évi társasház törvény hatálybalépésének egyes kérdései	16
3.5.2. A társasház tulajdonjog viszonyai	17
3.5.3. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek és a tulajdonos korlátai	17
3.5.4. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek	22
3.5.5. A társasházak házirendje	22
3.5.6. A társasházak alapítása, alapító okirat	22
3.5.7. A szervezeti és működési szabályzat	25
3.5.7.1. A társasház közgyűlésének határozatképességére vonatkozó jogeset	26
3.5.8. Az alakuló közgyűlés, a közgyűlés	29
3.5.8.1. A társasház közgyűlés összehívásának szabályszerűségére vonatkozó jogeset	31
3.5.9. Közös képviselő, intézőbizottság, számvizsgáló bizottság	34
3.5.10. Eljárási eszközök az új törvény szerint	36
3.5.11. Társasház-kezelés, ingatlankezelés	37
4. Az építőközösség az 1959.évi IV. tv. alapján	38
4.1. Az építőközösség és a társasház-közösség	38

4.2.	Közösségi ügyek	40
4.3.	A tag kizárása	40
4.4.	Szerződés felmondása	41
4.5.	Az építőközösség megszüntetése	42
5.	A társasházakra ingatlan-nyilvántartására vonatkozó fontosabb szabályok	44
5.1.	Az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései	44
5.2.	A társasház nyilvántartása	46
5.3.	Adatok nyilvántartása	47
5.4.	Az okirat kellékei	48
5.5.	A társasházalapító okirat tartalma	49
5.6.	Társasház bejegyzésére vonatkozó rendelkezések	50
6.	A társasházalapító okirat módosítása	52
6.1.	Külön tulajdonban lévő helyiségek használatának megváltoztatása	54
6.2.	Építkezés a társasházban	55
6.2.1	Közös tulajdonban álló épületrészre a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jogeset	58
7.	Összegzés	60
8.	Irodalomjegyzék	61
9.	Jogszabályok	62
10.	Mellékletek	63

1. BEVEZETÉS

Szakedolgozatom témája a társasház alapítás, az alapító okirat módosítása és ingatlan-nyilvántartási összefüggései.

Azért választottam a társasház témakört, mert napjainkban egyre több társasház létesül, és ez több feladatot ró a földhivatalokban dolgozókra. A társasház bejegyzésével, illetve nyilvántartásával kapcsolatban.. nagyobb szakismeretre van szükségük. A nagy számot mutatja hogy Dombóváron a földrészletek szám 7184 db ebből egyéb önálló ingatlan 4667 db.

A lakásállományunk zöme társasházakban található és az önkormányzati bérlakások többsége is társasházi formában üzemel. A társasház, mint építészeti, műszaki egység, és mint jogintézmény minden kritika ellenére már nyolcvan éve létezik és működik hazánkban. A társasház sikerének legékeesebb bizonyítéka hogy napjainkban mind a foghíjbeépítések, mind az újonnan kialakított lakóparkok beruházása, és a rekonstrukciók körében ezt az építészeti-jogi formát alkalmazzák.

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

A társasház-tulajdon meglehetősen bonyolult tulajdoni forma: egyszerre van jelen a külön tulajdon és a közös tulajdon. A két tulajdoni forma sorsa jogilag közös, elválaszthatatlan. Ezt a jogalkotó az alkotórészi kapcsolattal akarta kifejezésre juttatni. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára, szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog a törvényben meghatározott esetek kivételével egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A társasház tehát közös név alatt jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, azaz jogképes. A társasház jogképes de nem jogi személy.

2. TÁRSASHÁZ INTÉZMÉNYÉNEK TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA

2. 1. Ókori emlékek

A közös lakástulajdon egyáltalán nem újkori találmány. A jogfejlesztők gyakorta csak a történelem képzeletbeli finom porát fűjták le a korábban jól ismert intézményekről. A jogtörténeti forrásokból tudomásunk van egy olyan ógörög lapos tetejű házról, amelynek a tetején szümpoziont ünnepélyes rendezvények lebonyolítására szolgáló dísztermet építettek. A 211-ből származó forrás a szümpozionra vonatkozó adásvételi szerződés anyagát taglalta, és az elemzők társasházi jogi elemeket fedeztek fel benne. Az egyiptomi jogban az igen elterjedt osztott háztulajdont a házrészjegy jogintézménye tette lehetővé. A háztulajdonosok tulajdonát a házrészjegy testesítette meg, amely forgalomképes volt. A háztulajdonosok házrészekkel rendelkeztek. A közös teendők ellátására az egyes házrészek tulajdonosai együtt gondnokot választottak. Mind az egyiptomi, mind a görög megoldás eltért az eszmei hányadrészek megosztásán alapuló tulajdonközösség intézményétől, és a későbbi társasházi jogi konstrukció irányába mutatott.

2.2. Későbbi külföldi jogi szabályozások

Az osztrák jog tiltotta az emeletjogot, azaz a reálisan megosztott lakástulajdont. Mégis a délvidékeken olyan elterjedt és kedvelt volt az emeletjog, hogy Tirol és Dalmácia osztrák kézre jutását követően az 1897: XII. te. partikuláris jogként elismerte az emeletjogot.

A svájci és a német jog mereven elutasította a reálisan megosztott lakástulajdon intézményét. Az emeletjogot ugyanakkor a Code Civile szabályozta a közös falról és sánchról szóló fejezetében. A főfalak, a tető, a padlózat és a lépcsők karbantartási költségeit a francia jogban a felek nem eszmei hányadrészek arányában viselték, hanem a külön tulajdonban álló emeletek alapján megállapított érdekeltségi arány szerint.

Az olasz lakások emeletei is más-más tulajdonosok tulajdonában voltak, ám a tulajdonosok a franciákhoz hasonlóan a főfalak, tetőzet, folyosók, sőt az ajtók, a pöce, a kutak és a vízvezetékek, vízgyűjtők költségeit is érdekeltységük arányában tartoztak fizetni .

Az angol jog jogintézménye a common law szabályai szerint e tulajdonforma esetén a földszint és az emeletek eltérő személyek tulajdonába kerülnek. A tulajdonosok kötelességei részletesen szabályozottak, amiképpen a költségviselés és a karbantartás terhei is.

A szovjet jog 1924. és 1932. között átmenetileg is csak a lakásszövetkezetek létjogosultságát ismerte el, ez a helyzet azonban hamar megszűnt. Lakástulajdonnal csak úgy rendelkezhetek magánszemélyek, ha a lakásban benne is laktak, egyébként még birtokvédelem sem illette meg őket. Az újonnan épülő lakásokra tulajdonjogot nem lehetett szerezni, csak építményi jogot.

2.3. A fiumei emeletjog

A magyar jogban a reálisan osztott lakástulajdon előzményeként a fiumei emeletjogot szokás megemlíteni. A fiumei emeletjog Fiume kerületében és a Karst-vidéken volt népszerű. A magyar jog a 67785/1900. IM rendeletben szabályozta az intézményt. A közös ház természetben megosztott volt különböző tulajdonosok között. A házrészek lehettek akár emeletek akár egyes helyiségek is. A rendelet hatályba lépése előtt egy telekkönyvi betétben tüntették fel az egész közös házat, a természetben megosztott részek és azok tulajdonosai feltüntetésével, a közös költségek viselésének arányával. Ez a szabályozás olasz szokásjogi alapokon nyugodott.

A magyar telekkönyvi jog ugyanakkor fontosnak tartotta a természetben megosztott házrészek különtulajdoni voltának hangsúlyozását, ezért külön betétben vette fel a közös házakban fellelhető különtulajdoni részeket, emeleteket, helyiségeket. Ezek a házrészek tehát külön jószágtestek voltak. Ugyanakkor minden betétlapon feltüntették a közös ház többi különtulajdoni házrésze betétlapjának fellelhetőségét is, ezzel elismerte a ház közös voltát. Gyakori volt, hogy az árnyékszékek és az emeletenként megtalálható konyhák közös használatban voltak. Egy emelet tehát több külön jószágtestnek minősülő házrészt is tartalmazhatott. A házrészeknél gondosan jelölték a közös terhek arányát is .

2.4. Sopron, Eperjes és Erdély: a házrészek intézménye

Sopron és Eperjes nem délvidéki hatások eredményeképpen, hanem teljesen saját jogfejlődés eredményeképpen rendelkezett a részházakról, félgazdaságokról. A magyar telekkönyv a részház kifejezést használta e sajátos jogintézmény jelölésére.

Ha a részház gazdasági udvar, földszinti épületrész volt, akkor a házrész megnevezést alkalmazták a telekkönyvben, ha pedig emeletről, felső házrészeiről volt szó, akkor emeleti felépítmény kifejezéssel jelölték az intézményt. A házrészek gyakori eleme volt még a pince is.

2.5. Társasházi előképek

A reálisan osztott lakástulajdon előképeként említik a falusi házközösség intézményét is. Az apai birtokról elköltözni nem akaró két testvérnek jogában állt beköltözni a falusi lakás két szobájába. A két szoba közötti pitvar közös tulajdonban állt. Ennél a joggyöknél megragadhatóbb volt a minősített tulajdonközösség, amely ugyan nem a reálisan megosztott lakástulajdon tiszta formája volt, de hozzájárult a modern társasházi jogi megoldások kialakulásához. A tulajdonközösség valójában eszmei hányadrészek szerinti volt, ám a felek birtoklási szerződéssel az egyes helyiségeket kizárólagos birtoklás alá helyeztek, míg másokat meghagytak közös használatban.

Valódi lépés volt a társasházközösség kialakulása felé a társasház-részcéltársaság és a társasház-szövetkezet megjelenése a magyar jogban. E szervezetek telket vásároltak, majd azon házat építettek külön használatra alkalmas építményrészekkel. Ezt követően a külön építményrészek kizárólagos használatát és hasznosítását a szervezetek bizonyos mennyiségű részvény vagy üzletrész megvásárlásának fejében átengedték magánszemélyeknek.

3. A TÁRSASHÁZAKRA VONATKOZÓ JOGI SZABÁLYOZÁS ALAKULÁSA

3.1. Az első társasház-törvény (1924. évi XII. Törvénycikk)

Az első társasház törvény (1924.évi XII. törvénycikk továbbiakban Ttv.) általános jelleggel elismerte a reálisan osztott lakástulajdon létjogosultságát, sőt a háború miatt szinte megszűnt lakásépítések miatt egyenesen szükségesnek tartotta a jogalkotó ezt a jogi megoldást. Elismerte a két részből álló tulajdont: a különtulajdoni részt, és a közös tulajdoni hányadot. A különtulajdoni rész nemcsak kizárólagos birtokot, hanem kizárólagos tulajdont is jelentett. Emellett a telek, amelyen a társasház állt szintén a tulajdonostársak közös tulajdonát képezte . Ettől eltér a második (a társasházakról szóló 1997. évi CLVII törvény) mely elismeri a társasház alapítását harmadik személy tulajdonában álló ingatlanon, telken is azzal, hogy a telken használati jogot engednek a társasház-közösség számára.

Lényeges eltérés a későbbi szabályozáshoz képest, hogy az első Ttv., valamint az 1977. évi 11 törvényerejű rendelet sem ismerte el perképesnek, azaz önálló jogalanynak a társasházat. A társasházat a tulajdonosok képviselték, mégpedig kivétel nélkül mindannyian. A társasház ezért jogokat sem szerezhett és kötelezettségeket sem vállalhatott. A hasznosítás, használat kérdéseiben sem járhatott el a közösség. A tulajdonosok ingatlantulajdont szereztek az adásvétellel, és nem valamiféle hányadot, részvényt vagy üzletrészt. A társasház alapítására közokiratban, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban volt lehetőség. A társasház működése felett felügyeleti jogot gyakorolt a telekkönyvi hatóság. Társasház csak a törvény hatálybalépése után létrehozott építményeken volt alapítható.

Az első Ttv-hez kapcsolódott az annak kiegészítő jogszabályaként tekinthető, a társasháztulajdon telekkönyvezéséről szóló 30 000/1925. IM sz. rendeletet, amelyet az igazságügy miniszter 1925. július 2-án hirdetett ki.

Az említett telekkönyvi rendeletre azért volt szükség, mert a részházak szabályozása nem volt alkalmas az első Ttv-ben meghatározott jogi konstrukció telekkönyvi megjelenítésére, tehát teljesen új, az ingatlanforgalmi követelményeknek megfelelő telekkönyvezési rendszert kellett kidolgozni.

A társasháztulajdon telekkönyvi betéte a telekkönyvi rendelet értelmében két részből tevődött össze: a törzsbetétből és az albetétekből.

A törzsbetétben felvett társasház-ingatlan önálló forgalom tárgya csak az esetben lehetett, ha a tulajdonostársak meg kívánták átruházással szüntetni magát a tulajdonközösséget. Pusztán ingatlanrészeket kiszakítani a tulajdonközösségből abban az időben tilos volt. Ezzel szemben az albetétekben szereplő ingatlanok -mint önálló ingatlanok-, azaz a közös tulajdoni illetőségek és a hozzájuk tapadó építmények, építményrészek, műszakilag önálló lakások, egyéb helyiségek, pl. üzletek szabadon átruházhatók voltak, megterhelhetők, biztosítékul leköthetők. A rendelet lehetővé tette az egyes illetőségekhez tartozó építmény, illetve építményrész megosztását is azonban az tulajdoni illetőség egyes részeire külön nem lehetett jogot bejegyeztetni. Abban az időben a birtokegyesítési, birtok-összevonási eljárások mellett a társasházalapítás volt a legbonyolultabb telekkönyvi eljárás.

