

Szakdolgozat

Dékányné Bartók Eleonóra

2008



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

Szakdolgozat

Konzulens: Hidvéginé dr. Erdélyi Erika

Készítette: Dékányné Bartók Eleonóra

Levelező tagozat

Ingatlan-nyilvántartási szervező szak

Székesfehérvár

2008

Nyilatkozat

Alulírott Dékányné Bartók Eleonóra (neptun kód: ████████) 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 tekintetében.

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 (pogári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2008. március 20.

Dékányné Bartók Eleonóra
Hallgató

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

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

Tartalomjegyzék

Bevezetés	6
1. A társasház kialakulási folyamata	7-13
1.1. A társasház fogalma	7
1.2. A társasház története napjainkig	7-10
1.3. A társasházak ingatlan-nyilvántartási szabályai	10-13
2. A társasházak jogi szabályozása	14-31
2.1. 1924. évi XII. törvény szerinti szabályozás	14-16
2.1.1. Társasház létesítése	14
2.1.2. Alapító okirat	14-16
2.2. 1977. évi 11. törvényerejű rendelet módosításai	16-21
2.2.1. A Társasház létesítése	17
2.2.2. Alapító okirat	17
2.2.3. Társasház tulajdon	18
2.2.4. Társasházközösség ügyeinek intézése	19-25
2.3. 1997.évi CLVII. törvény által megfogalmazott módosítások	21-25
2.3.1. A Társasház	21-22
2.3.2. Alapító okirat	22-23
2.3.3. Tulajdoni viszonyok a társasházban	23
2.3.4. Közös tulajdont érintő rendelkezések	24
2.3.5. Társasház szervezete	24-25
2.4. 2003 évi CXXXIII törvény által megfogalmazott módosítások	26-31
2.4.1. A Társasház	26-27
2.4.2. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek	27-28
2.4.3. A társasház szervezete	29
2.4.4. Közös képviselő és intéző bizottság	29-31
3. Az alapító okirat tartalmi és formai kellékei	32-54

3.1. Alapító okirat készítésének gyakorlati bemutatása	33-54
3.2. Alapító okirat módosításai	55-61
 4. Társasházak Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése	62-67
4.1. Kérelem benyújtása	62-63
4.2. Széljegy	63
4.3. Ügyintézés	64-65
4.4. A Bejegyzés folyamata	65-66
4.5. Gyakorlati problémák	67
 Összegzés	68-69
 Irodalomjegyzék	70-71
 Mellékletek	71-

Bevezetés

Szakedolgozatom témájaként a társasházat választottam. Születésem után a szüleimnek az első közös ingatlana is egy társasházi lakás volt, melyet béreltek a Csongrádi Városi Tanácstól. Később én is ezt a lakhatási formát választottam. Részt vettem az állami bérlakások elidegenítésében Budapesten a IX. kerületben, majd új lakások értékesítésével foglalkoztam. Jelenleg értékecsllőként dolgozom, és munkám során sok társasházi lakást értékelek hitelfelvétel fedezetéül.

Társasházban legalább annyian laknak, mint családi házban. A társasházi lakhatási forma a társadalom minimum egyharmadát érinti, fokozott figyelem az állami tulajdonú lakások privatizálásakor irányult erre a területre. Elsősorban a nagyobb városokban található nagy számban társasház, melyet indokol az a tény, hogy a városokban a munkához jutás könnyebb.

A dolgozat bevezetésében megpróbálom felvázolni a társasházak fejlődését a történelem és társadalmi változások tükrében.

Szakedolgozatomban nyomon követem a társasházi törvény változásait, bemutatom Önöknek a jogi szabályozás fejlődését. A szakedolgozat elkészítésénél felhasználom a 2003 évi CXXXIII számú törvényt a társasházakról, valamint az ezt megelőző hatályon kívül helyezett társasházi törvényeket, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvényt, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvényt.

A szakedolgozat harmadik részében a Budapest IX. kerület Mátyás u. 18 szám alatti társasház alapító okiratának elkészítését mutatom be. Az alapító okirat elkészítésénél felhasználom a társasház 32/1969. (IX. 30.) kormányrendelet alapján elkészített alapító okiratának alapadatait, és a szintenkénti alaprajzait, melyet csatolok a szakedolgozathoz a mellékletek fejezetben.

1. A Társasház kialakulási folyamata

1.1. A társasház fogalma

A társasházi tulajdon a közös tulajdon egy sajátos formája, melynek része a közös tulajdon, és a külön tulajdon is.

A Ptk. 149 § (1) szerint épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások – a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A társasház tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

A polgári törvénykönyv szabályozása a társasház tulajdon fogalmát és létesítésének alapvető feltételeit határozza meg, hangsúlyozva a közös tulajdonlástól való eltérést.

A természetben ez azt jelenti, hogy az épület alapja, falai, tartószerkezetei, tetőzete, valamint a közösen használt terek (pl. kapualj, lépcsőház), a külön tulajdonba kerülő lakások ellátását biztosító gépészeti berendezések, közműcsatlakozások a lakások bejáratáig a társasházi közös tulajdonba tartozik és ezek tekintetében a társasházi közösség, együttesen dönt. A külön tulajdon a tulajdonos által megvásárolt lakás, vagy nem lakás célú ingatlan lesz, mely felett a tulajdonosi jogokat teljes felelősséggel a tulajdonos gyakorolja.

1.2. A társasház története napjainkig

A XIX század elején, az ipari fejlődés következtében, Budán, Pesten, Óbudán és a vidéki nagyvárosokban, lakóhely hiány keletkezett. Az iparosodás következtében a környező országokból beáramló képzett munkaerőnek és a városokban munkát kereső vidéki embereknek, majd az első világháború után, a csökkent területű országba, a nagyszámú áttelepülőnek a lakhatást biztosítani kellett. Ezt a hiányt bérkaszárnnyák építésével és 6-12 lakásos magántulajdonú épületek emelésével enyhítették.

A bérkaszárnyák és a többlakásos házak főként magántulajdonban voltak, elsősorban magánszemélyek, később a nyugdíjintézetek és a biztosító társaságok is befektettek, az ilyen ingatlanokba, mert biztos bevételi forrást jelentettek a tulajdonosuknak.

A magántulajdonú bérkaszárnyákban olcsó szállások létesültek. Szoba-konyhás kialakításúak, közös wc-vel, amely rendszerint a folyosó végén helyezkedett el. A szigetelés hiánya miatt a földszinti lakások vizesek voltak. A telek jobb kihasználása miatt ezek az épületek u alakban épültek. A többlakásos akkori szóhasználat polgári lakások jellemzően az utcai oldalon helyezkedtek el. Körbe az udvari oldalon létesültek a kisebb komfort nélküli bérlakások. Az épületek lakásait szigorú feltételekkel adták bérbe, a polgári lakások műszaki állapota lényegesen jobb volt, ezt a magasabb bérleti díj is tükrözte.

A társasházi forma kialakulásának elsősorban gazdasági oka volt. Magántulajdonú többlakásos épületek építetői keresték annak lehetőségét, hogyan lehetne azt elérni, hogy a lakásokra külön-külön hitelt lehessen felvenni, illetve a gazdaságosság is indokolta annak a lehetőségnek a kialakítását, hogy építő közösségek alakításával épüljenek lakások.

Az első társasházi törvényt 1924-ben alkotta meg a Magyar Parlament. Ebben a törvényben fektették le a társasházi tulajdonlásra vonatkozó, mai is érvényes alapnormákat.

Az 1930-as évekre egyre több társasház épült, az emberek megismerték és elfogadták hazánkban is ezt a tulajdonlási formát.

A két világháború között az igények növekedésével, a lakásokba fürdőszobát építettek, és a mellékhelyiség is a lakáson belül helyezték el. A fűtési módok korszerűsítésével az épületekben kazánház létesült, ez biztosította a lakások fűtését. Ezen újítások az új építésű társasházakra voltak jellemzőek, de még mindig nagyon sok volt a komfort nélküli lakás.

1945-48 között az újjáépítés volt a legfontosabb feladat, ebben az időszakban nem épültek házak, a meglévőket próbálták újra lakhatóvá tenni.

Nagy volt a lakáshiány. A társasházak tulajdonosai megpróbálták működtetni a házakat, több-kevesebb sikerrel.

1948 után a többlakásos társasházakat zömében államosították, és nem épültek társasházak. A lakások állami bérlakások lettek.

A lakáshiány kiküszöbölésének sajátos megoldása eredményezte, a nagyobb lakások megosztását, és ahol ezt műszakilag nem tudták megoldani, ott a társbérletek kialakítását. A társbérlet azt jelentette, hogy a társbérlőknek megvolt a külön szobája, de az előszobát, konyhát, WC és a fürdőszobát közösen használták.

Az 1950-es évek Ratkó korszakának köszönhetően, a gyermekek nagy száma miatt, a hatvanas évek elején tömeges igény keletkezett a bérlakásokra. Az állam tanácsi bérlakásokat épített, majd az építési technológia fejlődésével, a nagyobb városokban házgyárakat hozott létre, és a tömeges igények kielégítésére panellakásokat épített. 1980-ig kb. 800 ezer panellakás épült az országban. A lakások zömében állami tulajdonú bérlakásként valósultak meg, de épültek társasházak és lakásszövetkezeti lakások is.

A szocialista állam támogatta a lakások bérlőit. Ezt kedvezményes bérleti díj megállapításával és bérbeszámításon alapuló lakás felújítási rendszerrel tette. Ez azt jelentette, hogy aki vállalta a felújítást, korszerűsítést, az lelakhatta a beinvesztált költségeket.

Az 1970-es évek végéig az ügyvédi munkaközösségek szervezték a kis lakásszámú társasházak építését. Ezekből több ezer épült fel.

1969-től az úgynevezett elidegenítési törvény alapján az állam elkezdte a lakások értékesítését. Ez eleinte csak évi 100 lakás eladását jelentette, de a lakáseladások a 80-as évek közepétől felgyorsultak. A bentlakó bérlők és leszármazottaik részére lehetővé tették a vásárlást, attól függően, hogy az eladást megelőző 5 évben felújítási munkálatokat végeztek-e a házban, az eladás a forgalmi érték 15-30%-án történt.

1991-ben, a rendszerváltást követően, az állami vagyon az önkormányzatok tulajdonába került. Az átkerült társasházak állapota, az alacsony lakbérbevételek miatt, a karbantartási munka szűkössége, és a felújítási munkák elvégzésének hiánya miatt az önkormányzatok a lakások értékesítéséről határoztak. Megindult a társasházak megalakítása, és a társasház műszaki állapotától függően megállapított áron, a bérlők tulajdonjogot szerezhettek. Az önkormányzatok lakásállománya 1999-re a negyedére esett vissza. Nagyon sok feszültséget okozott ebben az időszakban a társasházak műszaki állapota. Társasházi pályázatokkal segítették az 50 %-os önrésszel rendelkező társasházakat a legszükségesebb munkák elvégzésére. Ezen időszakban a lakásépítés szinte leállt.

2000-ben a kedvezményes kamatozású hitelek megjelenése indította újra a társasházépítéseket. A Széchenyi terv, pályázat keretében a vidéki nagyvárosok társasházai felújítási munkálatainak elvégzésére és új lakásépítésre is adott támogatást.

Ma már annyi társasházi lakás áll rendelkezésre, és a fizetőképes kereslet annyira lecsökkent, hogy a lakáslízing jogintézménye is bevezetésre került.

1.3. A társasházak ingatlan-nyilvántartási szabályai

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya maga az ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartás tárgyát képző ingatlanok lehetnek, un. Önálló ingatlanok, és ezektől jellegükben eltérő, önállónak nem tekinthető külön ingatlanok.

Az önálló ingatlannak két fajtája van:

- a földrészlet
- egyéb önálló ingatlan.

A földrészlet a rajta lévő alkotórészeivel (épülettel, pincével, földalatti garázzsal, más építménnyel) együtt jelenik meg ingatlanként. Ezért azt is szükséges szabályozni, hogy a földrészlet mikor jelenik meg önálló ingatlanként, és mikor az alkotórészeivel együttesen.

„Az alkotórészek nélküli földrészlet mindig önálló ingatlan.

Ha a földrészletnek olyan épület, építmény alkotórésze van, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, a földrészlet ezzel együtt képez önálló ingatlant. Ezért a földrészlettel együtt kell nyilvántartani azt az épületet, építményt, melynek tulajdonosa azonos a föld tulajdonosával, társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, szövetkezeti háznál a szövetkezet közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket, továbbá a nem közterületről nyíló pincét, ha szolgalmi jog alapján a más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik.”

[Dr. Fenyő György- Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog 44. oldal]

A társasházak esetében jellemzően a földrészlet tulajdonosa és a rajta álló épület tulajdonosa megegyezik, ezért az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlettel együtt van nyilvántartva a tulajdonostársak közös tulajdonában lévő épület részekkel, és berendezésekkel. Ezt a társasház törzslapjának nevezzük. Az ingatlanokat egymástól helyrajzi számuk különbözteti meg. Ez az ingatlanok egyedi azonosítója. A helyrajzi számozás utal arra, hogy az egyéb önálló ingatlan fizikai kapcsolatban van azzal a földrészlettel, amelyen létesült. A társasház helyrajzi számaként annak a földrészletnek a helyrajzi számát kell alapul venni, amelyen az létesült, de alá kell törni azt az ABC nagy betűivel.