Ha az összes tulajdonostárs illetőségét egyetlen tulajdonostárs szerezte meg, a társasháztulajdon nem szűnt meg, a törzsbetét és az albetétek együttese változatlanul megmaradt. A tulajdonos személyében persze értelemszerűen változás állt be. Amennyiben a tulajdonostársak vagy azok egy része meg akarta szüntetni a társasházközösséget, akkor számukra két jogi út kínálkozott. Az egyik szerint a megszüntetést tartalmazó okiratot minden tulajdonostársnak alá kellett írnia. Ennek hiánya esetén a másik módozat az volt, hogy a telekkönyvi hatóság nemperes eljárás keretében rendezte a megszüntetést a tulajdonostársak felszólításával. Melynek végeredményeként a törzsbetét és az albetétek megszüntetésre kerültek, a társasház közös tulajdonná alakult vissza.

Az első Ttv. hatálybalépését követően meggyorsult a társasházak építése, a fővárosban és a nagyobb vidéki városokban gomba módra épültek a többlakásos, többszintes épületek. Az építtetők elsősorban, mint a telek tulajdonosai polgári jogi társaságot alapítottak, és belső jogviszonyukat a társasági okiratban szabályozták, ezzel egyidejűleg pedig megegyeztek a leendő társasháztulajdon alapelveiben is, és ezt előre bejelentették feljegyzés végett a telekkönyvi hatóságának. A másik gyakran alkalmazott konstrukció pedig az volt, hogy építési vállalkozók vásároltak fel társasházak létesítésére alkalmas telkeket, amikre vonatkozóan feljegyeztették a társasháztulajdon alapítást.

3.2. Társasházak szabályozása a II. világháború után

A II. világháború után az egyik legsürgetőbb feladat volt az elpusztult, romos házingatlanok újjáépítése, a sérültek helyreállítása. Ennek érdekében született meg többek között a 6920/1945. (VIII. 24.) ME sz. rendelet, amely lehetővé tette a társasháztulajdon alapítását olyan épületek esetében is, amelyeket az 1924. évi XII. törvénycikk hatálybalépése előtt hoztak létre.

Ha közös tulajdonban álló építmény tulajdonosainak egy része nem volt elérhető (például eltűnés, ismeretlen helyen tartózkodás miatt), a többiek pedig társasháztulajdont kívántak alapítani, a gyámhatóság által kirendelt gondnok járhatott el teljes jogkörrel ezen ügyekben. Megegyezés hiányában bármelyik tulajdonostárs keresettel kérhette a tulajdoni illetőségek bírói megállapítását.

1948. december 6-án lépett hatályba a 12.260/1948. (XII. 4.) Korm. rendelet a társasháztulajdon alapításának felfüggesztése tárgyában. A telekkönyvi hatóságoknak a társasház alapításra vonatkozó kérvények elintézését fel kellett függeszteni, illetve új alapító okiratokat nem fogadhattak be. E jogszabály már előrevetítette az ország csaknem összes ingatlanára kiterjedő kényszerállamosítások árményét.

Az 1952. évi 4. sz. tvr. alapján végrehajtott államosításokat követően a lakásépítések átmenetileg szüneteltek. Élénkülés ezen a területen 1954-től volt tapasztalható. Az 1957. évi 28. sz. tvr. lehetővé tette egyes államosított házingatlanok visszaadását volt tulajdonosaik részére, egy úgynevezett mentesítési eljárás keretében. És ennek során lehetőség volt a többszobás vagy többlakásos házingatlanok társasházzá alakítására.

Az 1960. május 1-jén hatályba lépett Polgári Törvénykönyv (1959.évi IV törvény továbbiakban Ptk.) a telekkönyv intézményéről csak érintőlegesen tett említést, a részleteket viszont külön jogszabályban való szabályozásra utalta. A Ptk. hatálybalépésekor még az 1855. évi december 15-i igazságügy-miniszteri rendelet és annak későbbi módosításait kellett alkalmazni, így a társasházak telekkönyvezését a 30 000/1925. (VII. 2.) IM rendelet alapján lehetett rendezni. Majd az 1961. február 1-jén hatályba lépett 54/1960. (XI. 27.) Korm. sz. rendelet helyezte hatályon kívül az összes 1945 előtt alkotott telekkönyvi tárgyú jogszabályt.

Újabb társasház-építkezések 1964-ig alig voltak Magyarországon. A nagyfokú jogbizonytalanság is szerepet játszott ebben. A 2/1964. (VII. 5.) ÉM sz. rendelet viszont már számolt a lakosság önerejével is.

A rendelet pontosan meghatározta a magánkezdemenyezésből történő lakásépítés, a takarékpénztár beruházásában értékesítés céljára történő lakásépítés, továbbá az építőközösség fogalmát.

A magánkezdemenyezésen alapuló társasházépítés csak építőközösségi formában volt megvalósítható, melyben az OTP-nek jutott kiemelt szerep. Az OTP vezérlésével történt lakásépítési akciók tulajdonképpen sajátos állami lakásberuházások voltak.

A 2/1964. (VII. 5.) ÉM sz. rendelet hatálybalépésével és állami dotációk, kölcsönök elindításával Magyarországon társasházépítési fellendülés volt tapasztalható.

A telekkönyv intézményét az 1973. január 1-jével hatályba lépett 1972. évi 31. sz. törvényerejű rendelet lényegében megszüntette, helyébe a tulajdoni lap alapú nyilvántartási rendszer lépett. Ezzel azonban a társasházi konstrukció ingatlan-nyilvántartási adminisztrációja nem változott: 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 a követelmények közé visszakerült az alaprajz is, mint kötelező melléklet. Egyébként 1961 és 1973 között bár nem írta elő kifejezetten a telekkönyvi jogszabály szintén kötelező volt a szintenkénti rajz csatolása.

3.3. A társasház-rendelet (az 1977. évi 11. tvr.)

A társasház-rendeletnek mondott 1977. évi 11. tvr. (továbbiakban Ttvr). 1977. július 1-jén lépett hatályba. A Ttvr. lényeges kérdésekben kevésbé tért el a korábbi szabályozástól, az 1924.évi XII. törvényektől.

A Ttvr. főbb szabályai a következők voltak:

-ha a társasháztulajdon 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.

- felújítási alap létrehozását a tvr. kötelezővé tette hat lakásosnál nagyobb társasházakban
- közös képviselő helyett az alapító okirat un. intézőbizottság választását írhatta elő (a gyakorlatban a magánépítésű társasházakban ezt alig alkalmazták), továbbá számvizsgáló bizottságot is létre lehetett hozni
- a Ttvr. kötelező erővel határozta meg a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó kérdéseket
- részletes szabályozásra kerültek a tvr.-ben 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.
- hatlakásosnál nem nagyobb társasház esetében az alapító okiratban szervezeti kérdéseket nem kellett szabályozni. A társasháztulajdont a bíróság is létrehozhatta..

Visszalépést jelentett a korábbi szabályozáshoz képest, hogy elmaradt az egy tulajdonú építmények társasházzá alakításának, illetve a társasházépítés ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének szabályozása.

A Ttvr. szerint az alapító okiratban kellett szabályozni a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával, felújításával kapcsolatos kötelezettségek teljesítését, a közös kiadások viselését, ezek megoszlását a tulajdonostársak között és még egy sor szervezési, ügyintézési feladatot. A privatizált társasházak alapító okiratai nem voltak az egyes társasházak sajátosságaira szabottak, hanem sablonosan készültek, és megfelelő módosításuk csak 100%-os szavazati aránnyal, valamennyi tulajdonostárs írásbeli hozzájárulásával volt lehetséges, amelyet a gyakorlatban nagyobb társasingatlanok esetén igen nehéz elérni. A Ttvr. nem biztosította a nagy értékű házak kezelésének szakszerűségét sem műszaki, sem jogi, sem elszámolási szempontból. Nem volt biztosíték a hátralékos közös költség behajtására, a felújítások forrásának előteremtésére sem.

3.4. A második társasház-törvény (1997. évi CLVII. törvény)

A társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet (Ttvr.) hatálybalépése óta, különösen az 1990-es évek tömeges lakásprivatizációja következtében megváltozott helyzetben a régi szabályozás meghaladottá vált.

Az önkormányzati tulajdonba került, majd privatizált volt állami bérlakások társasházi tulajdonná válása folytán a lakásállomány egynegyede, 1 millió lakás társasházi formában működött.

A törvény célja a tulajdonosi jogok lehető legteljesebb biztosítása volt. Ugyanakkor 20 év tapasztalatai bebizonyították, hogy szervezeti garanciákat kell teremteni a hatalmas vagyon szakszerű kezelésére, állagának megóvására is.

Nem volt megkerülhető az sem, hogy a második Ttv. meghozataláig elsősorban a társas lakás-ingatlanokat érintő szabályozás kiterjedjen valamennyi társas ingatlanra. 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-ban meghatározott kötelező esetekre és az ehhez kapcsolódó jogosítványokra tartotta fenn, míg a mindennapi működéshez szükséges, főként szervezési és a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó gazdálkodási kérdésekben a rugalmasabb többségi szavazást írta elő. A tulajdonostársak egyhangú határozata lett szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékkul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez .

A szavazási eljárás és a döntéshozatal egyéb kérdéseinek reformját akadályozta az, hogy a Ptk. szerint a saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet . Mivel a társasházjog háttérjoga a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályanyaga, ezért fokozott figyelemmel kellett a külön tulajdoni hányadot érintő közösségi döntések körét, és érvényességi feltételeit meghatározni. Különösen a nagyszámú külön tulajdonból álló társasházak esetén volt nehézkes, de több száz tulajdoni rész esetén lehetetlen is a közgyűlés megtartása, ezért szabályozni kellett a részközgyűlés és a küldöttgyűlés, valamint az írásbeli szavazás intézményét.

Felmerült, hogy a társasház-közösségeket jogi személyiséggel kellene felruházni. Ezt azonban a jogalkotó végül elvetette, mert ez a miniszteri indokolás szerint sértené a tulajdonostársak jogait. Biztosítani kellett ugyanakkor 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. Biztosítani kellett azt is, hogy a mindennapi élet ügyleteiben akadálytalanul részt vehessen a társasház.

A közös képviselő intézményének meghonosodásával, gyakran vállalkozók látták el ezt a komoly szakismeretet igénylő feladatot. Különösen nagyobb társasházak esetén lehetővé kellett tenni, hogy a közös képviselő helyett intézőbizottság végezhesse el a feladatot. A vállalkozó közös képviselők részéről a szakmai képzettség megléte elengedhetetlen a gondos és szakszerű munkavégzéshez. A jogalkotó ezért szakértelem megszerzéséhez kötötte a közös képviselői tevékenység ellátását, ami egyben garancia volt arra is, hogy a gazdálkodás szakszerűségének szintje a kívánt mértékben emelkedjék.

A társasházak vagyona nemzetgazdasági szempontból is jelentős vagyon. E vagyon kezelésének a megfelelő tulajdonosi ellenőrzése fontos, amelynek jogi kereteit a számvizsgáló bizottság szabályozása és bizonyos esetben kötelező felállítása jelenti.

A közös tulajdon hasznosításával és értékesítésével kapcsolatos esetekre is pontos jogi szabályozást adott a törvény, amely mindenki számára kiszámíthatóvá tette a lehetőségeket (tetőtér, újabb emelet, garázsépület kiadása, a társasház tulajdonában álló kert egy részének hasznosítása, stb.).

A társasház-tulajdon alapján a tulajdonostársaknak az épület fenntartására, felújítására alapító okirattal létrehozott szervezete gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit

A törvény a társasház fogalmát egyfelől a társasház-tulajdon oldaláról, másfelől a jogképesség megadása folytán szervezeti szempontból határozta meg. A társasháztulajdon az 1924. évi XII. törvénycikk óta hagyományosan a közös tulajdon egyik fajtájaként alakult, amely szerint a társasház a közös tulajdonban álló földrészletre emelt épületen állhat fenn oly módon, hogy az épület közös használatú részeinek közös tulajdona mellett az egyes lakások és nem lakás célú helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek. Amíg azonban az első Ttv. 1924-ben úgy rendelkezett, hogy a társasháztulajdon két alkotórészből áll, mégpedig külön tulajdoni alkotórészből, és közös tulajdoni hányadból, mint alkotórészből, a második Ttv. 1997-ben úgy rendelkezett, hogy a külön tulajdoni résznek alkotórésze a közös tulajdoni hányad. Ezt a sajátos fődolog-mellékdolog kapcsolatot kezeli a második Ttv. társasháztulajdonként. Amíg tehát 1924-ben a kétféle tulajdon egyenlő súlyú volt, hiszen mindkettő alkotórész volt, addig 1997-ben a különtulajdoni rész előnyösebb pozícióba került azzal, hogy fődologként kezeljük.

A közösség jogképessége nem nélkülözheti a tulajdonostársak mögöttes felelősségét. Ez a felelősség összecszerúségét tekintve nem korlátozott, azonban semmiképpen nem egyetemleges, és a közösség egészét terhelő.

A kötelezettségért az egyes tulajdonostárs csupán a tulajdoni hányadának megfelelő mértékig köteles helytállni. A közösség egészét terhelő követelés esetében valamennyi tulajdonostárs köteles a tulajdoni hányadához igazodó részt teljesíteni.

A társasházak gazdálkodásában, a közös tulajdon használata során számos esetben merül fel egyes közös tulajdonú helyiségek szerepének megszűnése, illetve jelentős megváltozása. Sokszor a közösségnek már nincsen szüksége a régi épületek kiszolgáló helyiségeire (pl. mosókonyha,). Az ilyen helyiségekből önálló, egyéb célú ingatlan alakítható ki. Ehhez hasonló eset áll fenn, amikor az épületek tetőterét kívánják beépítésre felhasználni, vagy emeletráépítést kívánnak megvalósítani. A társasház-közösségek az ilyen építés megengedésével az elmaradt felújítások pótlásához szükséges rendkívüli pénzügyi forrást önerőből is előteremthetik, ezért a hasznosítás -a lakáscélú ingatlanok korszerűbb kihasználása mellett- ezzel is indokolható. Az építés megengedése azonban feltételezi e helyiségek, épületrészek tulajdonának átruházását.

A tulajdoni elkülönítésnek a második Ttv. előtt egyrészt az volt a feltétele, hogy a jelzett épületrész (helyiség) önálló ingatlanként való kialakítása építési szempontból engedélyezhető legyen. Tulajdonjogi oldalról pedig valamennyi tulajdonostárs egyező, írásbeli szerződési nyilatkozata volt szükséges a társasházon belüli új, külön tulajdon kialakításához.

Általános lehetőségként a törvény továbbra is biztosította a közös tulajdon megszüntetésének évtizedek óta bevált módját, a közös tulajdon bírói megszüntetését azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetése az épület egy meghatározott részére terjed ki. A törvény felhatalmazta a tulajdonostársakat, hogy az alapító okiratban előre úgy rendelkezhessenek, hogy a társasház-közösség közgyűlése határozhasson a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek elidegenítéséről. Ezzel a második megoldással valamennyi tulajdonostárs szerződési nyilatkozattal ruhazza át az elidegenítés tulajdonosi jogosítványát a közösségre, s így saját elhatározással korlátozzák tulajdonosi jogukat az érintettek. Ennek ismeretében szerezheti meg az új tulajdonostárs a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni illetőséget.

A döntés meghozatala ezért nem a közgyűlési határozat szokásos módján történik, (ott elegendő a tulajdoni hányadok többségével rendelkező tulajdonostársak részvétele).

A döntéshez valamennyi tulajdoni hányad kétharmados többségével rendelkező tulajdonosok igenlő szavazata szükséges. Kétségtelen, hogy a kisebbség számára előfordulhat méltánytalan döntés, ilyenkor azonban rendelkezésre áll a határozat keresettel történő megtámadásának általános lehetősége, amely alapján a bíróság mérlegelheti e szempontokat.

A Ttv. a jogi szabályozás és a gyakorlat ellentétét feloldotta, és egyértelműen kimondta, hogy a közös név alatt működő társasház-közösség jogképes, a közös tulajdonnal való ügyintézés körén belül jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Gyakorolja a tulajdonosi jogokat és viseli az ilyen terheket; rendelkezik perbeli jogképességgel, azaz közös név alatt pert indíthat és perelhető. A Ptk. rendelkezéséből kitűnően a közös név alatt működő társasház-közösség a társaság sajátos formája, amelyben az alapító okirat szerinti és a közös tulajdon fenntartására, felújítására létrehozott szervezet a közös képviselő, az intéző-bizottság gyakorolja a közös tulajdonból eredő jogokat és kötelezettségeket.

A közösség szerveit (a minden tulajdonost tömörítő közgyűlést, a részközgyűlést vagy küldöttközgyűlést, a közös képviselőt vagy intéző-bizottságot, a számvizsgáló bizottságot), azok hatáskörét, jogait és kötelezéseit, a közös költség viselésének szabályait, ha azokat nem az alapító okirat tartalmazza, a közösség szervezeti-működési szabályzata állapítja meg. Az alapító okiratnak erre vonatkozó rendelkezését a szervezeti-működési szabályzat megalkotásával egyidejűleg a közgyűlés legalább 2/3-os többségű határozatával hatálytalaníthatja. A szervezeti-működési szabályzatot az alapító okiratot aláíró tulajdonostársakból álló alakuló közgyűlés állapítja meg legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával.

Az alakuló közgyűlésen megválasztják a társasház közös képviselőjét vagy intézőbizottságát és annak elnökét, valamint szükség szerint a számvizsgáló bizottságot

A társasháztulajdon, mint szervezet született meg tehát a társasház-közösség jogintézményében és jogalanyiségében.

3.5 A HARMADIK TÁRSASHÁZ- TÖRVÉNY (2003. ÉVI CXXXIII.TV)

3.5.1. A törvény hatálybalépésének egyes kérdései

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Ttv.) két lépcsőben lépett hatályba. A törvény túlnyomó része egyes kivételekkel 2004. január 1-jén, míg a törvény többi része 2005. január 1-jén lépett hatályba. A lépcsőzetes hatályba léptetés egyik oka az volt, hogy a 2004. január 1-jei hatálybalépésekor már bejegyzett társasházak közösségének egy éves felkészülési idő álljon rendelkezésre a szervezeti-működési szabályzat megalkotásához, módosításához, illetőleg a közös képviselő számára a közgyűlési határozatokról történő nyilvántartás vezetésének megkezdéséhez.

E mellett a törvény hatálybalépésekor már bejegyzett társasházak közössége számára - határidő megjelölése nélkül - további lehetőség a külön tulajdont nem érintő számítási hibák és más nyilvánvaló elírások egyszerű szavazattöbbséggel történő kijavítása. Az engedmény bírósági eljárások elkerülését szolgálja, azonban a törvény hatálybalépése után alakuló társasházakra ezek az átmeneti rendelkezések már nem alkalmazhatók. A törvény lehetővé teszi azt is, hogy a hatálybalépésekor bejegyzett társasházak közössége lakásszövetkezetté alakuljon.

A Ttv. a társasházi konstrukció és a társasházi jogviszonyok központi szabályozását, azok egységes rendezését kívánta erősíteni.

Ha összehasonlítjuk az egyes társasházi törvényeket, az alábbi kép tárul elénk: az 1924. évi XII. te. mindösszesen 12 paragrafusból állt, azonban jóval részletesebb volt a telekkönyvi rendelet, amely ingatlanforgalmi rendelkezéseket is tartalmazott.

Az 1977. évi 11. sz. tvr. 24 paragrafust számlált, míg az 1997. évi CLVII. tv. 45 szakaszt, és a jelenleg hatályos 2003. évi CXXXIII. tv. 64 paragrafust foglal magában.

A harmadik, jelenleg is hatályos 2003. évi Ttv. miniszteri indoklásából kiderül, hogy a törvény kidolgozásánál nagy figyelmet kapott a már meglévő lakóépület-állomány fenntartása, felújítása és korszerűsítésre. Alapvető szempont volt, hogy a lakóépületek és lakások tulajdonosai az építéshez, fenntartáshoz, felújításhoz igénybe vehető új támogatási rendszerhez a már kialakított új törvényi rendelkezések alapján meghozott döntéseik birtokában kapcsolódjanak.

A lakásjogi törvények közül az új társasházi törvénynek kiemelt jelentősége van abban az értelemben, hogy a nemzeti lakásállomány ma már több mint egy-negyedét kitevő társasházi lakóépületek és lakások fenntartása, valamint műszaki állapotának helyreállítása csak olyan törvényi rendelkezések alapján segíthető, amelyek nagyobb jogbiztonságot nyújtanak és részletesebbek az 1997. évi Ttv. rendelkezéseinél.

A koncepcionális elvek alapján kidolgozott új törvényi rendelkezések a társasházak biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, valamint a tulajdonosok érdekei védelmének követelményeit szolgálják. Ennek megfelelően a 2003. évi Ttv. az épület fenntartásával kapcsolatos kérdésekben olyan részletes szabályokat tartalmaz, amelyek alapján a közösség biztonságosabban dönthet a közös feladatokban.

Az 2003. évi Ttv. a jogbiztonság és a könnyebb társasházi döntéshozatal megvalósítása érdekében számos új rendelkezést hozott. Lehetővé tette többek között a tulajdonostársak számára egyértelmű és bármikor dokumentálható közös döntések meghozatalát, a határozatok végrehajtásának ellenőrzését, és az esetleges jogviták megelőzéséhez is biztosított szabályozási hátteret.

Az új törvény mindettől függetlenül alapvetően nem változtatta meg a társasház jogintézményét, tulajdonképpen részletes gyűjteménye a korábban kialakított gyakorlatnak, jogalkalmazási kérdéseknek.

3.2. A társasház tulajdonjogi viszonyai

A tulajdonjogi szerkezet sem a lényegét illetően, sem a nyilvántartás terén nem változott. Társasház létrejöhet bármely két önálló rendeltetésű és önállóan forgalmazható épületrészre telek és az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a társak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy közös tulajdona mellett. A közös tulajdon illetőségei igazodhatnak a lakások, egyéb helyiségek alapterületéhez, az egyes önálló ingatlanok becsült forgalmi értékéhez, de előbbiektől függetlenül lehetnek egyenlők is. Ahány önálló egység szerepel a társasházban, annyi közös tulajdoni illetőséget kell kialakítani. Az önálló rendeltetési egységek a hozzájuk tartozó hányaddal együtt képeznek önálló tulajdoni tárgyat (a társasházi különlapon), és önállóan vesznek részt a forgalomban, nem választhatók szét.

A közös tulajdon tárgyait társasházi törzslapon kell nyilvántartani, az ingatlanforgalomban nincs szerepük, forgalomképtelenek. Kivételt az olyan közös ingatlanrészek képeznek, amelyek nem szolgálják a tulajdonosok közös célját, és önálló ingatlanokként kialakíthatók. Az alapító okirat rendelkezése szerint ezek elidegeníthetők, és így tulajdoni különlapra vihetők át.

Változatlan az a rendelkezés, mely szerint a társasháztulajdon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre; a bejegyzés időpontjáig a közös tulajdon vagy az egyéni tulajdon szabályai az irányadók. Ha felépítendő épületre kéri a társasháztulajdon bejegyzését, úgy két szakaszban áll össze a konstrukció: az első menetben a földhivatal az előzetes alapítás tényét feljegyzi a telek tulajdoni lapjára, a második részben a jogerős használatbavételi engedély alapján kerül sor a társasházi törzslap és a társasházi különlapok megnyitására, oda a tulajdonjog, illetve a terhek bejegyzésére.

Az új 2003. évi Ttv. megtartotta a Magyarországon az 1924. évi XII. törvénycikk óta létező társasháztulajdont, mint sajátosan osztott közös tulajdoni formát. Ennek megfelelően a műszakilag elkülönített, önálló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, az épület többi része és a földrészlet közös tulajdonban van. A külön tulajdon és a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad együtt önálló ingatlan, egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Az új Ttv. szerint 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. Fontos kiemelni, hogy a közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A korábbi szabályozáshoz képest új elem annak a szabályozási hiánynak a pótlása, amely szerint a lakások közül tipikusan a gondnoki, házfelügyelői lakás kerülhet közös tulajdonba, hiszen e lakásokhoz a gondnok (házfelügyelő) által a társasház-közösség részére ellátott munkavégzés is kapcsolódik.

3.5.3. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek és a tulajdonjog korlátai

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

A korlátlan rendelkezés alól kivételek: alapító okiratban kiköthető elővásárlási, és előbérleti jog. A közgyűlés megtilthatja a nem lakás célú helyiség használati módjának megváltoztatását; szervezeti-működési szabályzat rendelkezhet akár megszorítóan is a külön tulajdon használatának és használatba adásának szabályairól; a külön tulajdon használója mindezek mellett köteles betartani a birtokvédelmi és a szomszédjogi szabályokat.

A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek tekintetében a törvény az általános polgári jogi elvnek megfelelően a 2003. évi Ttv. tartalmazza a külön tulajdonra vonatkozó tulajdonjog gyakorlásának fő szabályait, ugyanakkor a lakóépület rendeltetésének, a lakhatás nyugalmanak biztosítása érdekében a korábbiakhoz képest egyértelműbb és részletesebb rendelkezéseket ír elő. Ezen kívül a törvény megszüntetve a korábbi ellentmondást a lakásra, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan egységes szavazatarányt ír elő.

Az új rendelkezések értelmében a közösség a lakás használatának, hasznosításának szabályait már nem az alapító okiratban, hanem a szervezeti-működési szabályzatban határozza meg.

Ezek a szabályok a tulajdonjogot nem érintik, mert a lakás más célú (pl. irodai tevékenység végzése) használatáról, vagy (például bérbeadás útján történő) hasznosításáról van szó, és a korábban előírt egyhangú szavazat mellett a többség megalapozott igénye nem volt érvényesíthető. Amennyiben a jövőben a szervezeti-működési szabályzat előírását bármely tulajdonostárs megsérti (például a lakásban műhelyt üzemeltet), a közösség megalapozottan kérheti az e tevékenység végzésétől való eltiltást.

A törvény további új rendelkezéseket tartalmaz a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával, hasznosításával kapcsolatban.

Az alapvető előírásokat a helyiségekre vonatkozóan is a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani. Ez lényegesen erősebb szavazatarányt jelent, mint az 1998-ban életbe lépett (a közgyűlés eseti döntéseire bízott, a tulajdoni hányad szerinti egyszerű többség 2/3-os szavazatához kötött, és megismételt közgyűlésen is meghozható határozatra vonatkozó) szabályozás.

Az új szavazatarány nagyobb jogbiztonságot jelent a helyiség tulajdonosa (vagy a bérlő, használó) számára is.

A lakáshoz képest azonban szükségszerű eltérés, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a szabályzatban csak az alapvető előírásokat lehet megállapítani (pl. egyes élvezeti cikkeket árusító üzlet, vagy kocsmá nem üzemeltethető), míg a konkrét tevékenység megkezdését megelőzően a szervezeti-működési szabályzathoz előírtakkal azonos szavazat mellett külön közgyűlési határozatot kell hozni. A törvény előírja az írásbeli szavazás lehetőségét.

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.

A társasház közössége a jövőben már nem csak tiltó, hanem a tevékenység megkezdéséhez olyan hozzájáruló határozatot is hozhat, amelyben feltételként kiköti a környezet védelmének általános szabályairól szóló az 1995. évi LIII. törvény felhatalmazása alapján kiadott külön jogszabály lakóépületre vonatkozó előírásainak megtartását (a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet).

Az előírások megszegése esetén a közös képviselő a törvényben előírt általános szabályok alapján a környezetvédelmi hatóság, illetőleg az önkormányzat jegyzőjének eljárását kezdeményezi.