A gyakorlati példa esetében, melyet bemutatok a földrészlet helyrajzi száma: 36988. Az alapítás bejegyzésekor ez 36988/A-ra módosul. Ez lesz a társasház törzslapjának helyrajzi száma.

A társasház nyilvántartása tükrözi az ingatlanon fennálló tulajdonközösség sajátos formáját, melyben az ingatlan egyes részei a társasházközösség közös tulajdonában vannak. Ez jelenik meg a társasházi törzslapon, míg az épület meghatározott részei külön tulajdonban vannak, ez a nyilvántartásban, a társasházi különlapon jelenik meg úgy, hogy a társasház helyrajzi számát ismételtlen alátörve, - a lakások és nem lakáscélú ingatlanok esetén is, - egyes sorszámmal kezdődő, számozással látjuk el.

Ez a kettős tulajdonjog azonban végső soron, mint egységes tulajdonjog jelenik meg, ugyanis bármelyik tulajdonostárs a külön és a közös tulajdonban álló tulajdoni illetőségével csak együtt rendelkezhet.

A szakdolgozat harmadik fejezetében részletesen elemzem a társasházakra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási szabályokat. A szabályozás gyakorlati bemutatását a Budapest, IX. ker. Mátyás u. 18 szám alatti társasház adatainak felhasználásával készül. A törzslap bemutatásánál is használok a társasház adatait.

A törzslap I. részén a tulajdoni lapok általános tartalmának megfelelően a földrészlet adatait látjuk. Ez a mi példánkban 370 m², valamint jogi jellegként feltüntetésre kerül a társasház megjelölés.

A törzslap II. részére be kell jegyezni a társasház tulajdon létesítését, a társasház nevét, ennek hiányában természetbeni cím szerinti megnevezését, és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasházi különlapok tartalmazzák.

A törzslap III. részén a közös tulajdonban lévő földrészlet, és az épületrészeket terhelő jogokat és tényeket kell nyilvántartani. Itt jelenik meg az alapító okiratban kikötött elővásárlási jog. Itt kell feltüntetni – erre irányuló kérelem esetén a felépítendő épületre vonatkozó alapítás tényét.

A társasházi különlap I. részén a külön tulajdonban álló ingatlan helyrajzi számát, címét, alapterületét, jogi jellegét, (társasházi öröklakás, raktár stb..) valamint, hogy a tárgyi lakáshoz, vagy nem lakás célú ingatlanhoz, a társasház törzslapján nyilvántartott közös ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadot.

A társasházi különlap II. részén a tulajdonos adatait tartjuk nyilván. Itt jelennek meg a tulajdonos kiskorúságára, illetve a tulajdonos cselekvőképességének korlátozására vonatkozó adatok is.

A társasházi különlap III. részén az öröklakásra, vagy nem lakáscélú ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket, valamint ezek jogosultjait tartjuk nyilván.

A törzslap, és a különlap együtt alkotja a társasház tulajdoni lapját. A bejegyzéseket úgy kell tekinteni, mintha azok egy tulajdoni lapon szerepelnének, amit a törzslapra jegyettek be. Olyannak minősül, mintha a különlapra is bejegyezték volna.

2. Társasházak jogi szabályozása

2.1. Az 1924. évi XII. törvény szerinti szabályozás

2.1.1. Társasház létesítése

Az első társasházi törvény meghatározta a társasház fogalmát, mely ma is érvényes. A törvény a társasház alapítást, a törvény életbelépése után keletkező épületek tekintetében engedélyezte. A telek tulajdonos (ok) részére is lehetővé tette, a tervezett társasház építését, ha erről a tényről közokiratban nyilatkoznak. Előírta a telek tulajdonának, tervezett eszmei hányadrészének meghatározását, és az épületek, építményrészek illetőségek szerinti megosztását. A telekkönyvbe írta elő a nyilvántartást, de bejegyzésre csak az épület elkészülte után adott módot. Az épület külön illetőségeinek értékesítéséig a tulajdonost kellett bejegyezni. A megosztott külön tulajdonostársi illetőségekre a közös tulajdoni hányaddal együtt, az önálló telekre vonatkozó nyilvántartási szabályok alkalmazását rendeli el. A közös telek telekkönyvi betétében a társasház feltüntetését rendelte el, és valamennyi társasház tulajdoni illetőségre közösen kiható telekkönyvi bejegyzéseket ebben a betétben kellett teljesíteni. Tulajdonképpen ezt a rendszert követi ma is az ingatlan-nyilvántartás, azzal a különbséggel, hogy a külön tulajdoni lapok helyrajzi számát az ABC nagy betűivel „alátörő”, az albetéteket, újabb „alátörés” után, arab számmal beszámozza.

2.1.2. Alapító okirat

Az alapító okiratban előírta a különtulajdoni illetőségek „tüzetes” meghatározását, a telektulajdon hányadrészeinek meghatározását, a különtulajdoni illetőségekhez tartozó

(közös tulajdonban maradó) építményeket, épületrészeket, berendezéseket, felszereléseket a rájuk vonatkozó jogok feltüntetését.

Elrendelte, hogy az alapító okirat kiegészítő részeként, benyújtásra kerüljön az épület tervrajza, melyet az építési engedélyt megadó hatósággal záradékoltatni kellett.

Nem csak az építész terveket, de az épület gépészeti, csatornázási és „vakum cleaner” (központi porszívó, melyet most fedeztek fel újra) részletes tervét is az alapító okirat mellékletéül rendelte. Ma az alapító okirat mellékleteként az épület szintenkénti alaprajzát kell benyújtani $M=1:100$ léptékben.

A közös tulajdonban maradó (épületeket, építményrészeket, berendezéseket stb..) a közösség feltüntetésével kell a telekkönyvbe felvenni. Ez ma is így történik. Az alapító közösség nevét kell feltüntetni, ha ilyen nincs a társasház címszerinti megnevezését jegyzi be.

Részletesen meghatározta a törvény, hogy a tulajdonosok belső jogviszonyára vonatkozó rendelkezéseket az alapító okiratban kell rögzíteni. Megengedte, hogy a közös képviselő kérelme alapján a közös költséget nem fizetők különtulajdoni illetőségére, jelzálogjogot jegyezzenek be a tulajdonos engedélye nélkül. Az alapító okiratban kellett rendelkezni, a ház működésére vonatkozó szervezeti szabályokról, a közös képviselő megválasztásáról, hatásköréről, eljárásáról, a tulajdonostársak szavazati arányáról, a közös kötelezettségek teljesítésének biztosításáról. Kötbért is megállapíthatott a közösség. A tulajdonosok javára elővásárlási jogot is csak az alapító okiratban lehetett kikötni. Harmadik személlyel szemben csak akkor volt hatályos, ha a telekkönyvbe bejegyezték.

Az alapító okirat megváltoztatásához minden érdekelt hozzájárulása szükséges volt. A változást a telekkönyvbe be kellett jegyeztetni.

A mai hatályos szabályozás szerint, a tulajdonosok 4/5 szavazati aránnyal is módosíthatják az alapító okiratot, ha ezt a szabályt az alapító okiratban az alapításkor kikötötték és elfogadták. A módosítást a földhivatalnak bejegyzésre meg kell küldeni.

Emlékeztet arra is, hogy az alapító okirat, illetve érvényben lévő módosulásai az érdekeltek jogutódját is kötelezi. A társasház megszüntetését is a tulajdonosok 100 %-os egyetértésével engedte meg. Ilyen esetekben a külön tulajdoni illetőségekre szerzett jogok átszállnak a közös tulajdonra vonatkozó eszmei hányadrészekre.

A közös tulajdon megváltoztatásához teljes tulajdonosi egyetértést rendel. Kivéve azokat a változtatásokat, amelyek az építmény állagát és a közösség érdekeit nem sérti.

A hatályos jogban, a tulajdonosok 4/5-ös többségi egyetértése változtathat, ha ebben az alapításkor megállapodtak.

Rendelkezik arról, hogy a kizárólagos használatban lévő építmény, és épületrész fenntartási költségét, és egyéb terheit maga viseli. Köteles hozzájárulni a közös tulajdoni illetőségek fenntartási, és az épület működési költségeihez az alapító okiratban meghatározott módon. Ha itt nincs szabályozva, akkor tulajdoni hányada arányában. Ez a hatályos jog szerint is érvényben van.

Kötelezi a társasházat közös képviselő(k) kirendelésére. Több személy is kinevezhető volt, szavazattöbbséggel határoztak vita esetén. A képviselőt legfeljebb 3 évre lehetett kinevezni, de a hosszabbítást lehetővé tette a törvény. A közös képviselő, - mint ma - képviselte a társasházat a hatóság és harmadik személyekkel szemben. A tulajdonosok közössége ezt a hatáskört harmadik személyekkel szemben nem korlátozhatta.

Ha a tulajdonosi közösség közös képviselőt nem rendelt, az érdekeltek kérelmére, meghallgatás után, a telekkönyvi hatóság rendelte ki. A telekkönyvi hatóság hívta össze a közgyűlést, szükség esetén az érdekeltek kérésére.

A első társasházi törvény 12 pontban a mai szabályozás alapjait rögzítette, nagyon tömören, közérthetően megfogalmazva.

2.2. 1977. évi 11 törvényerejű rendelet módosításai

Az 1977 évi társasházi törvényt megelőzte, az un.” elidegenítési törvény”, amit fontosnak tartok megemlíteni, hiszen ez a rendelet nyitott kaput az állami bérlakások társasházi öröklakássá válása előtt.

A „**32/1969.(IX.30) Kormány rendelet az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról**”. Ez a rendelet lehetővé tette az állami tulajdonú épületek értékesítését a bérlők részére, ha azt a kezelő szerv előzetesen társasházzá alakította át. Azt kikötötte, hogy a magánszemélyek és családjuk tulajdonában egy állandó lakás és egy üdülés célját szolgáló házingatlannál több nem lehet.

Engedélyezte ezen kívül egy műterem, kisipari műhely, garázs, valamint magánkereskedői üzlet tulajdonlását, ha „élethivatásszerű” tevékenységgel párosul.

2.2.1. A Társasház létesítése

A törvényerejű rendelet megengedi a már meglévő épületek társasházzá alakítását, ha legalább két lakás van benne. Lehetővé teszi a közös tulajdon, társasház tulajdonná alakítását, bármely tulajdonostárs kérelmére, a bíróság által. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja. A törvényalkotó segíteni kívánta az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok esetén, - ha a tulajdonosok valamely kérdésben nem tudtak megállapodni – a vitás kérdések eldöntését. Kérelemre, a bíróság határozott.

Rendelkezik arról, hogy ha a telek állami tulajdonban van, akkor a társasházat használati jog illeti meg.

A tvr. megengedi üdülők, hogy garázsok, és más funkciójú épületek is társasházi formában alakuljanak meg.

2.2.2. Alapító okirat

Fenntartja azt a szabályt, hogy az alapító okiratot közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, de két kivételt enged. Ha a társasház létesítésében állami, szövetkezeti, társadalmi szerv érdekelt, különösen az OTP értékesítés céljára épített társasházai esetén, elegendő, ha a szerv jogtanácsosa az alapító okiratot ellenjegyzi.

Az alapító okiratot a társasház alapításában résztvevő, jogi egyetemi végzettséggel rendelkező tulajdonostárs is joghatályosan elkészítheti.

A tvr. kimondja, hogy az alapító okiratot –a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános szabályai közül 241§ alapján – kivételesen a bíróság is módosíthatja.

A tvr. lehetőséget ad, hogy a társasházi képviseletre közös képviselőt, vagy arra intéző bizottság létrehozását határozza el, a közösség az alapító okiratban. A gazdálkodás ellenőrzésére számvizsgáló bizottság megalakításáról is dönthetnek.

2.2.3. Társasház tulajdon

A tvr. kimondja, hogy a társasház lakásai –a házfelügyelői lakás kivételével-

a tulajdonos társak külön tulajdonában vannak. E szabálytól az alapító okirat sem térhet el. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázs, mosó, szárító helyiség) tekintetében az alapító okirat rendelkezik.

Ha a tulajdonos az öröklakásban, vagy a nem lakáscéljára szolgáló helyiségében olyan építési munkát végez, amely a többi tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét érinti, köteles a tulajdonostársak hozzájárulását kérni. Hozzájárulás nélkül, építési munka nem végezhető.

Már láttuk, hogy a 32/1969 (IX.30) számú kormányrendelet tulajdoni korlátozásokat ír elő, de hogy a családok egymáshoz közelebb kerülhessenek, megengedi a tvr. hatálybalépését követően létesülő társasházak esetén az alapító okiratban az elővásárlási, és az előbérleti jog kikötését, szem előtt tartva a megengedett tulajdonszerzési korlátokat.

A lakóépülethez tartozó telekre, és a közös tulajdonban lévő épületrészekre a törvény kimondja, hogy minden tulajdonostárs a birtoklására és használatára egyformán jogosult. Ezen jog, a jogszabály, hatósági rendelkezés, és a közgyűlés által hozott határozatok keretei között gyakorolható, és egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a jogokat a többiek jogának, jogos érdekének sérelmére.