A törvény a jogbiztonság érdekében a külön tulajdonon belül lévő közös tulajdonú épületrészek ellenőrzése, fenntartása céljából kizárólag a közösség megbízottjának bejutására írja elő a túrési kötelezettséget; a beavatkozással okozott kár megtérítésére a közösséget lehet kötelezni. A törvény az építésügyi jogszabályokkal összhangban egyértelműen meghatározza, hogy a külön tulajdonon belüli építési munkához mely esetben szükséges minden tulajdonostárs hozzájárulása, és mely esetben nem kell a hozzájárulásukat megkérni.

A széles körben felmerült, megalapozott igények alapján új lehetőség, hogy a többi tulajdonostárs alapító okiratban megállapított közös tulajdoni hányadát nem érintő lakásmegosztás és lakásösszevonás esetén a változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez elegendő az alapító okirat összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel történő módosítása. Az építető köteles beszerezni a jogerős és végrehajtható építési, és használatbavételi engedélyeket.

A külön tulajdon tekintetében a korábbi törvény szerinti egyes adatok (a tulajdonosváltás, a tulajdonostárs lakcíme, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adata, a jogi személy nyilvános adata, a bérlő lakcíme és nyilvános adata, a bentlakó személyek száma) közös képviselőnek történő bejelentéséről az új törvény egy lényeges változást tartalmaz. A jövőben szervezeti-működési szabályzatban szabályozni kell, hogy ezeket az adatokat a tulajdonostársak kötelesek-e bejelenteni a közös képviselőnek. Ez az önkorlátozás továbbra sem ütközik a személyes adatok védelmének követelményébe; a közös képviselő az új tulajdonos részére közli a közös költség összegét, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bérlő, a bentlakók száma szerint számolja ki.

A bejelentési kötelezettség előírásának esetére a törvény olyan időtartamot határoz meg, amelyen belül a közös költség hátralék keletkezése még kellő biztonsággal megelőzhető. A jogbiztonságot szolgálja, hogy összhangban a személyes adatok védelmének szabályait tartalmazó külön törvénnyel a tulajdonostárs köteles a bérlőjét tájékoztatni a rá vonatkozó adat bejelentéséről, továbbá a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke felhatalmazást kap a jelzett adatokról történő nyilvántartás vezetésére. Nem utolsó sorban, a tartozását kiegyenlítő tulajdonostárs (volt tulajdonostárs), illetőleg bérlő (volt bérlő) adatát a közös képviselőnek haladéktalanul törölnie kell.

3.5.4. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek tekintetében is találunk a korábbi szabályozáshoz képest új elemeket. A törvény a közös költség megfizetésére új, részletes előírásokat tartalmaz. Ennek megfelelően a szervezeti-működési szabályzatban 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 a közös költség hátralék megfizetése érdekében, és megjelöli a feladatok sorrendiségét (határidő tűzésével az adós tulajdonostárs felszólítása; a felszólítás eredménytelensége esetén a bíróságtól fizetési meghagyás kibocsátásának kérése; a földhivaltól jelzálogjog bejegyzésének kérése).

A részletes szabályokat a szervezeti-működési szabályzatnak kell tartalmaznia.

3.5.5 A társasház házirendje

A lakóépület házirendjéről szóló új rendelkezések alapján a közösség a lakóépület sajátosságaihoz képest megállapítja a külön tulajdonon belüli építési, szerelési munka és más zajos tevékenység végzésének szabályait, mert a lakók ennek alapján tudnak érvényt szerezni a saját lakhatásuk nyugalmanak.

Ez összefügg a nem lakás céljára szolgáló helyiségben az új tevékenység megkezdéséhez a külön zajvédelmi jogszabályok megtartásának feltételével történő hozzájárulás megadásával, azonban itt a zajos tevékenység végzésével kapcsolatos általános előírásokról van szó. A közösség az esti, éjszakai, a hétvégi, illetve a munkaszüneti napokra a külön (építésügyi, illetve zajvédelmi) jogszabályok figyelembe vételével korlátozhatja a lakhatás nyugalma zavaró tevékenységek végzését. Ha a házirendben foglaltakkal ellentétes tevékenységet a külön tulajdonon belül felszólítás ellenére sem szüntetik meg, és ez adott esetben csendháborítást jelent, a közös képviselő a hatóság eljárását kezdeményezi.

A házirend a közös tulajdonban lévő területek, helyiségek használatának szabályaira is kiterjed. Ennek keretében az adott társasház jellemzőihez képest előírható, hogy a közös területekről a tulajdonostárs saját maga köteles az általa okozott szennyezést eltávolítani, a közös területeken, helyiségekben (pinceterület, közös tárolóhelyiség, stb.) tűzveszélyes anyagokat tartani tilos, stb.

3.5.6. A társasház alapítása, alapító okirat

A kötelmi jog területén a törvény új intézményeket vezetett be, megtartva természetesen az alapító okirat és a társasházzá alakulási bejelentés eszközeit. A tulajdonostársak kötelesek szervezeti-működési szabályzatot alkotni. Az alapító okiratot, annak módosításait közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, ugyanakkor a szervezeti-működési szabályzat közgyűlési határozattal jöhet létre.

A törvény az alapító okirat kötelező tartalmi részeit felsorolását visszaállítva az 1977. évi 11. tvr. meghatározását kiegészíti a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolásának követelményével, mert ennek hiánya számos esetben bizonytalan jogi helyzetet idézett elő.

A 2003. évi Ttv. irányadó rendelkezéseinek megfelelően az alapító okiratot a tulajdonostársak, illetve az ingatlan tulajdonosa írják (írja) alá.

Az alapító okiratban meg kell határozni: (2 számú melléklet)

- a) a közös és a külön tulajdon tárgyait,
- b) a felek alapításra irányuló akaratkifejezését,
- c) a társasházközösség nevét, címét.

Egyéb kérdések rendezése a szervezeti-működési szabályzatra tartozik, melynek kötelező elemei:

- a) a külön tulajdon használata, hasznosítása (korlátozások),
- b) a közös tulajdon fenntartása, az ezzel kapcsolatos terhek elosztása, elszámolása, megfizetése,
- c) a társasházi épület házirendje,
- d) a közgyűlés, a részközgyűlés hatásköre, eljárása,
- e) az írásbeli szavazás menete,
- f) a közös képviselő és az intézőbizottság feladatköre, jogköre,
- g) a társasház-közösség ellenőrzési lehetősége (számvizsgáló bizottság működésének szabályai).

A szervezeti és működési szabályzatnak nincsenek kötelező alakiságai, azonban az azt tartalmazó közgyűlési határozatot be kell csatolni a földhivatalhoz.

A társasház alapításával, alapító okiratával kapcsolatban a törvény fenntartja a már meglévő, illetőleg a felépítendő épületre történő alapítás lehetőségét, az egyszemélyes a vállalkozó, vagy más tulajdonos (önkormányzat, állami szerv) által történő alapítás szabályozását, a felépítendő társasháznál az előzetes feljegyzés és a használatbavételi engedély alapján véglegesített alapító okiratnak megfelelő bejegyzés előírását.

Fennmaradt az évtizedek óta meglévő, a Ptk-ban is meghatározott lehetőség, amely szerint az osztatlan közös tulajdon társasháztulajdonná átalakítását bármely tulajdonostárs a bíróságtól kérheti. A törvény a bizonytalan gyakorlati jogalkalmazás miatt nevesíti, hogy nem csak a külön tulajdonban álló lakásra, hanem a külön tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre is csak az alapító okiratban lehet elővásárlási, előbérleti jogot létesíteni.

Ennek megfelelően a nem lakás céljára szolgáló helyiségre sincs a többi tulajdonostársnak elővásárlási, előbérleti joga, ha azt az alapító okirat nem írja elő.

Ezen kívül a törvény garantálja, hogy a külön jogszabályokban és az ennek felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati, és a központi költségvetési szervek rendeleteiben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok végzését a tulajdonostársak részére létrehozott elővásárlási, előbérleti jog ne akadályozza.

A törvény továbbra is fenntartja az alapító okirathoz, mint a tulajdonostársaknak a tulajdonjogi helyzet létrehozásáról és módosításáról történő közös megállapodásához szükséges egyhangú szavazat-arány követelményét.

Új rendelkezés, hogy a törvény alapján az alapító okirat már kizárólag a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, tényt, valamint a közösség közös nevét tartalmazza. Ebből következik az az új rendelkezés, amely szerint a tulajdonjogi viszonyokat nem érintő minden más közös kérdésről viszont a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell rendelkezni. E tekintetben a törvény a választás lehetőségét (a hatlakásosnál kisebb közösségek kivételével) már nem adja meg, mert a tapasztalatok azt igazolják, hogy a gyakorlatban a szabállyal nem rendelkező társasházak nem képesek biztonságosan működni.

A társasház szervezete, a társasházra vonatkozó általános rendelkezések, illetve a közgyűlés tekintetében a 2003-as Ttv. koncepciója az volt, hogy megtartja a már bevált jogintézményeket és rendelkezéseket. A közösség legfőbb döntéshozó szerve továbbra is a közgyűlés, a közös ügyeket a közös képviselő, vagy az intézőbizottság látja el, és a 25 lakásosnál nagyobb társasházban kötelező a számvizsgáló bizottság megválasztása. Az alakuló közgyűlés, szervezeti-működési szabályzat kérdésében a korábbi jogbizonytalanság megszüntetése érdekében a törvény kiemeli, hogy az alakuló közgyűlés a tisztségviselők megválasztásáról az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül határoz.

Ehhez a törvény speciális szavazatarányt szándékosan nem ír elő, mert a tulajdonostársaknak az alakuló közgyűlést megelőzően az alapító okiratot egyhangúlag alá kellett írniuk, és az alakuló közgyűlés megtartását az segíti, ha határozatképességre az általános szabályok irányadók.

A törvény a szervezeti-működési szabályzat keretében utal arra, hogy a szabályzatot az alakuló közgyűlésen is meg lehet szavazni, ha az ehhez szükséges - az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50%-os - igenlő szavazat megállapítható.

3.5.7. A szervezeti és működési szabályzat

A törvény a közösség szerveinek, azok hatáskörének, a közös költség viselésének megállapítására a szervezeti-működési szabályzat létrehozását kötelező jelleggel előírja. Egyidejűleg tételesen felsorolja azokat a tulajdonjogi helyzetet nem érintő konkrét témaköröket, amelyekről a szabályzatban rendelkezni kell, és amely kérdések az alapító okiratban már nem szabályozhatók.

A Ttv. alapján a szervezeti-működési szabályzatnak - a törvény keretei között - tartalmaznia kell:

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

Mindez a közös ügyekben történő döntések meghozatalát, végrehajtását és a végrehajtás ellenőrzését is egyszerűbbé, gyorsabbá és rugalmasabbá teszi, mert az alapító okirathoz szükséges egyhangú szavazat-aránnyal szemben, a szabályzathoz a már említett, az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50%-os szavazat-arány elegendő

3.5.7.1 A társasház közgyűlésének határozatképességére vonatkozó jogeset.

A társasház közgyűlésének határozatképességére vonatkozó törvényi rendelkezéstől sem az alapító okiratban, sem a szervezeti működési szabályzatban érvényesen eltérni nem lehet.

Az alperes 1990. december 27-én kelt alapító okiratának 6. pontjában többek között szerepel: „a közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges”. Az alperes 2004. november 15-én megtartott közgyűlésen 6230/10 000-ed tulajdoni hányad volt jelen és hozott határozatokat.

A felperes mint tulajdonostárs keresetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 37. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással kérte annak megállapítását, hogy a 2004. november 15-én meghozott közgyűlés nem volt határozatképes, így az azon hozott határozatok érvénytelenek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 2005. március 3-án kelt ítéletével megállapította, hogy az alperes társasházközösség 2004. november 15-én megtartott közgyűlésén hozott határozatai érvénytelenek, rendelkezett a perköltség viseléséről, ítélete indokolásában kifejtette, a Tvt. 36. §-a (1) bekezdése olyan előírás, melytől lefelé eltérni nem lehet, nincs jogszabályi akadálya azonban annak, hogy az alapító okirat a közgyűlés határozatképességére vonatkozóan a jogszabályi rendelkezést szigorítsa.

A másodfokú bíróság 2006. március 29-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Rendelkezett az első- és másodfokú perköltség viseléséről, ítélete indokolásában kifejtette, az alapító okirat az 1959. évi IV. Törvény 249. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak szerződése. A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerint a felek a szerződés tartalmában a jogszabályok keretei között maguk állapodnak meg. A Ptk. 226. §-ának (1) bekezdése tételesen tartalmazza, jogszabály meghatározhatja a szerződés egyes tartalmi elemeit, kimondhatja, hogy azok a szerződésnek akkor is részei, ha a felek eltérően rendelkeznek.

Felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Álláspontja szerint a Ttv. szabályai törvényi keretszabályok, ezért az alapító okiratban a felek a törvény rendelkezéseitől eltérhetnek, csak ha az eltérést a jogszabály nem tiltja, vagy a Ptk. alapján nem rendelkezik úgy a törvény, hogy a Ttv. adott rendelkezése az alapító okiratnak akkor is része, ha a felek eltérően rendelkeznek.

A Ttv. 9. §-a, illetve 13. §-a szerint a közgyűlés hatáskörére, eljárására vonatkozó rendelkezéseket az alapító okiratban, illetve a szervezeti és működési szabályzatban (továbbiakban SZMSZ) kell meghatározni. A tulajdonostársak megtehetik, hogy nem rendelkeznek a közgyűlés határozatképességéről, ekkor a törvényi rendelkezés érvényesül, de eltérhetnek a törvényi szabálytól a szigorítás irányában.

A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A Ttv. 36. §-ának (1) bekezdése értelmében: a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy e szabálytól eltérni nem lehet. Nem írható elő, hogy a közgyűlés a törvényben meghatározottnál kevesebb tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs jelenlétében határozatképes, de az sem, hogy a törvényben meghozottnál magasabb arányt képviselő tulajdonostársak jelenlétében hozhat csak érvényes határozatot.

Az alapító okirat tartalmát a Ttv. Határozza meg. A törvény 13. § (2) bekezdése szerint a szervezeti, működési szabályzatnak a Ttv. keretei között kell tartalmaznia többek között a közgyűlés hatáskörére, eljárására vonatkozó szabályokat. a Ttv. 36. §-ának (1) bekezdése eltérést nem engedően határozza meg, hogy a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, ezen szabálytól, az SZMSZ-ben eltérni nem lehet. Az eltérés az alapító okiratban sem lehetséges, egyrészt a Ttv. 36. § (1) bekezdésének megfogalmazására, másrészt a Ttv. 9. §-ában írtakra tekintettel.

Helyes jogi következtetésre jutott tehát a másodfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a Ttv. 63. §-ának (2) bekezdése folytán a Ttv. 36. §-ának (1) bekezdése lép a törvénysértő alapító okirat rendelkezésének helyébe.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet az 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A szervezeti és működési szabályzatra vonatkozó további szabályozás:

nem változik a jogorvoslat lehetősége: a bírósági jogvédelemre vonatkozó általános rendelkezések alapján a szervezeti-működési szabályzatot elfogadó közgyűlési határozat is megtámadható a bíróság előtt.

A tulajdonostársak részére tizenöt munkanappal korábban meg kell küldeni a szabályzat tervezetét.

Annak érdekében, hogy a szabályzatot minden társasház közössége létrehozza, a törvény lehetővé teszi az írásbeli szavazást és előírja annak eredményéről a tulajdonostársak 8 napon belüli értesítésének kötelezettségét.

Ha az írásos szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ének megfelelő tulajdonostársak módosító javaslattal élnek, a közgyűlést össze kell hívni.

Az írásbeli szavazás tekintetében a törvény hasonló megoldást alkalmaz a lakóépületben a nem lakás céljára szolgáló helyiségben megváltoztatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos közgyűlési határozat meghozatalánál. Egyebekben az írásbeli szavazás lehetősége és módja kérdésében a részletes szabályokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani, a nyolc napos értesítési határidő azonban ezekre az esetekre is irányadó.

A szervezeti-működési szabályzat módosításához, a megállapításához előírt szavazatarány szükséges, és a szabályzatot, annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A társasház-közösség szervezetére vonatkozó döntően szintén kogens törvényi szabályokat a legfeljebb hat önálló egységből álló társasház esetében nem kell alkalmazni, helyettük a Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Természetesen e társasházak nincsenek elzárva attól, hogy ezek a kérdések bekerüljenek alapító okirataikba vagy e tárgykör miatt szervezeti-működési szabályzatot alkossanak.

A hatlakásosnál nagyobb társasházaknál a szervezeti struktúra a következő:

- a) a döntéseket meghozó szerv a közgyűlés,
- b) ügyintéző-végrehajtó a közös képviselő vagy az intézőbizottság,
- c) 25-nél több önálló ingatlanegységet magában foglaló társasházban számvizsgáló bizottságot kell választani.

3.5.8. Az alakuló közgyűlés, a közgyűlés

Az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy a közös képviselő helyett intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a bankszámla megnyitásáról. Az alakuló közgyűlést bármely tulajdonostárs vagy az építető hívhatja össze. Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani.

Ezt követően a tulajdonostársak a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.

A rendes közgyűlés megtartásának rendjét, az egyes ügyintéző szervek, személyek feladat- és hatáskörét a törvény igen részletesen szabályozza. Bevezette a társasház-kezelői tevékenységet a társasház működtetése körében, amely mint szakképesítés megszerzése nem kötelező, de a közgyűlés a közös képviselő számára azt előírhatja.

A közgyűlés általános döntési jogköre tekintetében a törvény a korábbi szabályozáshoz képest több pontosító rendelkezést is tartalmaz. Az egyik pontosítás értelmében az 1998-tól beiktatott „felmentvény” azonos a jóváhagyás fogalmával, a felmentvényhez külön jogkövetkezmény nem fűződik.

A második pontosítás pedig arra mutat rá, hogy csak a szervezeti-működési szabályzat utalhat egyes ügyeket a közös képviselő (vagy az intézőbizottság), illetve a számvizsgáló bizottság hatáskörébe, mert az alapító okirat ilyen kérdéseket már nem szabályozhat.

A törvény további pontosítást tartalmaz a jelzálogjoggal történő megterhelés tekintetében, mert összhangban a törvény főszabályaival az adós tulajdonostársnak a külön tulajdona és ezzel együtt, a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad is az adósság biztosítékát jelenti. E tekintetben új rendelkezés, hogy a törvény a legalább hat hónapnak megfelelő összegű közös költségtartozás esetén teszi lehetővé a jelzálogjog bejegyzését, így ez alól az adós tulajdonostárs már nem mentesülhet azáltal, hogy a jelenlegi szabályozás szerinti egybefüggő hat hónap elteltét megelőzően törleszt.

Vita származhat abból, vajon releváns-e a tulajdonosok száma a hatlakásos vagy hat egységes társasház meghatározása esetében vagy sem. Ha a törvény szelleméből indulunk ki, úgy nem az önálló rendeltetésű egységek száma, hanem a tulajdonosok száma az irányadó.

Hiába van egy négylakásos társasházban további négy önálló garázs, nem lesz kötelező szervezet kialakítása, mivel a lakásoknak és a garázsoknak többnyire azonosak a tulajdonosai.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 2000. január 1-jétől hatályos törvényi rendelkezésekhez igazodóan, a törvény a jelzálogjog bejegyzéséhez és a törlési engedélyhez előírja a közgyűlési határozat, vagy a közös képviselő rendelkezésének ügyvéd által történő ellenjegyzését. A jogbiztonság érdekében az adósság kifizetését követő nyolc napon belül a törlési engedélyt ki kell adni.

A törvény - a Ptk. megfelelő rendelkezéseire utalva - meghatározza a tulajdonostárs közgyűlésen történő általános, illetőleg eseti meghatalmazásának szabályait. A törvény egyértelművé teszi, hogy a közgyűlés csak a meghirdetett napirendben szereplő ügyben hozhat érvényes határozatot, és a határozatképességet minden egyes napirend megvitatását megelőzően ismételten vizsgálni kell. A törvény egyértelműen meghatározza, hogy mikor kell a tulajdonostársaknak a tulajdoni hányadok szerint számított egyhangú, az összes tulajdoni hányad szerinti 2/3-os, illetőleg az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel határozatot hozni.

- 2/3-os szavazattöbbség:

az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés, és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. Ezen 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 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

Ebből adódóan a törvény azt is kimondja, hogy minden más, konkrétan nem nevesített esetben a jelenlévők egyszerű szavazattöbbsége elegendő a határozat meghozatalához.

-az egyszerű szavazattöbbség :

vonatkozik az éves beszámoló és költségvetés elfogadására, a közös költség viselésére, ezen belül arra is, hogy milyen felújítási munkákat kíván a közösség az adott évben elvégezni.

Mindez együttesen garantálja a döntések meghozatalának, azok végrehajtásának, és az ellenőrzésnek az egységes törvényi feltételrendszer szerinti megvalósulását.

Az eredményes működés további biztosítékeként a törvény előírja, hogy a meghozott határozatokról tulajdonostársakat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül kell értesíteni, szabályozza az írásbeli értesítés módját, valamint a részközgyűlések megtartásának szabályait is. Fenntartja a törvény a közgyűlési határozatok bíróság előtti megtámadására, és ennek határidejére vonatkozó előírásokat.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak:

- a) a közös képviselő, az intézőbizottság, illetve a számvizsgáló bizottság megválasztása (alakuló közgyűlésen is), visszahívásuk, beszámíttatásuk, díjazásuk, felmentvény megadása,
- b) a bankszámla-szerződés megkötése (alakuláskor),
- c) a közös tulajdonban álló épületrészek és a telek használata, hasznosítása, fenntartása, azokkal kapcsolatos kiadások viselése,
- d) éves költségvetés zárszámadás, beszámolók meg vitatása, elfogadása,
- e) minden olyan ügyben döntés, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal az ügyintéző (szerv vagy személy) hatáskörébe.

3.5.8.1. A társasház közgyűlés összehívásának szabályszerűségére vonatkozó jegeset

Az alperes közös képviselője 2004. április 6-ára közgyűlést hívott össze 12 napirendi pont megtárgyalására. Felperesek keresetükben a 2004. április 6-ai közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését kérték.

A kereseti kérelemben írtak szerint, a közgyűlési meghívók elküldése és a közgyűlés között a jogszabály, illetőleg az alapító okirat rendelkezése ellenére nem telt el 8 nap. A közgyűlés összehívására dr. S. F. nem volt jogosult, miután ő nem intézőbizottsági elnök, és nem közös képviselő. A közgyűlés nem volt határozatképes, mert azon nem vett részt az alapító okiratban írtaknak megfelelően a tulajdonostársak 2/3-a. A felperesek sérelmezték a határozatokat tartalmilag is, mert azok, állításuk szerint a kisebbség jogos érdekeit sértették.

Az alperes vitatta a keresetben írtakat, annak elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes 2004. április 6-án hozott közgyűlési határozatai érvénytelenek. Álláspontja az volt, hogy a közgyűlési határozatok meghozatalának időpontjára tekintettel, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Megállapította, hogy a társasház április 6-án tartott közgyűlést. Ezt igazolja a közgyűlési meghívó. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy 8 napos határidő mellett lehet összehívni a közgyűlést. Ennek megtörténtét azonban az alperes, illetőleg a közös képviselő igazolni nem tudta. Rendkívüli ok nem állt fenn arra nézve, hogy 8 napon belül, az időköz lerövidítésével kerüljön sor a közgyűlés összehívására. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt továbbá, hogy a közgyűlés nem volt határozatképes, mert ott, az alapító okiratban megjelölt 2/3-os jelenlét nem volt biztosítva.

Hangsúlyozta, nem vitás, hogy a Ttv. 36. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A törvénynek ez a rendelkezése azonban nem zárja ki, hogy ennél szigorúbb jelenlétet írjanak elő az alapító okiratban, vagy szervezeti működési szabályzatban. A rendelkezésre álló iratok szerint, a közgyűlésen a tulajdoni hányad 55,4%-ban volt képviselve. Az alapító okiratban előírt 2/3-os tulajdoni arány képviselete nem volt biztosított. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor úgy foglalt állást, hogy dr. S. F. jogosult volt a közgyűlés összehívására. Öt ugyanis a 2003. június 10-én megtartott közgyűlésen közös képviselőnek megválasztották. A közgyűlés szabálytalan összehívására és annak határozatképtelenségére tekintettel, a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével kapcsolatos kereseti kérelemmel az elsőfokú bíróság nem foglalkozott.

A jogerős határozattal szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. A felülvizsgálati kérelemben írtak szerint jogszabályt sértett az ügyben eljáró bíróság, amikor a Ttv. 33. § (2) bekezdése alapján, a közgyűlési meghívók megküldését azonosította a közgyűlési meghívó kézhezvételének időpontjával. Hangsúlyozta, ilyen előírást a törvény nem tartalmaz. A „megküldés” vagy „kiküldés” kifejezés a küldemény elindításának, postára adásának az időpontját hivatott kifejezni.

A felülvizsgálati kérelem utalt az Alkotmánybíróság azon határozatára is, amelyben kifejtésre került, hogy a társasházakkal kapcsolatos kézbesítési szabályokra nem alkalmazhatóak a hivatalos küldeményekre vonatkozó rendelkezések, mivel a társasházak levelezése magánlevélnek minősül. Amennyiben 8 nappal korábbi kézhezvételt írna elő a jogszabály, illetőleg ha a jogszabály rendelkezését így értelmeznénk, a társasházak gyakorlatilag működésképtelenné válnának. Hangsúlyozta az alperes, hogy a tulajdonostársak tájékoztatását szolgálja a Ttv. 33. § (1) bekezdés második fordulója is. Az ugyanis előírja, hogy a meghívót a társasházban egy jól látható helyen ki kell függeszteni, a meghívók elküldése mellett.

A felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet jogszabálysértő.

A Ttv. 33. § (1) bekezdése szerint, a közgyűlést a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, és azzal egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. A (2) bekezdés értelmében, sürgős esetet kivéve, az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni. A Ttv. ezen rendelkezése alapján kialakult jogvita lényege, hogy a közgyűlési meghívókat a közgyűlést megelőző 8. napon kell kikézbesíteni, vagy a közgyűlés napját 8 nappal megelőzően legkésőbb, azt a tulajdonostársaknak át is kell venni.

Azt a tényt egyébként, hogy a 8 napos időköz megtartásával a meghívó kikézbesítése megtörtént, a közös képviselő tartozik bizonyítani. Az alperes az alapiratoknál 5/A/II. szám alatt becsatolta azokat a feladóvevényeket, amelyekkel igazolta, hogy a küldemények postára adása 2004. március 26-án megtörtént. A 11 nappal korábban postára adott meghívóval a szabályszerű meghívás igazolt.

Tévedett a másodfokú bíróság, amikor a közgyűlési időköz be nem tartására tekintettel a közgyűlési határozatok érvénytelenségét megállapító elsőfokú bírósági döntést helybenhagyta.

Ugyanakkor a másodfokú határozatból megállapítható, hogy az alperes által fellebbezett, a határozatképességre vonatkozó elsőfokú bírósági döntéssel kapcsolatos állásfoglalást mellőzte arra hivatkozással, hogy egy érvénytelenségi ok is megalapozza a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását. Ennek következtében a felülvizsgálati bíróság nem volt abban a helyzetben, hogy a határozatképesség kérdésében állást foglaljon.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította.