A tvr. felújítási alapképzési kötelezettséget ír elő. Ezzel a tulajdonosokat a felújítási munkák elvégzését biztosító pénzalap megteremtésére kötelezi. Az alap mértékét a pénzügyminiszter rendelete alapján a közgyűlés határozza meg. A közgyűlés azonban csak a pénzügyminiszter által kiadott rendeletben előírtak alapján dönthet. Az alapképzési kötelezettség nem vonatkozik a legfeljebb 6 lakásos, vagy ennél kisebb társasházakra.

2.2.4. A társasházközösség ügyeinek intézése

A tvr. az azt elvet követi, hogy a legfontosabb ügyek eldöntésében a tulajdonostársak közgyűlésének kell döntenie. Így lehetővé teszi, hogy minden tulajdonostárs részt vegyen a döntésben, és ezzel a közösségi szellemet is erősíteni kívánja.

A tvr-ben meghatározásra kerülnek azok a legfontosabb kérdések, melyek tekintetében csak a tulajdonosi közösség dönthet. Erről az alapító okirat sem rendelkezhet másként. Ilyen kötelezettség a költségvetés elfogadása, mely a társasház gazdálkodásának alapja. Előírja kötelezően az évenként minimum egy közgyűlés tartásának a kötelezettségét, és a közös képviselő, vagy intéző bizottság beszámolóját a gazdasági évről, melyet szintén a közgyűlés fogad el. Ezzel a közgyűlés ellenőrző szerepét erősíti. Új elem a jogszabályban, hogy bármely fontos okból a tulajdonosok egyharmada is összehívhatja a közgyűlést, ha erre a közös képviselő, vagy intéző bizottság nem hajlandó.

Előfordulhat, hogy a többségi szavazattal elfogadott közgyűlési határozat a kisebbségben

maradt tulajdonosok érdekeit sérti. Ezért itt jogorvoslati lehetőséget biztosít számukra. A

közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt bármely tulajdonostárs jogosult bírósághoz fordulni. A bírósági utat az indokolja, hogy tulajdonnal kapcsolatos vitáról van szó. A bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti. Ez különösen akkor indokolt, ha a végrehajtás kizárná a sérelem utólagos orvoslását.

A tvr. szabályozza a számvizsgáló bizottság jogait, aki a társasház gazdálkodását ellenőrzi. Az ellenőzés elmaradását, akadályozását kizárja, továbbá a törvény lehetőséget

biztosít a számvizsgáló bizottságnak, a társasházközösség érdekeit sértő ügyintézés esetén – hogy maga is összehívhatja a közgyűlést, és javaslatot tehet.

A közösségi ügyek hatékony intézése, segítése érdekében úgy rendelkezik, hogy a közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) a tulajdonos társak nevében jogokat

szerezhet, kötelezettségeket vállalhat. Az általuk tett jognyilatkozat valamennyi tulajdonostársat köti. Azt is kihangsúlyozza, hogy a közös képviselő csak a társasház közös ügyeinek vitelére megállapított képviselői jog. (harmadik személy, hatóságok, bíróság és más szervek előtt) Az eddigi szabályozás nem biztosított lehetőséget arra, hogy a bíróság előtt a tulajdonosokat a közös képviselő képviselje, egy tulajdonostárssal keletkezett vitában.

Ez azzal járt, hogy néha 40-50 embernek együttesen kellett az eljárásban részt venni. Ez nagyon megnehezítette az eljárás lefolytatását. Ezen a helyzeten változtat a törvény, és kimondja, hogy indokolt esetben –ha az alapító okiratban vagy a közgyűlési határozatban előírt kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen kell a bírósághoz fordulni, vagy valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kéri – van lehetőség a közös képviselő által társasházi képviselőre.

A társasház szervezete egyszerű. A fent említett szervezeti szabályok a legalább 7 lakásnál több társasházi öröklakást meglétét feltételezik. A kisebb házak esetén a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait rendeli a jogszabály alkalmazni.

A tvr. a társasházak megszűnését is az összes tulajdonostárs hozzájárulásához köti. Nincs lehetőség a tulajdonostársak megegyezésének hiányát bírósági döntéssel pótolni. Nem kívánja elősegíteni a tvr. azt, hogy a lakóházak fenntartása szempontjából kedvezőbb társasház, osztatlan közös tulajdonná alakuljon.

A törvényerejű rendeletet, a rendelet hatályát megelőzően megalakult társasházakra is alkalmazni kell, a tvr-ben előírt kötelező felújítási alap képzés tehát minden hétnél nagyobb társasházi öröklakást létesített házak esetén kötelező.

A jogszabály alapvetően megtartotta az 1924 évi XII.tv. társasházak működésére vonatkozó szabályait, előírásait, elveit. Ugyanakkor érvényesíteni kívánta az adott történelmi helyzet követelményeit. Ezen jogszabályban jelent meg először a szocialista tulajdon felfogással szemben a magántulajdon védelme, és közösségi szerveződése. A társasházi működés alapelveit a tvr. igazította a jogi környezethez, és a bírósági gyakorlathoz. Ugyanakkor preferálta az akkor még egyedüli piaci résztvevőként jelenlévő „lakossági bank,” Az OTP sajátos piaci helyzetét.

Az állam érdekét szolgálta ugyanakkor, hogy a lakásépítés és az üzemeltetés a társasházak Vonatkozásában nem képezett állami kötelezettség vállalási kötelezettséget, a lakossági pénzeszközöket bevonta a gazdasági forgalomba, és építőipari keresletet teremtett. A mértékét ugyanakkor korlátozta, hiszen a magántulajdon nagy aránya idegen lett volna a szocialista tulajdonviszonyoktól.

2.3. 1997. évi CLVII. Törvény által megfogalmazott módosítások

Az 1990-es években az állami bérlakások társasházi tulajdonná válása következtében megváltozott helyzet. A privatizált társasházak alapító okiratai nem az egyes társasházak sajátosságaira készültek, hanem sablonszerűek voltak a tömeges alapítások miatt. Mivel az alapító általában az önkormányzat volt, az egyedi sajátosságok el lettek hanyagolva.

Az alapító okirat módosítása, egy több száz öröklakást tartalmazó épület esetén szinte lehetetlen volt. Az utóbbi években megépült társas üdülő, iroda, üzletek, raktárak, garázsok, és más társas ingatlanok számának növekedésével az állampolgárok széles körének jogait és kötelezettségeit érinti a társasházi törvény, melynek újraszabályozására társadalmi igény keletkezett.

Az új törvény megalkotásánál a jogalkotó vissza nyúlva az alapokhoz, az 1924. évi XII törvényhez, abból indul ki, hogy a társasház az ingatlanon fennálló tulajdonközösség sajátos formája, amelyben a tulajdonosi jogokat a lehető legszélesebben kell biztosítani, de garanciákat kell teremteni a vagyon ésszerű és szakszerű kezelésére, és állagának megóvására.

2.3.1. A Társasház

Új rendelkezés a 1997-törvényben, hogy az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jogát gyakorolja 2/3-os szavazati egyetértés esetén, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, azaz albetétesíthető. A határozatban rendelkezni kell a különtulajdonhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányad megállapításáról.

„A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.”

Felhívja a figyelmet arra, hogy a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni azokra a társasházakra is, melyek nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában alakultak. Az üzleti életben egyre gyakoribb az irodaházak, és üzletházak vonatkozásában is a társasház alapítás.

A törvény kettéválasztja a harmadik személy követelésével szembeni, és a tulajdonostársak egymásközi belső elszámolással kapcsolatos felelősségét. Csak miután a harmadik személlyel szemben fennálló kötelezettségét teljesítette a társasház, van lehetőség arra, hogy a nem fizetőkkel szemben a belső elszámolás során a tulajdonostársak igényeiket egymással szemben rendezhessék. Így a társasház működőképessége megőrizhető.

A törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdonosok, az alapító okiratban, a közös tulajdonhoz tartozó (pl. mosókonyha, szárító helyiség, tetőtér) épületrészek, helyiségek elidegenítéséről a társasházi közösség közgyűlésen határozzon. A döntéshez valamennyi tulajdonos, a tulajdoni hányadaik, 2/3-os arányában történő hozzájárulása szükséges. Természetesen az is feltétel, hogy a külön tulajdonba adásnak műszaki, építési feltételei megvalósíthatóak legyenek.

A törvény biztosítja a kisebbségben lévő tulajdonosok jogorvoslati lehetőségét, a határozat bírósághoz benyújtott keresettel történő megtámadásának lehetőségét megadva.

2.3.2. Alapító okirat

A társasház mindennapi működésének szabályait - a törvény felhatalmazása alapján- nem kell az alapító okiratban rendezni. Elég azt rögzíteni, hogy a szervezeti működési szabályzatot az alakuló közgyűlésen határozzák meg 2/3-os szavazattöbbségű határozattal. Lehetőséget ad a törvény, hogy a tulajdonosok –tulajdoni hányadszerinti- többségének kérése alapján, ha a társasház több épületből áll, önálló társasház alapítására kereseti kérelemmel a bírósághoz forduljon. Ennek feltétele, hogy ez nem sértheti a fennálló társasház tulajdonosainak méltányos érdekét. Előírja a kereseti kérelem kötelező

mellékletét. A tulajdonjogi megosztás műszaki feltételeinek lehetőségét szintén vizsgálni szükséges.

Ha a szervezeti, működési szabályzat az alapító okirattól elválik, mind a szabályzatot, mind az alapító okiratot csatolni kell az ingatlan-nyilvántartáshoz.

Visszaállítja a törvény az egyszemélyes társasház alapításának lehetőségét. Az 1977. évi tvr. a tulajdonjog korlátozása miatt, csak a állami, szövetkezeti, társadalmi szerv részére, és az értékesítés körén belül az OTP-nek adta meg a jogot a társasház alapításra. A magánszemélyek, vagy építők csoportjának az alapítást azért teszi lehetővé, hogy a kivitelezéshez szükséges hitel felvételhez segítse a vállalkozókat. Az alapító okirat tartalmára vonatkozóan csak a legfontosabb tulajdoni kérdések meghatározását írja elő. Megköveteli az alapításhoz, és a módosításhoz is az okirat egyhangú elfogadását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kötelezettséget a szükséges mellékletek becsatolása útján.

2.3.3. Tulajdoni viszonyok a társasházban

Külön tulajdon esetében a törvény biztosítani akarja a társasház zökkenő mentesebb működését akkor, amikor előírja a tulajdonosok részére, hogy építési és felújítási munkák végzése esetén a közös képviselőt (intéző bizottság elnökét) értesíteni kell. Ez már a 1924 évi társasházi törvény is előírta. Új elem, a lakhatás nyugalmanak megőrzése céljából, hogy a lakás használatának, és hasznosításának szabályait az alapító, vagy a közgyűlés az alapító okiratban meghatározhatja. Lakóépületekben a közgyűlés 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a nem lakáscélú helyiség használata, vagy hasznosítása módjának megváltoztatását. Előírja a tulajdonostárs kötelezettségeit nevesítve. Ilyen a fenntartás, felújítás, a közös területek ellenőrzése, a külön tulajdonon belüli tűrési kötelezettség. Közgyűlési határozat útján kötelezi a tulajdonost, hogy a törvényben felsorolt tájékoztatási kötelezettségeinek tegyen eleget.

2.3.4. Közös tulajdont érintő rendelkezések

A közös tulajdonba rendeli mindazt, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem nevesít. A közgyűlés a birtoklás és a hasznosítás módját meghatározhatja.

A közgyűlés határozata alapján megengedi a tulajdonostársnak a közös tulajdon bíróság általi megszüntetését az olyan ingatlanok esetén, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a külön tulajdon bővíthető. (ez a kisebbség érdekeit nem sértheti, a jogorvoslati lehetőséget biztosít a kereseti kérelem szükséges mellékleteit is felsorolja)

2.3.5. Társasház szervezete

A törvény a közgyűlést emeli a társasház legfőbb döntéshozó testületévé. Hatáskörébe utal minden döntést, amelyről sem az alapító okirat nem rendelkezik, sem a szervezeti működési szabályzat nem utal más személy vagy szervezet hatáskörébe. A közgyűlés hatásköre elsősorban a közös tulajdonra terjed ki.

A törvény azonban lehetőséget ad a külön tulajdonra vonatkozó egyes részjogosultságok, használat, hasznosítás módjának megváltoztatását tiltó döntésre a közgyűlésnek. A közös költséggel hátralékba kerülő, nem fizető tulajdonostárs külön tulajdoni

illetőségének jelzáloggal való megterhelése lehetőségénél, a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét érvényesíti a társasházi közösségre. Ez biztosítékkul is szolgál, és fizetésre is ösztönzi a hátralékost. Szigorít a közgyűlés összehívásának szabályain is. Csak írásban, a napirendek felsorolásával történhet, és meghatározza, hogy a tulajdonosoknak a meghívót a tervezett időpontot megelőzően 8 nappal meg kell kapniuk, és részletezi a megismételt közgyűlés összehívására vonatkozó szabályokat. A törvény, a közgyűlés bizonyos határozatait tekintetében, minősített szavazati arányt állapít meg.

Egyhangú határozatot ír elő a rendes gazdálkodást meghaladó kiadásokról viseléséről a

tulajdonosok részéről. (ez rendszerint felújítási, vagy korszerűsítési munka) A részközgyűlés bevezetésével lehetőséget biztosít, a nagy létszámú társasházi közösségeknek, hogy elkülöníthető gazdálkodási kérdésekben (pl. több lépcsőháza épület) önállóan dönthessenek. Jogorvoslati lehetőségként fenntartja a törvény a közgyűlés határozatának bíróság előtti megtámadása lehetőségét, de kiegészíti a 60 napos jogvesztő határidővel. Új elem, hogy az a közös képviselő, aki üzletszerűen házkezeléssel foglalkozik, szakképesítés megszerzéséhez köti a munkavégzést.

A törvény tételesen felsorolja, kötelező jelleggel a közös képviselőnek a társasház gazdálkodásával kapcsolatos tevékenységét illetőtartalmi elemeket. A számvizsgáló bizottságnak, a döntés-előkészítő munkában aktív részvételt ír elő.

A törvény értelmező rendelkezéseket, egyes szakkifejezések fogalom meghatározását is rögzíti, a vitás helyzetek kialakulásának elkerülése, csökkentése érdekében.

A törvény hatályát kiterjeszti, a hatálybalépéskor bejegyzett minden társasházra. A törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezés, határozat hatályát veszti. A társasházi közösség, mint fogalom megfogalmazását beemeli a polgári törvénykönyvbe. A társasház közösség ezáltal jog, és adó alannyá válik. A magántulajdon jogait és kötelezettségeit a társasházak vonatkozásában ez a törvény fektette le, és igazította a megváltozott társadalmi, gazdasági és tulajdonjogi viszonyokhoz

2.4. 2003. évi CXXXIII. törvény által megfogalmazott módosítások

Az új törvényi szabályozás a hangsúlyt a társasházak biztonságos fenntartása, szabályszerű, szakszerű és biztonságos működésére helyezte.

2.4.1. A társasház

A törvény már egy lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén –mint minimum feltétel- megengedi a társasház alapítását. Ezen rendelkezésnek megfelelően módosul a törvény szövege a továbbiakban a közös, illetve különtulajdoni meghatározások értelmezése kérdésében. Szabályozza, hogy a perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intéző bizottság elnökét) illeti meg.

A 1997 évi törvényben az alapító okirat, vagy a szervezeti működési szabályzatban rendelkezhetett a társasház a közösség egészét terhelő kötelezettség, tulajdoni hányad, vagy ettől eltérő megállapodásról. Ugyanakkor a 2003 évi törvény esetén már csak a szervezeti működési szabályzatban rendelkezhetnek a tulajdonostársak a fenti megállapodásról.

Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre elővásárlási, előbérleti jog létesíthető a tulajdonostársak javára.

A törvény kiemeli, hogy ezt az alapító okiratban kikötött jogot megelőzi a lakás, és nem lakáscélú helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló külön jogszabályok eltérő rendelkezése.

A 2003-as törvényben a felépítendő társasházak vonatkozásában nem elégszik meg az építés feljegyzéséhez az építési engedéllyel, itt is megköveteli a záradékolt tervek benyújtását, ezáltal lehetősége lesz ellenőrizni a nyilvántartásnak a **jogerős és végrehajtható** (ez is szigorúbb előírás) használatbavételi engedély megadását követően módosulásokat és eltéréseket. Szigorítás, azaz előírás is, hogyha a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyben eltérés van az építési engedélytől, az **alapító okiratot 60 napon belül** módosítani kell (ez bejegyzési feltétel), és a szintenkénti alaprajzot az alapító okirathoz csatolva kell benyújtani. (nem elég csak a módosított alaprajz)

A törvény az alapító okirat részeként kéri a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, és az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, **jogot, tényt.**

Az alapító okirat megváltoztatását már abban az esetben is megengedi, ha a tulajdonosok négyötöde egyetért. A kisebbségben maradt tulajdonosok a határozat meghozatalától számított 30 napon belül keresetindítási jogukkal nem élnek, az alapító okirat módosítása hatályba lép.

A módosított alapító okirat alapján, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szereznek a tulajdonostársak tulajdonjogot az okiratban pontosan megjelölt ingatlanra.

Meghatározza az alakuló közgyűlés feladatait, és a szervezeti-működési szabályzat kötelező tartalmát.

2.4.2 Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A külön tulajdonban lévő, és nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának és hasznosításának szabályait a szervezeti működési szabályzatban rendeli meghatározni.(a 1997-es törvény szerint erre még az alapító okiratban volt lehetőség)

Lakóépület esetén a 1997 törvényben a társasház közgyűlése 2/3-os szavazattöbbségű határozatával tilthatta meg a nem lakás célú helyiség használatára, hasznosítása módjának megváltoztatására vonatkozó határozatát, addig a 2003 törvény ezt a szavazat többséget kivette az előírások köréből.

A nem lakáscélú helyiségek, megváltozott használata vonatkozásában kiemelte a törvény, azt a tényt, ha ez a nem lakás célú helyiség, **lakóépületben** helyezkedik el, és a törvényben részletesen felsorolt a lakhatás nyugalma veszélyeztető hatások állnak fenn, a közgyűlés kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

Arról is rendelkezik, hogy a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak szavazatának 2/3-os figyelembevételével, egyszerű szavazattöbbséggel határozhatnak. Lehetőséget ad írásbeli szavazásra is, és ennek módjáról is

rendelkezik. Így a szavazás nem nyilvános. (Pl. a földszinten elhelyezkedő étterem működéséhez hozzájárul a lakóközösség, de kiköti hogy este 22 óra után zenés szolgáltatásokat az étterem vezetése nem nyújthat).

A tulajdonostárs kötelezettségei kapcsán az új törvényben csak a közösség megbízottjának az ellenőrzését köteles tölteni a fenntartási munkák tekintetében, (kimaradt a felújítási munka) és a tulajdonos kötelezettségei között nem szerepel a szükség szerinti felújítási kötelezettség.

A fenntartási munkavégzés keretében, a külön tulajdonban okozott kárt a közösségnek kell megtéríteni a tulajdonostárs részére. Az építtető tulajdonostárs, ha a munka a közös tulajdonú épületrészt is érint, a tulajdonosok 4/5-ös írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni a munka megkezdése előtt. Ha közös tulajdonú épületrészt nem érint a többi tulajdonostárs nyilatkozatának beszerzése nélkül is elvégezhető.

Egy lakásmegosztás, vagy összevonás esetén jogerős és végrehajtható építési hatósági engedély szerint elvégzett munka alapján, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségű határozatot hozhat az alapító okirat módosításáról. Ennek azonban az a feltétele, hogy a többi tulajdonostárs tulajdoni hányada nem változik. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez az építési hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélye is szükséges.

A szervezeti-működési szabályzatban rögzíteni kell a közösség szerveinek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait. A törvény részletesen előírja a szabályzat kötelező elemei, a működésre vonatkozó jogi normákat.

Rendelkezik a törvény tulajdonostárs adatszolgáltatási kötelezettségeiről tulajdonos változás esetén, valamint a közös képviselő nyilvántartási kötelezettségeire vonatkozó adatvédelemről.

2.4.3. A társasház szervezete

Változás az új törvényben, hogy ha a társasházban 25 lakásnál több van, (eddig 50 lakás esetében kellett) a gazdálkodás ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

A közgyűlésről előírt szabályozásban az éves költségvetés és a gazdálkodási év elszámolásának, a számviteli törvény szerint kell történnie. A közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatban, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az eddigi törvény szerint valamennyi tulajdonostárs, egyhangúan határozott. Az új szabályozás szerint az összes tulajdoni hányad legalább 4/5-ös szavazattöbbségével határoznak a tulajdonosok. A közös költség hátralék tekintetében a törvény előírja részletesen a szabályozást. Ingatlan-nyilvántartásba pedig a határozat, vagy a közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ez szigorúbb rendelkezés. Ezt megelőzően a közgyűlési határozat, vagy a közös képviselő rendelkezése ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető okirat volt. Az új törvény rendelkezik a hátralék kifizetése esetén az eljárási rendről. Szigorít a törvény a közgyűlés szabályos lefolytatásának rendjén is, előírva a szabályos meghívó tartalmára vonatkozó szabályokat, kitérve a megismételt közgyűlés kötelező tartalmi elemeire. Változás a törvényben, hogy a megismételt közgyűlést 15 napon belül kell megtartani, nem írja elő a kötelező 3 nap utáni intervallumot. A közgyűlésen meghozott határozatokról 8 napon belül a tulajdonosokat írásban értesíteni kell.

2.4.4. Közös képviselő és intéző bizottság

A közös képviselő vagy intéző bizottság kötelező feladatai köréből a törvény kiemelte az épület felújításának feladatkörét. Az épület fenntartásának biztosítása érdekében köteles minden szükséges intézkedés megtételére.

Kötelezővé tette a jogszabály a Közgyűlési Határozatok Könyvének vezetését, ahol nyilvántartást vezet a közgyűlésen született határozatokról. Felsorolja a kötelező tartalmi elemeit, a közgyűlésen született határozatok végrehajtásának módját, a végrehajtás elmaradásának indoklását.

A törvény részletesen felsorolja a költségvetés elkészítésének szabályait, ahol a számviteli szabályok alkalmazását rendeli el.

A törvény szabályozza a közös képviselő, vagy új intéző bizottság választása esetén az átadási eljárás kötelező elemeit, és időbeliségének lefolytatását. A megválasztást követően 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján kell átadni a társasházra vonatkozó összes iratot, a teljességi nyilatkozattal együtt.

A törvény rögzíti, milyen feltételek esetén vállalhat akár magánszemély, akár gazdasági társaság közös képviseletet. Megválasztás esetén a közgyűlés milyen garanciák bemutatására kötelezheti a természetes személyt, vagy gazdasági társaságot. A kötelező törvényi előírást kiterjeszti a számvizsgáló bizottság elnökére, és tagjaira is.

A törvény részletesen kidolgozza negyedik fejezetében az ingatlankezelésre, és a társasház-kezelésre vonatkozó elvárásokat, és rendelkezik a kötelező szakképesítés megszerzése érdekében, a költségek viselése tekintetében.

Az értelmező rendelkezések kiegészülnek a társasház, lakóépület és a nem lakás céljára szolgáló épület fogalom meghatározásával. Pontosítja a törvény a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások meghatározását. Rögzíti, összefoglalja az eredménytelen írásbeli szavazás eseteit, a bírósági eljárás megelőzését szolgáló eljárásokat. Szabályozza a hatálybalépést, ami 2004. január 1, illetve felsorolja azokat a rendelkezéseket melyek 2005 január 1-től lépnek hatályba.

Ezek a következők: Közgyűlési Határozatok Könyvére vonatkozó rendelkezések, a szervezeti működési szabályzat, a házirendre, a közgyűlésre, a könyvvizetésre és beszámolóra vonatkozó számviteli szabályok bevezetése, a számvizsgáló bizottság működésére vonatkozó szabályváltozások.

Az átmeneti rendelkezések körében megengedi, hogy ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata számítási hibát, vagy adat elírást tartalmaz (mely külön tulajdont nem érint) a közgyűlés a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével a hibás alapító okirat kijavításáról határozzanak. E határozat bejegyzésre alkalmas okirat, ha azt közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalja a társasház. Amennyiben a társasház 2004 december 31-ig a határozatát az ingatlanügyi hatóságnak benyújtotta, ez esetben a módosítás illetékmentes volt.

Önkormányzati tulajdonból átalakult társasházak esetén a hiányos, a bejegyzéskor hatályos törvényi rendelkezésekkel ellentétes rendelkezést tartalmazó alapító okiratok módosítását, illetve kiegészítését a közgyűlés (összes tulajdoni hányad 2/3-os szavazattöbbségű) határozatával módosíthatja, illetve kiegészítheti. Illetékmentesen 2005. július 31.-ig kellett benyújtani az ingatlanügyi hatóságnak. Jogorvoslati lehetőséget minden tulajdonostárs a fenti határozatok érvénytelensége tekintetében a bíróságtól, kereset benyújtásával kérhet.

A törvény a már bejegyzett társasházakra is vonatkozik. Az alapító okiratban foglalt rendelkezések helyébe a törvény által előírtak lépnek. A módosítások elvégzésére, egyéb okból történt, első alapító okirat módosításkor kell sort keríteni. A már bejegyzett társasházaknál, a külön tulajdonban álló lakások beosztásának megváltoztatása miatt az alapító okiratot módosítani nem szükséges. A társasház valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása mellett dönthet a lakásszövetkezetté alakulásáról. Az átalakulásra a lakásszövetkezettről szóló törvényi rendelkezéseket kell alkalmazni.

A 2004. január 1-én hatályba lépő új törvényi szabályozás, elsősorban a társasházak működésében megnyilvánuló zavarok kiküszöbölésére irányult, például azzal az új rendelkezés bevezetésével, hogy minden bejegyzett, 6 lakásnál nagyobb társasház esetében kötelező 2005. január 1-jéig szervezeti működési szabályzatot alkotni.