3.5.9. Közös képviselő, intézőbizottság, számvizsgáló bizottság

A közös képviselő (az intézőbizottság) korábbi feladatainak meghatározásán túlmenően, az új szabályok a közös képviselő feladatává teszik a közgyűlés határozatairól, és azok végrehajtásáról a nyilvántartás (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetését. Az új rendelkezések előírják, hogy tulajdonosváltás esetén a közös képviselő köteles írásban tájékoztatást adni a közös költség tartozás fennállásáról és annak összegéről, valamint a vonatkozó közgyűlési határozatokról. Mindez eredményezi a közös tulajdon biztonságos fenntartását és azt is, hogy az eladó tulajdonostárs és a vevő már a szerződés előkészítése során tisztázza a külön tulajdont terhelő közös költségek viselését. A törvény konkretizálja a közös képviselő éves elszámolással és költségvetéssel összefüggő feladatait, így a korábban is szabályozott tulajdonostársankénti költségvetés részletezés a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti részletezést is jelenti a hatályos szabályozás szerint.

Garanciális szempontokat érvényre juttató szabály az, hogy a közös képviselő - felmentése esetén - köteles a társasházra vonatkozó összes dokumentumot az új közös képviselő részére, a megválasztásától számított harminc napon belül átadni.

A törvény nem változtat a közös képviselőre és az intézőbizottság elnökére, tagjaira vonatkozó kizáró okok előírásain, ugyanakkor ezeket a rendelkezéseket kiterjeszti a számvizsgáló bizottság tagjaira és elnökére. A 2003. évi Ttv. ennek megfelelően a következő kizáró okokat sorolja fel:

Nem lehet közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a

büntetett előlétehez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

A kizáró okon túl a 2003. évi Ttv. számos kötelezettséget ró közös képviselőre és az intézőbizottság elnökére, tagjaira, valamint a számvizsgáló bizottság tagjaira és elnökére.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg az egyéni vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott - köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, (illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat) a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A számvizsgáló bizottság jogköre a 2003. évi Ttv. 51. §-ában került rögzítésre. A számvizsgáló bizottságot alapvetően ellenőrzési, véleményezési, javaslattevési jogkörrel ruházták fel. A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, illetve havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát. A számvizsgáló bizottság véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat.

Ezen túlmenően a számvizsgáló bizottság javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására, és összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit pedig szótöbbséggel hozza meg. Annak érdekében, hogy a számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasházak közössége is ellenőrizze a közös képviselő ügyintézését, a törvény felhatalmazást ad a tulajdonostársaknak, hogy a szervezeti-működési szabályzatban a közösség által felhatalmazott tulajdonostárs lássa el az ellenőrzési feladatokat.

3.5.10. Eljárási eszközök az új törvény szerint

A törvény meghatározza a lakóépület fogalmát, egyértelművé teszi a fenntartás fogalmi körét, és ehhez képest pontosítja a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fogalmát. Ezen túlmenően a polgári peres eljárások lehetőség szerinti elkerülése érdekében utal a külön törvény szerinti permegelőző közvetítői eljárás igénybevételének lehetőségére. (a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV. Törvény)

A törvény bővítette azon eljárási technikák körét, amelyek korábban már a bírói, ügyvédi gyakorlat szerves részeivé váltak.

Eszerint a társasházi jogvitákban a következő eljárások indíthatók:

- a) közös tulajdon átalakítása társasházzá perben,
- b) több épületből álló társasházban egyes épületek kiválása és önálló társasháztulajdonná alakítása keresettel,
- c) közgyűlési határozat, közös képviselő, intézőbizottsági elnöki intézkedés érvénytelenségének megállapítása keresettel (a perindításra 60 napos jogvesztő határidő áll rendelkezésre),
- d) közös tulajdon megszüntetési per önálló ingatlanként kialakítható épületrészére,
- e) társasházközösség fizetési meghagyása, illetve keresete nem fizető tulajdonostárssal szemben (fizetési meghagyás vagy per),
- f) közös képviselő földhivatali kérelme nem fizető tulajdonostárs külön tulajdonára jelzálogjog bejegyzésére,
- g) alapító okiratot létrehozó, illetve módosító szavazást megtámadó kereset (itt a 60 nappal szemben 30 napos nem jogvesztő határidőt ad a törvény a perindításra),
- h) társasház-tulajdonosok egymásközi szomszédjogi pere.

3.5.1.1. Társasház-kezelés, ingatlankezelés

A törvény meghatározza a társasház-kezelő, és az ingatlankezelő tevékenység feladatkörét. Egyúttal lehetőséget ad a tulajdonostársaknak arra, hogy ilyen képesítéssel rendelkező szakembereket bízzanak meg a lakóépületeik fenntartásával kapcsolatos tevékenység ellátására. Ezt a feladatot a közös képviselő is elláthatja, de a tulajdonostársak döntésétől függ, hogy a szakképesítés megszerzésére - a költségek megfizetése mellett - kötelezik-e a közös képviselőt.

A társasház-kezelést, illetve az ingatlankezelést üzletszerűen végző személy, szervezet számára a külön jogszabályban meghatározott szakképesítés megszerzése kötelező, mert az ilyen tevékenység csak az épület, illetőleg az ingatlan fenntartásához kapcsolódó gazdasági, műszaki és jogi követelmények együttes ismeretében végezhető szakszerűen.

4. AZ ÉPÍTŐKÖZÖSSÉGEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS AZ 1959.ÉVI IV TÖRVÉNY ALAPJÁN.

4.1. Az építőközösség és a társasház-közösség

Az építőközösségi szerződésben a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy épület felépítése végett együttműködnek, és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. Az építőközösség írásba foglalt szerződéssel jön létre. A felek a szerződésben kötelezettséget vállalnak a tulajdoni viszonyaik rendezésére; így különösen arra, hogy a felépített épületre társasház-tulajdont hoznak létre és ennek során a szerződésben meghatározott épületrészeket (lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket) az építőközösség egyes tagjainak külön tulajdonába, az egyéb épületrészeket pedig - külön tulajdonuk arányában - a tagok közös tulajdonába adják

Az építőközösség tehát nem önálló jogalany, hanem - a polgári jogi társasághoz hasonlóan - kötelelem, magánjogi (egyszerű) társaság.

A Ptk. az építőközösséget közös név alatt perindításra nem jogosítja fel, így perbeli jogképesség hiányában az építőközösség perben félként sem felperesi, sem alperesi pozícióban nem vehet részt, ami azt jelenti, hogy az építőközösség tagjainak kell felperesként perben állniuk. Természetesen annak nincs akadálya, hogy egyik pertársukat hatalmazzák meg képviselőjükkel

A tagok vagyonegyesítése, az anyagi eszközök közös rendelkezésre bocsátása és az együttműködés, mint személyes közreműködés az épület felépítése érdekében az építőközösség jellemző specifikumai. A törvény a polgári jogi társaságtól eltérően az építőközösségi szerződés érvényességi kellékeként annak írásba foglalását írja elő. Minimális, ugyancsak az érvényességet érintő tartalmi kellék, hogy a feleknek a szerződésben kötelezettséget kell vállalniuk tulajdoni viszonyaik rendezésére. A törvény ez alatt a felépített épületre társasház tulajdon létrehozását jelölte meg. Ennek során a szerződésben meghatározott részeket az építőközösség egyes tagjainak, a későbbi társasház tulajdonosoknak külön tulajdonába, az egyéb épületrészeket pedig a külön tulajdoni hányaduk arányában a tagok közös tulajdonába adják (azaz úgynevezett társasház tulajdont hoznak létre). A törvényi meghatározás nem említi a lakásfenntartó szövetkezet (lakásszövetkezet) létrehozását, azaz egyoldalúan irányítja az építőközösségi szerződést kötőket a társasház létrehozása felé.

Érdekesség, hogy a hatályos jog alapján a társasházközösség létrehozása már a társasház léte nélkül is lehetséges (azaz a szerződés jövőbeni dolog létrehozására is irányulhat).

Az építőközösségnek a társasházra történő jogalkotói kihegyezése ekképp aktualitását veszítette. Éppen ez bizonyítja azonban azt a tényt, hogy az építőközösségi szerződés megszüntethető lakásszövetkezet létrehozásával is.

Az építőközösségre a törvény speciális rendelkezései hiányában a polgári jogi társaság szabályait kell alkalmazni. Az építőközösség tagjainak pénzben vagy elhasználható dologban nyújtott vagyoni hozzájárulása közös tulajdonukba kerül, egyéb hozzájárulásuk pedig közös használatukba. A vagyoni hozzájárulás vagy értéke (egyébként kamattal nem növelt) kiadását csak az építőközösség megszűnésekor, illetőleg akkor lehet követelni, ha a tag a társaságtól megválik. A közös használatba adott vagyoni hozzájárulás felett a tag rendelkezési joga korlátozódik a többi tag hozzájárulása nélkül át nem ruházható és meg nem terhelhető.

A polgári jogi társaságtól alapjaiban különböző szabály, hogy az építőközösségből a tag kizárható. A tag kizárása az építőközösséget nem szünteti meg. Az építőközösség inkább céljához, az építkezéshez kötött, mintsem a személyekhez.

Ezért az építőközösségből kizárással vagy felmondással megváló tag helyének betöltésére a törvény az építkezés folyamatos menetét biztosító azt megkönnyítő rendelkezéseket tartalmaz.

Amennyiben a tag a társasház alapító okiratának (a lakásszövetkezet alapszabályának) aláírását megtagadja, a bíróság a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja, miután az építőközösségi szerződés egyben szerződéskötési kötelezettség vállalást is jelent a társasház létesítésére. Az építőközösségi szerződés tehát sajátos előszerződés is.

Az építéssel kapcsolatos költségek az építőközösség tagjait a tulajdonukba kerülő épületrészek arányában terhelik. A törvény a tulajdon létrehozásával kapcsolatosan felmerülő költségekről (és nem nyereségről vagy veszteségről) rendelkezik. Ez a költség az építőközösségi szerződésben meghatározott arány szerint terheli a tagot, attól függően, hogy a felépítendő épületből milyen arányú rész kerül a tag külön tulajdonába. Miután az építkezés alatt még az egyébként társasházzá alakítást követően a tagok külön tulajdonába kerülő épületrészek is az építőközösség közös tulajdonában állnak, a tag tulajdoni hányadának nagyságát is ez az arány határozza meg. Ez az arány nem feltétlenül azonos az önálló vagy a közös tulajdonban álló telekre vonatkozó tulajdoni illetőséggel. Ha ezek aránya az épületre vonatkozó tulajdoni aránytól eltér, ez utóbbit kell a költségviselés szempontjából figyelembe venni.

4.2. Közösségi ügyek vitele

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

Az ügyek vitelére és a képviselőre való jogosultságot a tagok többsége megvonhatja. Az építőközösségben a polgári jogi társaságtól eltérően alakul az ügyvitel, illetőleg a képviselő szabálya. Az építőközösség nem mindegyik tagja jogosult az ügyek vitelére, csak az, akit az építőközösségi szerződésben a tagok erre kijelölnek. A tagok többségi határozattal a kijelölt tagnak az ügyek vitelére és képviselőre vonatkozó jogát megvonhatják, korlátozhatják (ez esetben a korlátozást meghaladó ügyvitelre a megbízás nélküli ügyvitel szabályai irányadók).

4.3 A tag kizárása

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

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

Az építőközösségben résztvevő tagok többsége számára a törvény megadja a lehetőséget arra, hogy a veszély elhárítása és az építőközösségi cél, vagyis az építmény mielőbbi létrehozása érdekében a tagot a társaságból kizárják. A kizárássra csak akkor kerülhet sor, ha előzetesen az építőközösségi tagok írásban szólítják fel az adott tagot a szerződésszegő magatartás abbahagyására.

Amennyiben a felszólítás eredménytelen, úgy a tagok többsége az érintett tagot az építőközösségből - a polgári jogi társasággal ellentétben - kizárhatja.

Az érintett tag a kizárással szemben annak megsemmisítése iránt a bírósághoz fordulhat, ha a határozatban foglaltakkal nem ért egyet.

A kizárt tagnak arra van lehetősége, hogy az építés célját szolgáló telken, illetőleg az építőközösségi tagok egyéb közös vagyonán fennálló tulajdoni illetőségét az általa kiválasztott új tagra ruházza. Ennek feltétele, hogy az átruházást a kizárás közlését követő harminc napon belül tegye, és hogy az új tag személyéhez az építőközösségi tagok többsége hozzájáruljon.

E két feltétel konjunktív, tehát együtt kell megvalósulnia. Abban az esetben, ha az építőközösségi tag a kizárást kimondó határozattal szemben bírósághoz fordul, a kijelölésre nyitva álló harminc napos határidőt a bírósági határozat jogerőre emelkedésétől kell számítani.

Amennyiben a két konjunktív feltétel egyike nem valósul meg, és a nyitva álló határidő alatt az érintett tag más személyt sem jelöl meg a vételre, a kizárt tag helyére az építőközösségbe belépő új tagot a közösség fogja kiválasztani. A közösség által választott új tagot vételi jog illeti meg: részére a kizárt tag mindenképpen köteles elidegeníteni a tulajdoni hányadát.

A vételi jog jogosultja a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja, tehát nem kell hozzá az eladó, adott esetben a kizárt tag eladási szándéka. A belépő új tagot a vételi jog a kizáráskori értéknek megfelelő vételáron illeti meg.

4.4 A szerződés felmondása

A szerződést bármely tag három hónapra felmondhatja (rendes felmondás). A szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye (rendkívüli felmondás), ha a tag tulajdoni illetőségét az építőközösségbe belépő, a tagok többsége által elfogadott új tagra ruházza át. Az építőközösségi szerződést (és nem a tagságot) lehet felmondással megszüntetni. Rendes felmondással az építőközösségi szerződést bármely tag indokolási kötelezettség nélkül három hónapos felmondási idővel, ez esetben a felmondás közlését követő harminc napon belül lehetősége van arra, hogy tulajdoni illetőségét az általa kijelölt új tagra (a kizárással kapcsolatosan már ismertetett módon) ruházza, amennyiben a kiválasztott tagot a tagok többsége elfogadja. Ennek hiányában tulajdoni illetőségére a társaságot tovább folytató tagok - a kizáráshoz hasonlóan - jelölhetnek ki vevőt.

Nem kell a három hónapos felmondási határidőt megvárni és a társaságból kilépni szándékozó tag azonnali hatállyal felmondhatja a társaságot, ha tulajdoni illetőségét el tudja adni, és a vele szerződést kötni kívánó vevő személyét az építőközösség többi tagja új tagként elfogadja. Ekkor érvényesül a felek közötti bizalom, és teljesül az építőközösség célja (az épület felépítése) is.

Miután az azonnali hatályú felmondás esetében felmondási határidőről nem beszélünk, az azonnali hatályú felmondás lehetősége a kilépő tag számára azért kedvező, mert az azonnali hatályú felmondás közléséig keletkezett tartozásokért felel csak. Amikor három hónapos felmondási idővel történik a tagsági viszony felmondása, a felmondási idő lejártáig keletkező tartozásokért felelős a társaságtól megváló tag is.

4.5. Az építőközösség megszűnése

Az építőközösség megszűnik, ha az építés befejeződött és a tagok a tulajdoni viszonyaikat (társasház-tulajdon létesítésével, lakásfenntartó szövetkezet alapításával vagy más módon) rendezték, vagy megszüntetését a tagok közösen elhatározták

Az építőközösség megszűnésének esetei tehát szűkebbek, mint a polgári jogi társaságé: az építőközösségi tag halála, illetőleg jogutód nélküli megszűnése nem eredményezi az építőközösség megszűnését (hanem az örökös, illetőleg a jogutód lép a megszűnt tag helyébe).

E ponton ragadható meg az építőközösség sajátossága: az építőközösség intézménye azért indult el a jogalanyiség felé, mert öröklődhet a státusz e sajátos kötelemben. A kötelelem relatív szerkezete oldódni kezdett, és társasági jogi jellegzetességeket mutatott fel.

A tagok számának egyre való csökkenése az építőközösség esetében kizárt, ugyanis a megváló tag helyének betöltéséről mindig gondoskodni kell. A cél megvalósulása ugyancsak nem szünteti meg automatikusan az építőközösséget. Az építőközösség megszűnésének - a felépíteni kívánt építmény létrejöttén túl - további feltétele a tulajdoni viszonyok rendezése, a tagok közötti elszámolás és a társasház alapítása. Érdemes kiemelni, hogy a tulajdonviszonyok rendezésének taxatív voltára utal a törvényszöveg szerinti „más módon” való módosítás lehetősége. A más módon való rendezés lehet egyszerű tulajdonközösség létrehozása.. Kérdés, hogy a törvény megengedő szavai lehetővé teszik-e a létrejött tulajdon azonnali megosztását, és külön tulajdonként való létrejöttét. Álláspontunk szerint e megoldás lehetséges, bár egyáltalán nem áll összhangban az építőközösség céljával. A felek

akarata azonban változhat, s a praktikus szempontok a szerződés megszüntetése helyett az építkezés gyors befejezését indokolhatják.

Amennyiben a tagok közösen nem látnak reményt a cél megvalósítására, illetőleg a további együttműködésükre, közös elhatározással az építőközösséget megszüntethetik.

A tagok közötti elszámolásra, amennyiben arra a célzott építmény létrehozását követően kerül sor, a társasházzá alakítással egyidőben kell sort keríteni.

Az elszámolás azonban bizonyos esetekben előbb is indokolt lehet. A Legfelsőbb Bíróság egy, építőközösségi szerződésből eredő hat éve folyamatban lévő perben az elszámolás iránti igényt nem találta idő előttinek azon az alapon, hogy a társaság - a társasház megalapításával - még nem szűnt meg

Az építőközösség megszűnésekor elszámolásnak van helye, az építőközösség tevékenységéből eredő tartozások kiegyenlítése után - lehetőleg természetben - vissza kell adni a tagok vagyoni hozzájárulását. A nyereség, illetőleg a veszteség elszámolásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy a törvény rendelkezései alapján az építéssel kapcsolatos költségek az építőközösség tagjait a tulajdonukba kerülő épületrészek arányában terhelik

A törvény az építőközösségre is alkalmazni rendeli a polgári jogi társaságra vonatkozó néhány alapvető rendelkezést, nevezetesen az építőközösségi tagok vagyoni hozzájárulása mindaddig közös tulajdonba kerül, ameddig tulajdoni viszonyaikat társasháztulajdon létesítésével nem rendezik, a nem pénzbeni hozzájárulás pedig a közösség közös használatába kerül. A vagyoni hozzájárulás után kamatot, díjazást, illetőleg a személyes közreműködésért díjazást érvényesen kikötni nem lehet, az ilyen megállapodás semmis.

Az építőközösségi tag tulajdoni hányada felett csak korlátozottan rendelkezhet, a közös használatba adott vagyoni hozzájárulás vagy értékének kiadását csak a társaság megszűnésekor, illetőleg akkor lehet követelni, ha a tag a társaságtól felmondással megválik, a közös használatba adott vagyoni hozzájárulás pedig a többi tag hozzájárulása nélkül át nem ruházható, meg nem terhelhető. Az építőközösségtől megváló tag tagsági viszonyának megszűnését követően is felelős azokért a tartozásokért, amelyek tagsági viszonya alatt keletkeztek

5. A TÁRSASHÁZAK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ FONTOSABB SZABÁLYOK

A társasházak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó szabályai:

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és (továbbiakban Iny.)
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény tartalmazza (korábban Ttv.)

5.1 Az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései

Az ingatlan-nyilvántartás - az Iny.-ben meghatározottak szerint - nyilvános.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megtekinthető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet vagy hiteles másolatot kérhet meg:

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

Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok, és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén - az ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű szerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.

Ha az ingatlan a tulajdoni lapon átvázolt és az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján külön jogszabály szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor ez utóbbi az irányadó.

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 hatósági határozat alapján kerülhet sor.

A földrészlettel együtt kell nyilvántartani:

- a) a földön létesített épületet, építményt,
- b) társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket,
- c) a szövetkezi háznál a szövetkezet vagy a tagok közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, ha azok tulajdoni viszonyai a földrészlettel azonosak.

A földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni:

- a) az épületet, a pincét, a földalatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (önálló tulajdonú épület),
 - b) a társasházban lévő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, öröklakást, a közös tulajdonban lévő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,
 - c) a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget - az alapszabály rendelkezésétől függően - a közös tulajdonban lévő részekből a szövetkezeti lakás-, illetőleg helyiségtulajdonost még megillető hányaddal együtt,
 - d) a közterületről nyíló pincét (földalatti raktárt, garázst stb.) függetlenül annak rendeltetésétől
- (a)-d) pontok szerinti ingatlanok együtt: egyéb önálló ingatlan).

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

Örök-, illetőleg szövetkezeti lakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggenek-e.

Az örök-, vagy a szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségét (például garázs) az alapító okirat, illetve a lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.

5.2 Társasház nyilvántartása

A társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel együtt kell nyilvántartani. A tulajdoni különlapon 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.

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

A társasház törzslap I. részén fel kell tüntetni a földrészletre vonatkozó adatokat, valamint utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre. (1 számú melléklet)

A társasház törzslap II. részére be kell jegyezni a társasház tulajdon létesítését, a társasház közösség nevét és utalni kell, arra hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház különlapok tartalmazzák. Fel kell tüntetni, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik. (1 számú melléklet)

Felépítendő épületre vonatkozó társasház alapítás tényét a földrészlet tulajdoni lapjának a III. részén kell feltüntetni.

A társasház különlap I.részén fel kell tüntetni a lakás, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyrajzi számát, megnevezését, címét (emelet, ajtószám) és alapterületét, továbbá utalni kell a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadra. (1 számú melléklet)

A társasház különlap II. és III. részét a tulajdoni lapra vonatkozó általános rendelkezések szerint kell vezetni. (1 számú melléklet)

A társasház megszűnése esetén a társasház törzslapot és a társasház különlapokat meg kell szüntetni és az ingatlant közös tulajdonként kell nyilvántartani.

A társasház törzslap III. részének bejegyzéseit az újonnan nyitott tulajdoni lapon az egész ingatlanra, a megszűnt különlap III.részének bejegyzéseit pedig a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni.

5.3 Adatok nyilvántartása

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan következő adatait tartalmazza:

- a) a település nevét, az ingatlan fekvését (belterület, külterület megjelölése), a belterületen lévő ingatlannál az utca (tér, krt. stb.) nevét és a házszámot, a helyrajzi számát és területnagyságát,
- b) művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését,
- c) minőségi osztályát, kataszteri tiszta jövedelmét,
- d) ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatait

Az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket a számítóképen kezelt tulajdoni lapra kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

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

Az önálló tulajdonú épületeket, továbbá azt a földrészletet, amelyen az ilyen épületet létesítették külön-külön tulajdoni lapokon kell nyilvántartani. Ez a rendelkezés a társasház esetében is irányadó, ha a közös tulajdonban álló épület és a földrészlet tulajdonjoga elkülönül.

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

Fontos szabály, hogy a kérelemre induló eljárásban a jogi képviselő kötelező. Jogi képviselőnek kell tekinteni az ügyvédet (ügyvédi irodát), jogtanácsost és a fél képviselőében eljáró közjegyzőt

5.4. Okirat kellékei

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

- a) az érdekelt magánszemély családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját,
- b) a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, székhelyét és törzsszámát, valamint bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- c) az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám),
- d) a jog vagy tény pontos megjelölését,
- e) a jogváltozás jogcímét,
- f) az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát,
- g) a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát, továbbá, ha a devizabelföldi a termőföldről szóló törvény alapján külföldinek minősül, e minőség feltüntetését.

A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keletkezés helye és ideje, továbbá ha

- a) a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
- b) két, az okiraton névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el, vagy
- c) az okiratot a közjegyző készítette, vagy
- d) az okiratot ügyvéd ellenjegyzéssel látta el, továbbá ha
- e) az okiratot a jogi személy nevének feltüntetésével szabályszerűen aláírták,
- f) több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza, közjegyzői okiratoknál a külön jogszabály által megállapított alaki kellékekkel rendelkezik,
- g) a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza.

A tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló jelzálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszüntetésére vonatkozó bejegyzéseket, közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

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

Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.

A magánokiratnak tartalmaznia kell azokat a további tartalmi és alaki kellékeket is, amelyeket külön jogszabályok írnak elő. Ilyen külön jogszabály a Ttv. 9. §-a, amely a magánokirat további kötelező feltételeit tartalmazza.

5.5 Társasház alapító okiratban tartalma

Az alapító okiratban meg kell határozni:

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

Nem csak az alapító okiratot, hanem annak módosítását is lehet ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalni.

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.

A beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni.

5.6 Társasház bejegyzésére vonatkozó rendelkezések

A társasház alapításához a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni

A társasháztulajdon földrésztletre 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.

Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrésztlet tulajdonosa vagy valamelyik tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrésztlet tulajdoni lapjára feljegyzik. A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot hatvan napon belül módosítsák, és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.

Az alapító okirat megváltoztatásához - ha a Ttv. másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak

A tulajdonostársak - a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik

A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni

Ha a tulajdonostárs által az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján végzett munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata - a külön tulajdont nem érintő - számítási hibát, vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja.

Ha az önkormányzati tulajdonból átalakult társasház a Ttv. hatálybalépését megelőzően olyan alapító okirat alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amely a bejegyzéskor hatályos törvény rendelkezésével ellentétesen vagy hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja, illetőleg kiegészítheti.

Mind az alapító okirat kijavítására, mind pedig annak módosítására vonatkozó közgyűlési határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

6. A TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA.

Az alapító okirat módosításának leggyakoribb esetei:

- a lakás, helyiség műszaki megosztása,
- egyes lakások, helyiségek összevonása,
- lakás, helyiség területváltozása, tulajdoni hányad változása
- közös tulajdonban lévő helyiségek önálló ingatlanná való átalakítása
- épületbővítés,
- lakás, helyiség jellegének, rendeltetésének változása esetén.

Az alapító okirat módosítása bekövetkezhet.

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

Az alapító okirat megváltoztatásához - ha a törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

A nagyvárosokban a sűrű beépítettség miatt kevés az építési telek, de az új lakásokra itt is igény van, az építési vállalkozók, vagy magánszemélyek a társasházak kihasználatlan közös helyiségeit, jellemzően a padlásteret is beépítik. Másik népszerű megoldás a kis alapterületű lakások összevonása

A társasház tulajdon azért sajátos, mert a külön tulajdonban álló lakások, egyéb helyiségek mellett a társasház közös tulajdonában álló épületrészek, helyiségek is a részei.

A társasházi tulajdon az alapító okiraton alapszik. A közös tulajdonból vásárlással külön tulajdonba kerülhetnek mindazok a helyiségek, amelyek nem a tulajdonostársak közös célját szolgálják, ide tartozhat a kihasználatlanul álló tetőtér, padlás, de természetesen nem tartozik ide a folyosó, lépcsőház, kazánház stb.

Közös tulajdon megvásárlása előtt a tulajdoni lap mellett az alapító okiratot is meg kell ismerni. Ennek másolatát a földhivaltaltól, vagy a közös képviselőtől is megszerezhető. Az alapító okiratban szerepelhet, hogy az önálló ingatlanként kialakítható közös tulajdont a közgyűlés határozatával értékesítheti. Ilyenkor az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadának kell igennel szavaznia. Ha az alapító okirat erről nem rendelkezik, abban az esetben valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges az adásvételi szerződés megkötéséhez. Abba az esetben, amennyiben a társasház valamelyik tulajdonosa szeretné a közös tulajdonhoz tartozó területet megvásárolni, egy egyszerű többséggel (50% + egy szavazat) meghozott közgyűlési határozat alapján kérheti a bíróságtól, hogy az önálló ingatlanként kialakítható helyiségen megszüntesse a közös tulajdont, ha ez a kisebbségben maradtak méltányos érdekeit nem sérti.