A társasház gazdálkodásával kapcsolatban, a törvény előírja a kötelező számviteli szabályok szerinti könyvvizetést, a közös képviselő (intéző bizottság) beszámolójának kötelező tartalmi elemeit.

A tulajdonosok jogbiztonságát szolgálja az, hogy az adós tulajdonostársak, akik elérik a 6 hónapos tartozást, tulajdoni lapjuk közokiratba foglalva megterhelhető. Biztonságot jelenthet az is, hogy a társasház kezelők munkája ellenőrizhetőbbé vált a határozatok könyvében keresztül. A szervezeti-működési szabályzat megalkotásával, tartalmi bővülésével is a jogbiztonságot szolgálja.

Tulajdonosi érdeket szolgál az is, hogy szakmai felkészültséget ír elő a hivatásszerűen társasházkezeléssel foglalkozók részére.

3. Az alapító okirat tartalmi és formai kellékei

Társasház a meglévő épületek és a felépítendő épületek esetén is csak társasházi alapító okirattal létesíthető. Ez a szabály egyszemélyes alapítások esetén is kötelező.

Ha a társasházat az ingatlan tulajdonosai alapítják, az alapító okirat elkészítésénél figyelembe kell venni a Polgári Törvénykönyv, szerződésekre vonatkozó rendelkezéseit. Egyszemélyes alapításnál pedig figyelembe kell venni a Ptk. 199. §-át

„az egyoldalú nyilatkozatokra – ha a törvény kivételt nem tesz – a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni”

A hatályos Társasházi törvény 9 § meghatározott kötelező feltételekben az alapítóknak meg kell állapodniuk, különben érvényes alapító okirat létrehozására irányuló szerződés nem jön létre. Alkalmazandó az a szabály is, hogy a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges.(Ptk. 205.§(1) bek.)

A kötelező elemek kifejtése az alapító okirat gyakorlati bemutatása közben történik

Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.(Ttv. 10. § (1) bek.)

A közokirat és a magánokirat fogalmát a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény határozza meg.

Közokirat

195. § (1) *Az olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a megszabott alakban állított ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. Ugyanilyen bizonyító ereje van az olyan okiratnak is, amelyet más jogszabály közokiratnak nyilvánít.*

A közokiratot ellenkező bizonyításáig valódinak kell tekinteni. A bíróság azonban az okirat kiállítóját hivatalból is megkeresheti, hogy az okirat valódisága tekintetében nyilatkozzék.

Magánokirat

196. § (1) *A magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el, feltéve, hogy az alábbi feltételek valamelyike fennáll:*

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;*
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;*
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;*
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;*
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;*
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.*

A magán okirat valódiságát csak akkor kell bizonyítani, ha azt az ellen érdekű fél kétségbe vonja, vagy a valódiság bizonyítását a bíróság szükségesnek találja.

Az alapító okirat írásba foglalását a Ttv. 10. § (1) bekezdése kötelezően előírja. Szóban vagy ráutaló magatartással alapító okiratot létrehozni vagy módosítani nem lehet. Az alakítás megsértésével kötött megállapodás semmis.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan számítási vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz (ez abban az esetben érvényes, ha az külön tulajdont nem érint) társasházi közgyűlés a tulajdonosok egyszerű szavazattöbbségével hozott határozatával a hibát kijavíthatja. Ezt a határozatot a törvény a ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető okiratnak nyilvánítja.

A társasház alapításának törvényi feltétele az alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Az alapító okiratot a mellékleteivel, valamint a szervezeti működési szabályzatot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.

3.1. Alapító okirat készítésének gyakorlati bemutatása

Az a társasház melynek alapításán keresztül a nyilvántartás által, és a társasházi törvényben előírt szabályokat bemutatom, Budapest, IX. kerületében, a Mátyás u. 18 szám alatt található. A 1900-as évek elején épült lakóházban 10 társasházi öröklakás, és két nem lakás célú, külön tulajdonú társasházi ingatlan található.

A lakóépületet 1990-ben az állami tulajdon privatizálásakor (32/1969.(IX. 30.) számú kormányrendeletben foglaltak alapján) alapította a IX. kerületi Ingatlankezelő Vállalat társasházzá az 1990-ben hatályos, 1977 évi 11. törvényerejű rendeletben foglaltak szerint.

Az alapító okiratot a társasház még egyéb ok hiányában nem módosította, ezért indokolt áttekinteni, hogy a 2004. január 1-jén hatályba lépő társasházi törvény alapján az alapító okiratban milyen változásokat kell alkalmazni, hogy a törvény rendelkezéseinek megfeleljen.

Az alapító okirat első lapján fel kell tüntetni a társasház elnevezését, pontos címét, helyrajzi számát, az épület jellegét, (lakóépület, vagy irodaépület stb..) az okirat keletkezésének időpontját.

A meglévő épület társasházzá alakításánál nincs jelentősége annak, hogy az épületben csak lakások, vagy nem lakás célú helyiségek vannak, de kötelező feltétel, hogy legalább két önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség, továbbá legalább egy lakás és egy nem lakás célú helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerüljön, és a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész közös tulajdona fennmaradjon.

Tehát közös tulajdon nélkül nem létezhet társasházi külön tulajdon.

A társasházi tulajdont alapító okirat I. fejezetében az általános rendelkezések kapnak helyet. Itt feltüntetésre kerül, hogy kik alapítják a társasházat, tehát kik a tulajdonostársak, akik a társasházat az alapító okirattal megalapítják, és a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a hatályos, 2003. évi CXXXIII. törvény, és az alapító okiratban foglaltak szerint szabályozzák.

A II. részben a tulajdonostársak közös tulajdonába rendelt telek, épületrészek, berendezések és felszerelések felsorolása következik, amit római számmal jelölünk, és római I.-től kezdődően sorszámozzuk. Ez a római számmal jelölt felsorolás, az alapító okirat kötelező mellékletét képező szintenkénti alaprajzokon jelöli a megnevezett épületrészt.

Tehát a példánk szerint:

I. KÖZÖS TULAJDON

I.	Telek (ebből udvar 35,81 m ²)	370 m ²
II.	Alap és felmenőfalak, lépcsőházi falak, Kémények, szellőzők	
III.	Közbenső és zárófödémek burkolatok nélkül	
IV.	Lépcsőház: fszt.:	24,89 m ²
	I. em.:	24,74 m ²
	II. em.:	24,74 m ²
	III. em.:	24,74 m ²
	IV. em.(tetőtér)	10,72 m ²
	Összesen:	109,83 m ²
V.	Fafedélszékes nyeregtető, cserép és bádogg héjalással.	
VI.	Pince folyosó:	11,14 m ²
VII.	Tárolók a pince szinten	
	tároló	34,46 m ²
	tároló	2,85 m ²
	tároló	4,59 m ²
	tároló	4,85 m ²
	tároló	2,82 m ²
	tároló	16,54 m ²
	összesen:	66,11 m ²
VIII.	Óvóhely a pince szinten:	26,95 m ²
IX.	Pince előtér:	3,22 m ²
X.	Pince lejárati:	2,70 m ²
XI.	Kapualj (földszinten):	11,37 m ²
XII.	Udvar, kerámialap burkolattal:	35,81 m ²
XIII.	Légudvar I. pince:	4,71 m ²
	fszt.:	4,71 m ²
	I. em.:	4,71 m ²
	II. em:	4,71 m ²
	III. em.:	4,71 m ²
	tetőtér:	4,48 m ²

XIV.	Légudvar II. pince:	2,93 m ²
	Fszt.:	2,93 m ²
	I. em.:	2,93 m ²
	II. em.:	2,93 m ²
	III. em.:	2,93 m ²
	tetőtér:	2,69 m ²
	Összesen:	45,37 m ²
XIV.	Tároló a földszinten (közösségi szoba)	16,19 m ²
XV.	Folyosó (földszinten)	7,90 m ²
XVI.	Kerítés (földszinten)	3,75 m ²
XVII.	Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek, kéményseprő járda és korlát,	
XVIII.	Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedések, függőeresz és lefolyócsatornák)	
XIX.	Külső homlokzatvakolat és lábazat	
XX.	Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai	
XXI.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig	
XXII.	Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon leágazóvezetékéig	
XXIII.	Vízóra utáni, víz alap és felszállóvezeték a külön tulajdon fogyasztóvezetékig	
XXIV.	Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig	
XXV.	Az épület valamennyi, itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok)	

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll. Fent felsorolt közös épületrészek tekintetében a tulajdonjog az öröklakások, a nem lakáscéljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a külön tulajdonra vonatkozó fejezetben feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

II. KÜLÖN TULAJDON

III. részben a külön tulajdonba kerülő lakásokat, és nem lakáscéljára szolgáló helyiségek felsorolását, valamint a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő, egyes albetétekhez tartozó – tulajdoni hányadot és ennek meghatározásának módját.

Az egyes lakásokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányad helyes kiszámítása és ellenőrzése nagyon fontos. Ha a meghatározott 10.000/10.000 hányadrész, az összes külön tulajdonnál szereplő hányadokat összeadva nem egyezik, akkor a földhivatalnak a társasház bejegyzését el kell utasítania. Mivel az alapító okiratot hivatalból javítani nem lehet, a hibák felsorolásával az alapító okiratot a létesítőknek javításra vissza kell küldeni.

Az egyes lakásoknál és nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél megjelölt eszmei tulajdoni hányadra utaló törtszám, a tulajdonosoknak a II. részben felsorolt, közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát, az egyes külön tulajdonok alapterületének és az összes külön tulajdon együttes alapterületének viszonyított tulajdoni arányában tünteti fel, azzal, hogy a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete 100 %-ban, a loggiák 50 %-ban, a teraszok alapterülete nem került figyelembe vételre.

Az alábbi táblázatban bemutatom az eszmei hányadok számításának két módját. Amikor a példában szereplő társasházat alapították, akkor sok esetben alkalmazták a 10.000/10.000 rész szerinti megosztást. Ennél egyszerűbb az a számítási mód, amikor a közös tulajdonnál felsorolt és összeadott négyzetméter összegét vesszük. Ez a példában 710 m², és így a közös tulajdonunk 710/710 tulajdoni hányadból áll.

A külön tulajdoni hányadok számítása				
Albetétszám	Megnevezés	Alapterület	Tulajdoni hányad	Tulajdoni hányad
			számítása I.	számítása II.
1 albetét	Műhely (pince)	71,13	577	41
2 albetét	pincei öröklakás	46,82	380	27
3 albetét	pincei raktár	20,90	170	12
4 albetét	fszt. 2 öröklakás	99,66	808	57
5 albetét	fszt. 1 öröklakás	89,05	722	51
6 albetét	I. 2 öröklakás	120,82	980	70
7 albetét	I. 1 öröklakás	107,14	869	62
8 albetét	II. 2 öröklakás	120,82	980	70
9 albetét	II. 1 öröklakás	107,14	869	62
10 albetét	III. 2 öröklakás	120,82	980	70
11 albetét	III. 1 öröklakás	107,14	869	62
12 albetét	IV. 2 öröklakás	100,96	819	58
13 albetét	IV. 1 öröklakás	120,39	977	69
Összesen:		1232,79	10000	710

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti részeinek kivételével mindazok a szerkezeti elemek, mely az öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezik.

Ezek: belső válaszfalak vakolattal, belső hideg és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos hálózatból az öröklakáshoz és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó fogyasztásmérő után a vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt, az alábbiak szerint illeti meg.

1. Ailleti meg a terveken 1. számmal jelölt, 36988/A/1 albetétszámú, természetben a pince szinten, egy műhelyből álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség,

műhely:	46,93 m ²
<u>műhely:</u>	<u>24,20 m²</u>
összesen:	71,13 m ²

alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 41/710 tulajdoni hányaddal.

A fent leírt adatok az ingatlan adatai. A bejegyzéshez szükség van a tulajdonos adataira is, az alapításkor fennálló jogok és tények bejegyzésére is.

Ehhez az alább felsorolt adatok szükségesek:

Jogállás:	tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő
Jogosult:	XY
Születési név:	
Születési idő:	
Anyja neve:	
Személyi azonosító jel:	
Adóazonosító jel:	
Cím:	

Ezeknek, az adatoknak a pontos közlése feltétele a bejegyzésnek. Természetesen több tulajdonos esetén, minden tulajdonos adatait szerepeltetni kell.

Nem csak a tulajdonlásra vonatkozó adatoknak kell megjelennie, amennyiben jelzálogjog terheli az ingatlant, az erre vonatkozó adatok pontos megjelenítése is kötelező.

Pl.: Jogállás: jelzálog jogosult
Jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
Cím: 1051 Budapest, V. ker. Vigadó tér 1.
Összeg: 1.000.000 Ft, azaz Egymillió Ft. És járulécai erejéig.

Minden külön tulajdon esetén az ingatlan adatai után szerepeltetni kell a jogokra és tényekre vonatkozó adatokat. Azért találom célszerűnek a fenti módon megjeleníteni az adatokat, mert a földhivatal ügyintézője, amikor az alapító okirat ellenőrzése után megkezdte az adatbevitelt a számítógépes rendszerbe, külön tulajdoni laponként halad, és a munkáját is megkönnyíti, ha az adatokat egy helyen találja.