Külön tulajdonon belüli építkezéshez, átalakításhoz, legyen az lakás, vagy a még át nem alakított padlás értesíteni kell a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét.

Ha az építkezés az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti (tartószerkezetek, tartófalak, közművek közös tulajdonban álló részei stb.) nem kell hozzájárulást kérni. Amennyiben a külön tulajdonba tartozó területen történő építési munkák érintik a közös tulajdon valamely részét, az összes tulajdonostárs 4/5-ének írásbeli hozzájárulása kell az építkezés megkezdéséhez. Ha új lakást lakásösszevonással, vagy megosztással szeretnénk kialakítani, és az nem jár az összalterület változásával, vagyis nem érinti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadát, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbséggel módosíthatja az alapító okiratot. A módosítás szükséges az új ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Ha az átalakítás érinti a többiek tulajdoni hányadát is, az alapító okiratot az általános szabályok szerint kell módosítani, vagyis valamennyi tulajdonostárs aláírásával. Kivételesen a tulajdonosok 4/5-e is elég a módosítás hatályba lépéséhez, ha a kisebbségben maradtak 30 napon belül nem fordulnak a bírósághoz. Új lakás kialakítása, lakásmegosztás, összevonás esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges az építésügyi hatóság jogerős, végrehajtható használatbavételi engedélye is.

A módosított alapító okiratot minden esetben közokiratba (közjegyző vagy ügyvéd, jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

6.1. Külön tulajdonban lévő helyiségek használatának megváltoztatása

A Társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény hatálybalépése óta (1998. március 1.) külön tulajdonban lévő helyiségek használata és hasznosítási módjának megváltoztatását a tulajdonos (használó) már korlátlanul nem gyakorolhatta.. A 2004. január 1-jén hatályba lépett új társasházi törvény (2003.évi CXXXIII tv.) a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának megváltoztatását tovább szigorította.

Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná

Lakóépület az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.

A tiltó rendelkezést nem lehet alkalmazni olyan lakóépületnél, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma kevesebb, mint az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiség száma.

Ha a lakóépületben lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásának figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A Ttv. értelmező rendelkezése szerint közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok

A közös képviselő, vagy az intéző bizottság elnöke felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak - a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően - írásban is szavazhatnak.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő, vagy az intéző bizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni, írásban tehát csak akkor lehet szavazni, ha az írásbeli szavazás részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzat tartalmazza.

A használat, hasznosítás módjának megváltoztatásánál nincs jelentősége annak, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség használója a helyiségnek tulajdonosa, bérlője, hasznélvezője stb. Közömbös az is, hogy a helyiségnek jogcím nélküli használója.

A használat, hasznosítás módjának megváltoztatását akkor lehet megtiltani, ha a tervezett változtatás a társasház működését, vagy a lakhatás nyugalmaát zavarja. Az eset összes körülményeinek mérlegelésével dönthető el, hogy a használat (hasznosítás) megváltoztatása ilyen érdeksérelemmel jár-e.

A közgyűlés tiltó határozatot akkor is hozhat, ha a használat (hasznosítás) megváltoztatásához hatósági engedély nem szükséges.

A közgyűlés határozata ellen csak a tulajdonostárs fordulhat a bírósághoz a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt. Erre csak a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül van lehetőség, a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A tulajdonostársnak a perben azt kell bizonyítania, hogy a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

6.2. Építkezés a társasházban

A tulajdonostárs köteles a lakásban a tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, illetőleg az intéző bizottság elnökét

A szóban forgó rendelkezés a külön tulajdonban lévő, lakáson (helyiségen) belüli építkezésre vonatkozik.

A külön tulajdonost megilleti az a jog, hogy a lakásán belül pl. az alaprajzi beosztást megváltoztassa, ajtókat áthelyezzen, fürdőszobát alakítson ki stb.

Ez az építkezés lehet olyan, hogy az építésügyi hatóság engedélye szükséges, de lehetséges az is, hogy ilyen hatósági eljárásra nincs szükség (pl. a lakáson belül egy ajtót kíván megszüntetni és a nyílást befalaztatja). Ilyen esetben elegendő a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnökének az értesítése.

Ha az építkezés a közös tulajdoni épületrészt is érinti.

Az építtető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti

Az alapító okiratban a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül

Természetesen az alapító okirat tartalmazhat bővebb felsorolást is arra nézve, hogy melyek a társasház közös tulajdonában lévő épületrészek.

A Ttv. a tulajdonostársak írásbeli hozzájárulását írja elő, ezért szóban vagy ráutaló magatartással az építkezéshez hozzájárulni nem lehet. Az alakszerűséget jogszabály írja elő -Ttv. 21. § (1) bek. amely szerint az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti-, ezért a szóban vagy ráutaló magatartással történő hozzájárulás semmis.

Adott esetben hozzájárulásról és nem a tulajdonostársak szavazásáról van szó, ebben a kérdésben tehát közgyűlést összehívni nem lehet. Éppen ezért a tulajdonostársak külön-külön nyilatkoznak, hogy a tervezett építkezéshez hozzájárulnak, vagy a hozzájáruló nyilatkozatot megtagadják. A tulajdoni hányadnak nincs jelentősége.

Az a tulajdonostárs, aki semmilyen nyilatkozatot nem tett, tartózkodó magatartását hozzájárulás megtagadásának kell tekinteni.

Adott esetben jogszabály által megkívánt jognyilatkozatról van szó, ezért ha a tulajdonostárs az írásbeli hozzájárulást megtagadja, jognyilatkozatát - joggal való visszaélés esetén - a bíróság ítélettel pótolhatja.

Ha a tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakását (helyiségét) a közös tulajdonban lévő épületrésszel kívánja bővíteni, vagy ha a közös tulajdonból önálló ingatlant kíván kialakítani, akkor nem elegendő a tulajdonosok 4/5-ös hozzájárulása. Ilyen esetben a Ttv. 25. §-át kell alkalmazni, amely szerint a közgyűlés határozata alapján bármelyik 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.

A szóban forgó építkezés esetén tehát - ha az alapító okiratot minden tulajdonostárs aláírásával nem módosította - bírósági döntésre van szükség.

Ha pedig nem a tulajdonostárs, hanem kívülálló akar építkezni (kívülálló lehet a tulajdonostárs gyermeke, hozzátartozója stb.), akkor a Ttv. 3. § (2) bekezdésének alkalmazása jöhet szóba.

Mely szerint az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés 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 2/3-os 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.

Fontos tudnivaló, hogy az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

Ha az említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett -munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakás összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerint legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja

A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

6.2.1 Közös tulajdonban álló épületrészre a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jogeset.

Az új társasházi törvény lehetőséget teremt arra, hogy közgyűlési határozat alapján bármelyik tulajdonostárs kérhesse a közös tulajdonban álló épületrészre a közös tulajdon megszüntetését, ha ez a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti

Az első- és másodfokú bíróság által egyezően megállapított tényállás szerint a peres felek társ tulajdonosok a perbeli hatlakásos társasházban. A felperes kizárólagos tulajdonában áll a fszt. 1. szám alatti 67,18 négyzetméter alapterületű lakás a közös tulajdonból *hozzá* tartozó 148/1000 eszmei illetőséggel. Az alperes az I. em. 2. számú 75,26 négyzetméter alapterületű lakás kizárólagos tulajdonosa, a közös tulajdoni illetősége 166/1000 rész.

Az alapító okirat szerint a társasház közös tulajdonú helyiségei közé tartozik, a felperes lakása mellett a földszinten kialakított 3, 25 négyzetméter alapterületű kerékpártároló helyiség. A felperes ezt a helyiséget a bejárati ajtó befalazásával és a helyiség hátsó falának lebontásával 1997-ben -előzetes építési engedély nélkül - a lakásához csatolta, majd az illetékes hatóságnál fennmaradási engedély megadása iránt terjesztett elő kérelmet. Ehhez az alperes kivételével valamennyi tulajdonostárs hozzájárult.

A felperes az elvégzett átalakítási munkák fennmaradásához kérte az alperes jognyilatkozatának pótlását. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A bíróság a jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította azzal az indokolással, hogy a közös tulajdonú helyiségnek a felperes kizárólagos tulajdonába lévő lakáshoz történő csatolása csak az alapító okirat módosításával lehetséges, ez pedig egyhangú határozatot igényel. Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy az alapító okirat szerződés, amelynek módosításához szerződéses nyilatkozatra van szükség, a szerződési nyilatkozat pótlására az 1952. évi IV. törvény 5. §-a a bíróság számára nem teremt lehetőséget.

A helyesen megállapított tényállás alapján a másodfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a kerékpártároló a társasház alapító okirata szerinti olyan közös helyiség, amelynek a felperes lakásához történő csatolása az alapító okirat módosítását teszi szükségessé és ez a módosítás csak a tulajdonostársak egyhangú határozatával, illetve a szerződés ennek megfelelő egyhangú módosításával érhető el. Arra nincs jogszabályi lehetőség, hogy a szerződési nyilatkozatot a bíróság az 1959. évi IV. törvény 5. §-a alkalmazásával ítéletével pótolja.

Nem vette továbbá figyelembe a másodfokú bíróság azt sem, hogy az 1997. évi CLVI. törvény 19. §-ának (1) bekezdése értelmében a jelen per folyamatban léte alatt lehetőség nyílt arra, hogy közgyűlési határozat alapján bármelyik tulajdonostárs kérhesse a bíróságtól a közös tulajdonban álló olyan épületrészre a közös tulajdon megszüntetését, amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, feltéve, ha ez a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

Ismert volt a bíróság előtt az is, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti pert a felperes a közgyűlési határozatra alapítottnak megindította, így akkor járt volna el helyesen, ha ennek a pernek az eredményét bevárja.

E nélkül az ügyben megalapozott döntés meghozatalára nem volt lehetőség, hiszen az új társasházi törvénynek ez a rendelkezése - a kisebbség érdekeinek messzemenő figyelembevétele mellett - éppen azt a célt szolgálja, hogy a társasház többsége által kihasználatlannak minősített közös tulajdonú helyiség megváltásával lehetőséget teremtsen a külön tulajdonban álló és az elhelyezkedése miatt ehhez lehetőséget teremtő lakás kibővítéséhez.

A kifejtettekre tekintettel 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.

7. ÖSSZEGZÉS

Szakdolgozatomban bemutattam a társasháztulajdon kialakulásának fontosabb állomásait. Ismertettem a társasházak alapítására, működésére, megszűnésére vonatkozó szabályokat, továbbá az alapításhoz és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratok alaki tartalmi követelményeit.

A törvényalkotók a nemzeti lakásalap növelési érdekében, a lakásépítő vállalkozások és a hitelező pénzintézetek gazdasági érdekeinek védelmét fontosnak tartotta olyan megoldásokkal, amelyek korábban ismeretlenek voltak. A társasház új szabályozásakor azonban figyelmen kívül hagyták az akkor már hatályos ingatlan-nyilvántartási törvényekkel való pontos megfeleltetést. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerint hiánypótlási felhívás nélkül el kell utasítani a bejegyzés iránti kérelmet ha az az ingatlan, amelyre a bejegyzést kérték az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. A társasházakról szóló törvény szerint pedig társasházat felpítendő épületre is lehet alapítani, ha abban legalább két külön tulajdonként bejegyezhető lakás van, vagy kialakítható.

A földhivatalhoz benyújtott szerződések az újonnan nyitott helyrajzi számokat tartalmazzák, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban még nem szerepelnek.

A tetőterek beépítésének, az emeletráépítésnek, teremgarázs kialakításának gyakorlati problémáit sem oldotta meg az új társasház törvény. Szintén nem megoldott hogy a társasház alapító okirat módosítását milyen helyrajzi számú ingatlanokra széljegyezze le a földhivatal.

Összefoglalva megállapítható hogy az új törvény alapvetően nem változtatta meg a társasház jogintézményét. A tulajdonjogi szerkezet sem lényegét illetően, sem a nyilvántartás terén nem változott.

Remélhető, hogy mind a már meglévő, mind az épülő társasházak szereplői jól hasznosítják az újabb törvényt, az ingatlan-nyilvántartási problémák feloldása pedig a földhivatalokra vár.

8. IRODALOMJEGYZÉK

1. [www.1000 év törvényei. hu](http://www.1000ev.torvenyei.hu)
2. Fenyő György-Hidvéginé Erdélyi Erika-Papp Iván: (2007 Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék kiadása, Székesfehérvár)
3. dr. Fenyő György: (2001 Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról, Mezőgazdasági kiadó Budapest)
4. Kecskés László : (2004 Polgári jog- A személyek joga. Budapest)
5. Lenkovics Barnabás: (2001 Dologi jog, Eötvös József kiadó Budapest)
6. dr. Matúz György : (Nyolcvan éves a társasház Magyar Jog 2005. évi I szám)
- 7 dr. Rakvács József: (2004.Az új társasházi törvény magyarázata Hvgorac kiadó Budapest)
8. Szladits Károly: (2000 A magyar magánjog vázlata, Ponte Press kiadó Budapest)

9 JOGSZABÁLYOK

1. 1924.évi XII. tc.
2. 1977. évi CLVII. tv
3. 1997. évi CXLI tv
4. 2003. évi CXXXII tv
5. 1959. évi IV. tv

6. 1972. évi 31. tvr.
7. 1977. évi 11. tvr.
8. 27/1972.(XII.31.) MÉM rendelet
9. 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet

10. BH2004. 365
11. BH2007. 128
12. BH2007. 265

10. MELLÉKLETEK

1.sz. tulajdoni lap másolat (törzslap és különlapok)

2.sz. társasház alapító okirat

3.sz. szintenkénti alaprajz