2. Ailleti meg a terveken 2. számmal jelölt, 36988/A/2 albetétszámú, természetben a pince szinten, egy szobás, lakás céljára szolgáló helyiség csoportból álló,

szoba:	26,01m ²
konyha:	13,63 m ²
Wc:	2,76 m ²
<u>közlekedő:</u>	<u>4,42 m²</u>
összesen:	46,82 m ²

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 27/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

3. Ailleti meg a terveken 3. számmal jelölt, 36988/A/3 albetétszámú, természetben a pince szinten, egy raktárból álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség,

raktár: 20,90 m²

összesen: 20,90 m²

alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 12/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy haszonélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

4. Ailleti meg a terveken 4. számmal jelölt, 36988/A/4 albetétszámú, természetben a földszint 2. szám alatti, kettő és fél szobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	27,04 m2
szoba:	21,00 m2
gardrob	12,84 m2
előszoba:	13,02 m2
félszoba:	7,29 m2
konyha:	11,86 m2
Wc:	1,41 m2
fürdő:	3,76 m2
<u>kamra:</u>	<u>1,46 m2</u>
összesen:	99,67 m2

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 57/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

5. Ailleti meg a terveken 5. számmal jelölt, 36988/A/5 albetétszámú, természetben a földszint 1. szám alatti, kettő és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	27,53 m ²
szoba:	20,78 m ²
előszoba:	12,84 m ²
félszoba:	8,20 m ²
konyha:	9,40 m ²
Wc:	1,85 m ²
fürdő:	5,27 m ²
<u>kamra:</u>	<u>3,18 m²</u>
összesen:	89,05 m ²

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 51/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő
Jogosult: XY
Születési név:
Születési idő:
Anyja neve:
Személyi azonosító jel:
Adóazonosító jel:
Cím:

Terhek:

6. Ailleti meg a terveken 6. számmal jelölt, 36988/A/6 albetétszámú, természetben a I. emelet 2. szám alatti, három és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	24,20 m ²
szoba:	26,87 m ²
szoba:	19,08 m ²
előszoba:	12,82 m ²
hall:	12,05 m ²
félszoba:	7,29 m ²
konyha:	11,86 m ²
Wc:	1,43 m ²
fürdő:	3,75 m ²
<u>kamra:</u>	<u>1,47 m²</u>
összesen:	120,82 m ²

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 70/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

7. Ailleti meg a terveken 7. számmal jelölt, 36988/A/7 albetétszámú, természetben a I. emelet 1. szám alatti, három és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	31,85 m2
szoba:	15,59 m2
szoba:	16,09 m2
előszoba:	13,16 m2
fürdő:	5,27 m2
félszoba:	8,20 m2
konyha:	9,40 m2
Wc:	1,79 m2
kamra:	3,13 m2
<u>loggia: 5,32 m2 /2</u>	<u>2,66 m2</u>
összesen:	107,14 m2

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 62/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

8. Ailleti meg a terveken 8. számmal jelölt, 36988/A/8 albetétszámú, természetben a II. emelet 2. szám alatti, három és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	24,20 m ²
szoba:	26,87 m ²
szoba:	19,08 m ²
előszoba:	12,82 m ²
hall:	12,05 m ²
félszoba:	7,29 m ²
konyha:	11,86 m ²
Wc:	1,43 m ²
fürdő:	3,75 m ²
<u>kamra:</u>	<u>1,47 m²</u>
összesen:	120,82 m ²

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 70/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

9. Ailleti meg a terveken 9. számmal jelölt, 36988/A/9 albetétszámú, természetben a II. emelet 1. szám alatti, három és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	31,85 m ²
szoba:	15,59 m ²
szoba:	16,09 m ²
előszoba:	13,16 m ²
fürdő:	5,27 m ²
félszoba:	8,20 m ²
konyha:	9,40 m ²
Wc:	1,79 m ²
kamra:	3,13 m ²
<u>loggia: 5,32 m² /2</u>	<u>2,66 m²</u>
összesen:	107,14 m ²

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 62/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

10. Ailleti meg a terveken 10. számmal jelölt, 36988/A/10 albetétszámú, természetben a III. emelet 2. szám alatti, három és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	24,20 m2
szoba:	26,87 m2
szoba:	19,08 m2
előszoba:	12,82 m2
hall:	12,05 m2
félszoba:	7,29 m2
konyha:	11,86 m2
Wc:	1,43 m2
fürdő:	3,75 m2
<u>kamra:</u>	<u>1,47 m2</u>
összesen:	120,82 m2

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 70/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

11. Ailleti meg a terveken 11. számmal jelölt, 36988/A/11 albetétszámú, természetben a III. emelet 1. szám alatti, három és félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	31,85 m2
szoba:	15,59 m2
szoba:	16,09 m2
előszoba:	13,16 m2
fürdő:	5,27 m2
félszoba:	8,20 m2
konyha:	9,40 m2
Wc:	1,79 m2
kamra:	3,13 m2
<u>loggia: 5,32 m2 /2</u>	<u>2,66 m2</u>
összesen:	107,14 m2

alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 62/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő

Jogosult: XY

Születési név:

Születési idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Cím:

Terhek:

12. Ailleti meg a terveken 12. számmal jelölt, 36988/A/12 albetétszámú, természetben a IV. emelet 2. szám alatti, kettő és két félszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	28,89 m2
szoba:	13,47 m2
szoba:	11,36 m2
előszoba:	12,59 m2
fürdő:	2,85 m2
félszoba:	11,89 m2
konyha:	9,97 m2
Wc:	1,20 m2
kamra:	2,52 m2
<u>közlekedő:</u>	<u>6,22 m2</u>
összesen:	100,96 m2

alapterülettel, a hozzátartozó 1 db terasszal, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 58/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő
Jogosult: XY
Születési név:
Születési idő:
Anyja neve:
Személyi azonosító jel:
Adóazonosító jel:
Cím:

Terhek:

13. Ailleti meg a terveken 13. számmal jelölt, 36988/A/13 albetétszámú, természetben a IV. emelet 1. szám alatti, háromszobás, öröklakás, az alábbi helyiség csoportból álló,

szoba:	38,50 m2
szoba:	23,46 m2
szoba:	14,41 m2
előtér-étkező:	12,00 m2
közlekedő:	2,38 m2
közlekedő:	8,90 m2
konyha:	8,47 m2
Wc:	2,59 m2
fürdő:	7,16 m2
<u>kamra:</u>	<u>2,52 m2</u>
összesen:	120,39 m2

alapterülettel, a hozzátartozó 1 db terasszal, a közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 69/710 tulajdoni hányaddal.

Jogállás: tulajdonos, vagy hasznélvezeti vevő
Jogosult: XY
Születési név:
Születési idő:
Anyja neve:
Személyi azonosító jel:
Adóazonosító jel:
Cím:

Terhek:

I. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapítók kéri, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala a társasház tulajdon alapítását jegyezze be, a közös tulajdonban maradó telket, építményeket, berendezéseket, felszereléseket a társasház törzslapjára. Az egyes lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

II. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasház tulajdon megszűnését be kell jelenteni az illetékes földhivatalnak.

Jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a [Ptk.](#) És az 1977. évi CLVII. tv-ben foglaltak, valamint a [2003. évi CXXXIII. tv-ből](#) a 2004 január 1-től életbe lépett rendelkezések az irányadóak.

A jelen okiratban nem szabályozott, a társasház szervezetére és működésére irányuló rendelkezések a szervezeti és működési szabályzatban kerülnek elfogadásra.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyokból felmerült perek eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Pesti Központi Kerületi, illetve a Fővárosi Bíróság illetékességét.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr.ügyvédet
(.....számú Ügyvédi irodát, 1088 Budapest, Szentkirályi u. 55.) arra, hogy őket az
ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje, helyettük és nevükben az
alapító okiratot és a mellékleteket aláírásával hitelesítse. Dr.ügyvéd
a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Budapest, 2008.....

Ellenjegyzem Dr.....

Ügyvéd

Ügyvédi iroda címe: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 55.

Ellenjegyzés időpontja: 2008.....

Tulajdonosok aláírásai:

3.2. Alapító okirat megváltoztatása, módosítása

Az alapító okirat módosítása bekövetkezhet:

- jogszabály kötelező rendelkezése alapján,
- valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával,
- közgyűlési határozattal (Ttv. 10. § (3) bek.)
- a bíróság által.

A társasháztörvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a Ttv kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe a törvény rendelkezése lép.

A törvény úgy rendelkezik, hogy az alapító okirat kijavítását, egyéb okból első alkalommal történő módosítása során kell elvégezni. A javítás elmaradása a törvény kötelező rendelkezésének alkalmazását nem érinti.

Az alapító okirat megváltoztatásához – ha a törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak. (Ttv. 10. § (2) bek.)

A legfontosabb azt eldönteni, hogy a módosításhoz a tulajdonostársak szerződési akaratára van szükség, vagy csak a hozzájárulása szükséges. Amennyiben a szerződési akarat szükséges azt a bíróság nem pótolhatja.

Az alapító okirat „megváltoztatását” szerződésmódosításnak tekintette a Legfelső bíróság (BH 1978/6., 370 jogeset) kapcsán hozott határozatában.

A legfelső bíróság kifejtette, hogy a módosításnál a jognyilatkozat bírói úton történő pótlására nincs lehetőség.

A hozzájárulás pótlására a [Ptk.5](#) § (2) és (3) bekezdésének alkalmazásával lehetőség van. Eszerint *„Joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlás, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására, vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.*

Ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll és ez a magatartásnyomós közérdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, ha az érdeksérelem másképp nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.”

Az alapító okirat valamennyi tulajdonos által történő megváltoztatását – amit csak írásban lehet megtenni, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba csak így jegyezhető be – valójában az alapító okirat módosítása. Vonatkozik rá az a szabály, hogy közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A Legfelső Bíróság (BH 1978, 375 jogeset) kifejtette, hogy a társasház alapító okirat a tulajdonostársak szerződése, amelynek módosításához szükséges szerződési nyilatkozat joggal való visszaélés címén nem pótolható bírósági határozattal.

Ebben a jogesetben a peres felek egy társasház tulajdonosai. A társasházi alapító okiratban a tulajdonostársak megállapodtak abban, hogy a telken bármilyen létesítményt csak az összes tulajdonos közös beleegyezésével lehet létesíteni.

A felperesek 17 garázs építését tervezték és erre az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kaptak. Az alperesek 9 garázs építését nem ellenezték, további 8 garázs létesítéséhez nem járultak hozzá, ezért a felperesek keresetükben kérték, hogy hozzájáruló nyilatkozatukat a bíróság ítéletében pótolja.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes elismerése alapján 9 garázs tekintetében pótolta az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát. További 8 garázsra nézve elutasította a keresetet. Az ítélet indoklásában rámutattak, hogy az alapító okirat rendelkezését csak egyhangú határozattal lehet módosítani.

A másodfokú bíróság az ítéletével megváltoztatta az elsőfokú ítéletet és valamennyi garázs tekintetében pótolta az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát. Az indoklása szerint a [Ptk. 5. §](#) (3) bekezdésének alkalmazására szerződésből eredő jogosultság jogszabállyal ellentétes gyakorlása esetén is sor kerülhet. Két méltánylást érdemlő magánérdek összeütközését állapította meg. Az alperesek oldalán azt, hogy a gépkocsik zaja, a levegő szennyezése, a lakás nyugodt használatát zavarja, a felperesek oldalán hogy a gépkocsik tárolásának érdeke társadalmi jelentőségű magánérdek. Az utóbbit tekintette fontosabbnak, és ennek címén állapította meg a joggal való visszaélést. Kimondta, hogy a garázselhelyezés más megoldással nagy többletköltséget okozna. Az alapító okirat módosítását nem is tartotta szükségesnek, mert attól a kikötéstől, hogy garázs nem létesíthető, a tulajdonostársak már úgy is eltértek, amikor garázsokat létesítettek, illetve egyes garázsok létesítéséhez hozzájárultak. A jogerős másodfokú ítélet ellen törvénysértés miatt emelt törvényességi óvás alapos.

A korábban hatályos 1924 évi XII. tv. 5 § (3) bekezdése valamint a hatályos [1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet 6 §-a](#) értelmében az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Az alapító okirat lényegében a

tulajdonostársak szerződése, amelynek módosításához szükséges szerződési nyilatkozatot, joggal való visszaélés címén nem lehet pótolni. Az a körülmény, hogy a tulajdonostársak egyes esetekben eltekintettek ennek a szabálynak az alkalmazásától, nem jelenti az alapító okiratban foglalt tilalom megváltoztatását, a korlátozás teljes feloldását.

Tévesen foglalt állást a másodfokú bíróság a joggal való visszaélés feltételeinek a kérdésében is. Csak egyetlen feltételt vizsgált, azt, hogy a felpereseknek különös magánérdekét sérti-e a hozzájárulás megtagadása. A jognyilatkozat joggal való visszaélés címén történő pótlásának azonban további feltételei is vannak.

A [Ptk. 5. §](#) (3) bekezdése szerint az is feltétel, hogy az érdeksérelem másként ne legyen elhárítható. A per adatai szerint a garázsok elhelyezését másként is, bár tetemes többletköltséggel jár megoldható. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a sérelem elháríthatatlan, csupán azt, hogy elhárítása nehéz és költséges. A per adataiból az derült ki, hogy az alperesek saját jogos érdekeik megóvása égett tagadták meg a hozzájárulást.

A garázsokat azoknak az alpereseknek a lakása közelében tervezik megépíteni, akiknek nincs garázsuk. Kitűnik az iratokból az is, hogy a garázsépítéssel a gyermekjátszótér is megszűnik. Ez nem csak az egyéni érdek, hanem a közérdek sérelmével is jár. Ezért nem állapítható meg, hogy az alperesek akkor, amikor az alapító okiratban kikötött jogokat gyakorolták, visszaélték a részükre biztosított joggal.

A Legfelső Bíróság a jogerős másodfokú ítéletet a [Pp.](#) 274 (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és helyébe az első fokú ítéletet helyben hagyásával hozott a jogszabályoknak megfelelő határozatot.

Tehát az alapító okirat megváltoztatásánál a tulajdonostárs hozzájárulásának bírói ítélettel történő pótlására nincs lehetőség.

Nem az alapító okirat módosításáról, hanem hatálytalanításáról van szó abban az esetben, ha a közgyűlés szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait a szervezeti-működési szabályzat állapítja meg. Az alapító okiratnak erre vonatkozó rendelkezését, a szervezeti-működési szabályzat egyidejű megalkotásával a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségi határozatával hatálytalanítja.

Főszabályként a társasház alapításához és annak módosításához minden tulajdonostárs hozzájárulása kötelező, a társasházi törvény egyes esetekben lehetővé teszi az ettől való eltérést.

„Amennyiben az alapító okirat módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat módosítása hatályba lép.”(Ttv. 10.§ (3 bek.) A négyötödös arányra vonatkozóan a közös képviselő nyilatkozata a meghatározó. A keresetindításra előírt harmincnapos határidő jogvesztő jellegű.

Minden polgárjogi szerződés csak egybehangzó akarattal jöhet létre. Ezzel szemben a négyötödös rendelkezés szerint a többség eldöntheti, mely ingatlanrészek kerüljenek osztatlan közös tulajdonba. Ezzel együtt a külön tulajdon részét képező tulajdoni hányadok mértéke is változik. A törvény biztosítja a jogorvoslatot a kisebbség részére, de ez csak bírói úton lehetséges, igen szűk időintervallumban.

A törvény megengedi az alapító okirat kisebb szavazati aránnyal történő módosításának lehetőségét három esetben.

- Olyan lakás-megosztás vagy lakás-összevonás esetén, amikor a tulajdonostársak alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad. (Közgyűlés tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szavazattöbbség esetén módosíthat)
- A társasházi törvény hatálybalépésekor (2004. 01. 01.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházi alapító okirat olyan – külön tulajdont nem érintő – számítási hibát, vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, mely kijavítással orvosolható. (Közgyűlés tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szavazattöbbség esetén módosíthat)
- Az alapító okiratban adott felhatalmazás alapján, a tulajdonostársak kétharmados többséggel dönthetnek a közös tulajdonban lévő, de önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítéséről. Ilyen esetben a közgyűlés határozatát közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalás után, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Az alapító okirat módosításának eredményeként keletkezik az önálló ingatlan, melyre tulajdonközösség keletkezik, tulajdonosai a társasházi tulajdonostársak. A tulajdonostársakat személy szerint kell bejegyezni a nyilvántartásba, az eredeti közös tulajdoni hányaduknak megfelelően. Az így létrejött külön ingatlannak az elidegenítése valamennyi tulajdonos társ egyetértésével lehetséges.

EBH 2003. 951 jogesetében a felperes önkormányzat (jogelődje a magyar állam) 1991. 02. 22-én kelt alapító okirattal társasházat alapított. Az alapító okirat szerint az épület 238,63 m² alapterületű. Beépítetlen tetőterében 7798/A/17-18 helyrajzi számokon, öröklakás elnevezéssel kialakított - két külön lapon nyilvántartott – két ingatlan önkormányzat tulajdonában maradt. Az önkormányzat a társasháznak közös költséget fizetett. A tetőtér beépítés nem történt meg.

Az önkormányzat azt kérte a bíróságtól, hogy az alapító okirat külön lapokon nyilvántartott ingatlanokra vonatkozó rendelkezése érvénytelenségének megállapítását, az alapító okirat módosítását kérte, valamint a társasház kötelezését a különtulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanok után 1995. augusztus és 1998. december között fizetett közös költség visszatérítését. Indoklása szerint a padlástér nem tartozik a „nem lakás céljára szolgáló helyiség” fogalomkörébe, hanem olyan épületszerkezeti elem, amelynek a társasház közös tulajdonába kell állnia. Az alapító okiratnak az említett külön lapokon nyilvántartott ingatlanokra vonatkozó kikötése a lakások elosztásáról és lakásbérletről szóló 1/1971.(II. 8.) Kormány rendelet végrehajtására kiadott 1/1979. (II. 8.) ÉVM rendelet valamint a társasházról szóló 1977.évi 11.tvr. 1 § (3) bekezdése rendelkezéseibe ütközik, ezáltal semmis, a semmisség pedig az alapító okirat érvénytelen rendelkezésének törlésével orvosolható.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Jogerős indoklása szerint, az állami tulajdon elidegenítéséről szóló 32/1969.(IX. 30.) Kormány rendelet, valamint a végrehajtásáról szóló 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet lehetőséget adott az „önálló ingatlanként bejegyzett nem lakás céljára szolgáló helyiség” elidegenítésére.

A hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény önálló ingatlannak tekintette a társasházi külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget is. Az ítéletben vizsgálja a helyiség meghatározását és megállapítja, hogy az egy helyiségre két külön lap felfektetésére nem volt lehetőség, az alapító okirat ezen rendelkezése jogszabályba ütközött, és érvénytelen, de az időközben hatályba lépő 1997. évi CLVII. Törvény 5 § (1) bekezdése az érvénytelenséget kiküszöbölte.

Az ítélet ellen felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos, de olyan elvi jelentőségű jogkérdést vetett fel, mely indokoltta tette, a jogerős ítélet felülvizsgálatát, tekintve, hogy ilyen ügyben a legfelsőbb bíróság még nem hozott döntést

A legfelső bíróság megállapította, hogy a két vagy többlakásos házingatlanban a közös pince és padlástér (a pince és padlásrekeszek kivételével) általában közös használatra szolgáló helyiség. Az általában kifejezésről következően a rendelkezés csupán ajánlati jellegű, az eltérést megengedi azt nem zárja ki.

Nem tévedett tehát a másodfokú bíróság abban, hogy **az épület tetőtere nem csupán épületszerkezeti elem, hanem nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely – jogszabály kifejezett tiltó rendelkezése hiányában – önálló ingatlanként társasházi külön tulajdonban állhatott.**

A másik érdekes jogeset a BH 2007. 167 mely a társasház közös tulajdonában álló gépjármű-beállóra valamelyik tulajdonostárs használati joga nem jegyezhető be.

A tulajdonostárs megvásárolt egy lakást, és a szerződés megfogalmazása szerint „a hozzátartozó, az ingatlan udvarán elhelyezkedő felszíni gépkocsi beálló kizárólagos használatát” és kérte a körzeti földhivaltól a bejegyzést. A gépkocsi tároló a társasházi alapító okirat rendelkezése alapján a társasházi közös tulajdonba tartozott.

Az elsőfokú földhivatal a tulajdonjogot bejegyezte, a használati jog bejegyzését nem rendelte el. A tulajdonos a fővárosi bírósághoz fordult, ahol az ügyben ítélet született. Az ítélet indoklása szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény és a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet értelmében az ingatlan-nyilvántartásba földhasználati, haszonélvezeti jog és a használat joga is bejegyezhető.

Az alperes tárgyaláson előadottakra figyelemmel megállapította, hogy amennyiben a bejegyzés akadályát a záradékolt vázrajz hiánya képezte, úgy erre a hiányosságra az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény 43. §-ára figyelemmel az alperes figyelmét fel kellett volna hívnia, ennek hiányában a földhivatal határozata megalapozatlan. Ezért annak hatályon kívül helyezése mellett új eljárás lefolytatását rendelte el.

Az új eljárásban azt kell vizsgálni, hogy a végrehajtás szabályai szerint van-e lehetőség a felperes kizárólagos használatába kerülő gépkocsi-beálló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Amennyiben nem úgy a határozat indoklásába minden elutasítási indokot – így a záradékolt vázrajz esetleges hiányát is – bele kell foglalni.

A jogerős ítélet ellen alperes terjesztett elő **felülvizsgálati kérelmet**, az ítélet hatályon kívül helyezését, és felperes keresetének elutasítását kérte.

Előadta, hogy az 1959. évi IV. törvény nem engedi a földrészlet és a rajta emelt épület külön-külön történő értékesítését, illetve a **2003. évi XXXIII. társasházi törvény 2 §-a kifejezetten kizárja a külön tulajdon és a közös tulajdonból hozzátartozó hányad külön történő átruházását.**

Hangsúlyozta, hogy a gépkocsi beálló a társasház osztatlan közös tulajdonában és használatában áll.(Ptk. 140 § (1) és (2) bekezdése.

Utalt arra, hogy a tvr. 26. § (2) bekezdése szerint a társasházi közös tulajdon használatát a házirendben kell szabályozni. A Ptk. 140 § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak az udvar meghatározott részeire, egymással szemben ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogot nem alapíthatnak. Használati jog a Ptk. 165 §-a értelmében csak más tulajdonába lévő dolgot korlátozhat, a közös tulajdonban lévő dolog azonban nem idegen dolog.

Hangsúlyozta, hogy a felperes kérelmét mindenképpen el kellett volna utasítani, hiszen a változási vázrajzot nem csatolta, mely a kérelem nem pótolható hiányossága.

A felülvizsgálati kérelem alapos, a Legfelsőbb bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a gépkocsi-beálló használati joga az ingatlan-nyilvántartásba akkor sem lenne bejegyezhető ha a záradékolt változási vázrajz rendelkezésre állna.

A használat joga személyhez kötött dologi jog, amelynek jogosultja a más tulajdonában lévő dolgot használhatja, korlátozott mértékben. Felperes a társasház közös tulajdonában lévő ingatlanrészre vonatkozóan kérte a használati jog bejegyzését. **A közös tulajdonú ingatlanrészre** kialakított gépkocsi-beálló nem minősül más tulajdonában álló dolognak. **A használati jog bejegyzése fogalmilag kizárt.**

A társasházi törvény 26§ (2) bekezdése egyértelműen rendelkezik, hogy a közös tulajdoni illetőségek használatát a társasház közössége saját hatáskörében a házirendjében szabályozza.

4. Társasházak Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése

4.1. A kérelem benyújtása

Az ingatlan-nyilvántartás egyik fontos alapelve a kérelemhez kötöttség elve. Ez az elv azt jelenti, hogy társasház alapítók a kérelem formanyomtatvány kitöltésével, és az okiratok csatolásával kéri a földhivaltaltól a bejegyzést. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett (jogkörén belül jogtanácsos) magánokiratba kell foglalni. Az ügyvéd megbízása, a gyakorlat szerint az alapító okirat elkészítésére, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó képviseletre is kiterjed, így általában ügyvédek intézik az ingatlan-nyilvántartásban az alapító tulajdonostársak képviseletét.

Az alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor elfogadható, ha tartalmazza:

- **A társasház-tulajdon alapítására vonatkozó megegyezést.** (Ttv. 5 § (2), valamint a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73 § (2/a)
- **A tulajdonostársak megjelölését, Az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott adataival, a személyi azonosító kivételével.** 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73 § (2/b)
- **A földrészlet helyrajzi számát.** 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73 § (2/b)
- **A közös tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással.** (Ttv. 9 § (c) valamint a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73 § (2/c)
- **Az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével.** 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73 § (2/d)
- **A közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot.** 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73 § (2/e)

Új épületek létesítése esetén egyszemélyi alapításkor azt is nagyon fontos ellenőrizni, amikor a tulajdonos az alapítás bejegyzését kéri, hogy az épület feltüntetése megtörtént-e.

A használatbavételi engedély kézhezvételét követően kell kérni először az épület feltüntetését, majd az alapító okirat és a kötelező mellékletek benyújtásával a társasház bejegyzését. Az ingatlan-nyilvántartásba a földrészletre társasház alapítását akkor lehet bejegyezni, ha a nyilvántartási térképeken az épület már szerepel. Az adatok bevitelekor a program sem engedi az üres telekre történő adat bevitelt.

4.2. Széljegy

A kérelem és mellékletei az iktatóba kerülnek. Itt egy vonalkódos iktatószámot kap az ügyirat, melyet a kérelemre és a mellékletek (minden külön álló dokumentumra) rákerül az iktatószám. Az iktató program automatikusan adja az iktatószámot, ezt pótolni, megváltoztatni csak új kérvény alapján lehet. Ez a szigorú érkeztetés a rangsor elvének való megfelelést szolgálja.

” Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtót kérelem iktatási időpontja határozza meg.” (Inyvtv.1997. évi CXIV. 7 § (1) bek.) Az ingatlan-nyilvántartásba beérkezett kérelmeket az érkezés napján iktatni, és az érintett tulajdoni lapon széljegyezni kell.

Az iktató a tárgykörhöz, ami esetünkben a társasház alapítás, hozzárendeli a helyrajzi számot, a jogosultak adatait. Az okirat alapján a fenti adatokat beviszi a rendszerbe, és a tulajdoni lapon megjelenik a széljegy. Az iktatásnál az iratok érkeztetése történik érdemi vizsgálat nem.

Ha nem társasház alapításról, hanem tulajdonjog bejegyzésről szól a kérelem, akkor két tárgykör kerül az iktatáskor széljegyként a tulajdoni lapra. (tulajdonjog bejegyzés, haszonélvezet bejegyzés) Amennyiben a kérelemben a kérelmező nem tünteti fel a haszonélvezeti jog bejegyzését, de az ügyintéző az okirat átvizsgálása során észleli, hivatalból bejegyzi a haszonélvezeti jogot. (ez csak tulajdon jog átruházására irányuló okirat esetén) A gyakorlatban előfordul olyan eset is amikor az ügyfél a kérelemben tulajdonjog bejegyzését kéri, de az okiratban tulajdonjog fenntartással történt adásvétel van leírva. Ilyen esetben az ügyintézőnek a kérelmet el kell utasítania. Annyi tárgykört kell felvenni, amennyiben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, feljegyzett adatváltozást teljesít az ügyintéző a kérelem alapján.

Szignálás után (ami a munka elosztását jelenti az ügyintézők között) történik az érdemi munka.

4.3. Ügyintézés

Az ügyintéző érdemben vizsgálja a benyújtott anyagot. A számbavétel, amikor ellenőrzi, hogy rendelkezésre áll-e minden okirat, ami a nyilvántartás megváltoztatásának feltétele.

- Kérelem
- Alapító okirat
- Az alapító mellékletét képező M=1:100 léptékű szintenkénti alaprajz az előírt jelölésekkel.

Megvizsgálja, hogy a törvényben előírt alaki és tartalmi követelményeknek az okirat megfelel-e. Magánokirat esetében a hatóság azt ellenőrzi, hogy az okiratban foglalt jognyilatkozat nem érvénytelen-e nyilvánvalóan.

Az ingatlanügyi hatóság az esetleges érvénytelenség felderítésére céljából – ha az magából az okiratból nem derül ki – nem tehet külön intézkedéseket. A gyakorlatban előforduló hibák. Az okirat végéről az „ellenjegyzem” kifejezés rosszul van feltüntetve, vagy hiányzik az ellenjegyzés dátuma, aláírás vagy szignó hiánya az okiratról vagy a tervekről.

Ha a kérelem egyszemélyi alapítás alapító okiratának bejegyzésére vonatkozik, az alapító okirat kötelező mellékletét képező szintenkénti alaprajzok engedélyezési záradékkal ellátva rendelkezésre állnak, de hiányzik az ingatlan-nyilvántartási törvényben előírt közös és külön tulajdonok jelölése az alaprajzokról, akkor ez elutasítási ok.

Összehasonlítja az alapító okirat és a nyilvántartás tartalmát Az ingatlan-nyilvántartáshoz fűződő közhitelesség, és nyilvánosság elve megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon a bejegyzések, a jogosultak láncolata ne szakadjon meg. Az ingatlan-nyilvántartásból megállapíthatónak kell lennie, hogy az utoljára bejegyzett jogosult kitől és hogyan szerezte jogosultságát.

Ha az ügyintéző elutasítást eredményező hibát, vagy hiányosságot talál az okiratok átvizsgálását teljes részletességgel folytatnia kell. Az elutasító határozatba fel kell sorolnia minden hibát, hiányosságot, ami akadályozza a bejegyzésnek.

Ha például hiányosság miatt iratpótlást kér az ügyintéző, de a hiánypótlásból (a teljességi vizsgálat hibája miatt valami kimarad) és az ügyfél a hiányt pótolja. Ennek ellenére a bejegyzés még mindig nem teljesíthető az ügyintézőnek fel kell terjesztenie II fokra, azaz a megyei földhivatalhoz.

A megyei földhivatal megállapítja, hogy jogszabálysértés történt, hiszen az elutasítás nem volt teljes körű. Nem tartalmazott minden hiányosságot, ami akadályozta a kérelemben foglaltak teljesítését. Ilyen esetben a megyei földhivatal új eljárás lefolytatására utasítja a körzeti földhivatalt a nem teljes körű elutasítás miatt.

Gyakran előforduló hiba, hogy a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok kiszámításánál, a hányadok kerekítésénél hiba történik. Ez nem javítható, elutasítási ok.

4.4. A bejegyzés folyamata

Ha nincs hiba az ügyintéző először a társasház törzslapján módosítja a bejegyzett földrészletet és a törzslap I. részére bejegyzi a társasház alapítását.

A törzslap II. részén ahol a tulajdonosokat tartjuk nyilván - az adatok törlése után – feltüntetésre kerül, hogy a külön tulajdont a 36988/A/1 - 36988/A/13 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.

Több épületből álló lakópark esetén az alapítás történhet épületenként is oly módon, hogy a 1 számú épület helyrajzi száma 36988/A, a 2 számú épület 36988/B, a 3 számú épület 36988/C.

Ilyen esetben a törzslap második részén a külön tulajdont a 36988/A/1 – 36988/A/5 és a 36988/B/1 – 36988/B/5 és a 36988/C/1 – 36988/C/5 helyrajzi számú különtulajdoni lapok tartalmazzák, bejegyzés jelenik meg

A törzslap III részén szereplő jogok és tények a társasházi külön lapokon fognak megjelenni, kivétel a szolgalmi jog, közérdekű használati jogok, az alapító okiratban kikötött elővásárlási jogok.

Ezek után az épületet, mint („fiktív” az ügyintézők által használt zsargon) ingatlant fel kell venni, ezt tulajdonképpen az eddig bevitt adatok alapján a program generálja.

Az ügyintéző az alapító okirat tartalma alapján felviszi az adatokat a különtulajdoni lapra. A **különtulajdoni lap I.** részére vonatkozó adatok, az ingatlan megnevezése öröklakás, megjelenik az alapterület, a szobaszám, és a különtulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányad, megjelenik a bejegyző határozat száma, valamint utalás a társasházra és az alapító okiratra.

A **különtulajdoni lap II** részére a tulajdonos(ok) adatait kell megadni. (név, születési név, születés, ideje, tulajdonos címe) tulajdoni hányadra vonatkozó adat, jogcím, bejegyző határozat száma és érkezési ideje, jogállás adatainak feltüntetése. Itt tartjuk nyilván a tulajdonos kiskorúságára, gondnokoltóságára vonatkozó adatot is. A program a beírt születési adat alapján érzékeli a kiskorúságot. Kiskorú tulajdonos, valamint gondnokság alá helyezett személy esetén az önkormányzat gyámhatósága felé is tájékoztatási kötelezettsége van az ingatlanügyi hatóságnak.

A **különtulajdoni lap III** részén jogok és tények bejegyzése történik. Itt is be kell jegyezni a bejegyzés alapjául szolgáló jogok tények határozatának számát, érkezési idejét, a jogot vagy tényt, utalni kell, hogy a bejegyzett jog vagy tény mely tulajdonosra vonatkozik, valamint a bejegyzett jog jogosultjának adatai következnek (név, születési idő, születési név, jogosult címe)

A különtulajdoni lapokra vonatkozó adatok bevitele után, az intézkedés menü kiválasztása után,

- a határozat
- a végzés
- a hiánypótlás menü pontokból választhatunk.

A határozat kiválasztása után a program újabb választási lehetőséget ajánl. A határozat lehet helytadó, elutasító, valamint vegyes. A helytadó menüpont kiválasztása után az intézkedés generálása parancsra, a program tételesen megjelenít minden változást, amit az ingatlan-nyilvántartásba az adatok betöltésével generált az ügyintéző. Ez tulajdonképpen a határozat váza, melyet ellenőrzés és átfogalmazás után, határozattá formálnak az ügyintézők. A határozatba a fellebbezésre vonatkozó adatokat is automatikusan megjeleníti a program. Ellenőrzés után a kérelemhez mellékelt okiratok felsorolása következik, a határozat elkészült.

A kiadói új utasítás kiválasztásával a felek neve és címe jelenik meg. (az iktató által bevitt adatok alapján) Nagyon fontos az ellenőrzés. Minden érintettnek meg kell küldeni a határozatot.

Az utolsó mozzanat melyet még el kell végezni a foganatosítás. Az eddigi műveletek, amelyet a programban végeztünk csak adatbetöltés volt. A foganatosítás parancs kiadásával válik a nyilvántartási program részévé az új alapítású társasház. Ezek után már nyomtathatók a társasház különtulajdoni lapjai.

4.5. Gyakorlati problémák

Sokszor előfordul, hogy felépítendő épületeknél a szintenkénti alaprajz engedélyezési záradékkal el van látva, de hiányzik róla a közös és a külön tulajdon jelölése. Így sajnos nem elfogadható, hiszen az ingatlan-nyilvántartási törvényben előírtaknak nem felel meg a benyújtott alapító okirat melléklete.

A záradékolás megtörténte miatt a javítás sem megengedett, így a megoldás érdekében az alapítók járnak be hosszabb utat. Gondot okoz az is, hogy a használatbavételi engedély nem tartalmazza a lakások alapterületeit tételesen. Ma már sokszor látunk olyan lakásokat, ahol a lakás 40 m² a hozzátartozó terasz 30 m². A törvényben nincs szabályozva egzakt módon, hogy a lakások alapterületébe a terasz, loggia, milyen alapterülettel számolható. Az pedig eltorzítja a nyilvántartást, hogyha egy 55 m²-es lakásról kiderül, hogy a 40 m² lakás + 15 m² teraszból áll. Megoldást jelenthetne, ha törvényben szabályozva, illetve az önkormányzat építés hatósági osztályaival együtt működve ezek a problémák kiküszöbölhetőek lennének.

Problémákat okoz a több ütemben épített társasházak alapítása is akkor, ha a földrészlet nem megosztható, és csak egy társasház alapítható. Megépül az első ütem, erre megkapják a használatbavételi engedélyt. De a társasház bejegyzésére addig nem kerülhet sor, amíg az összes lakásra nincs meg a használatbavételi engedély. Ez vagy több évi várakozás a tulajdonosok részéről, és addig az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályozás érvényesül, vagy többszörös alapító okirat módosítással megoldható. (ami nehézkes, hosszadalmas és költséges megoldás)

A társasház nem lehet tulajdonosa például a külön tulajdonként meghatározott volt házfelügyelői lakásnak. A törvény szerint a tulajdonostársak összessége a tulajdonos. Hányaduk meghatározása bonyolult és sokszor hibás. Tovább bonyolítja a helyzetet, ha a tulajdonostársak az elidegenítésről döntenek, ez egy hosszabb folyamat (az ingatlan forgalmazása időben elhúzódhat) és a tulajdonostársak között is előfordulhat változás. Ami azt jelenti, hogy valaki a külön tulajdonát értékesíti, melyhez hozzátartozik a közös tulajdoni hányad, ami tartalmazza az értékesítendő házfelügyelői lakást is. Arra nem kötelezheti a vevőjét, hogy a közös tulajdont képező házfelügyelői lakás tulajdoni részét is megvásárolja.

Hasonló a probléma a tetőtér beépítések esetén is, a társasház bővül, a tetőtér a közös tulajdonból a külön tulajdonba kerül. Értékesítés esetén, adásvételi szerződést ebben az esetben is minden tulajdonosnak alá kell írnia.

Összegzés

A dolgozatomban bevezetésében, a társasházak kialakulásának folyamatát nagy vonalakban, a történelemből rövid felvillantásával, az igények fejlődésének bemutatásával dolgoztam fel.

A társasházakra vonatkozó jogi szabályozás fejlődése vonatkozásában meg kell állapítanom, hogy a jogi szabályozás egyre részletesebb, egyre több szabályt tartalmaz a társasház működési rendjére és a működés jogi feltételeire vonatkozóan. A jogi normák a tulajdonosok érdekeit védik, ugyanakkor nagy hangsúlyt fektetnek a társasházak működési szabályaira. Az emberek egyharmada választja ezt a lakhatási formát, tehát nagyon sok embert érint.

A jogi szabályozás adott, de ez nem elég a működés feltételeihez. Ha az emberek nem ismerik a törvényeket, nem tudnak jogkövető magatartást tanúsítani. Részletes ismeretek csak a szakembereket jellemzik. A társasházi közgyűlés összehívása nehézséget okoz, nem szívesen vesznek részt a tulajdonosok a megbeszéléseken.

Sok embernek a legnagyobb vagyona az ingatlana, mégsem szán arra időt és energiát, hogy megismerje a társasház működésének szabályait, ha mástól nem legalább az - elvileg képzett - közös képviselőktől.

Az ingatlanoknak a társadalom működésében kiemelkedő szerepük van. A nemzeti vagyon jelentős hányada termőföldekben, épületekben testesül meg. Jogrendszerünk elismeri, és védi a tulajdon valamennyi formáját. Az ingatlanok, társadalmi szerepük miatt kiemelt jogi védelmet igényelnek. Ez a jogi védelem az ingatlanok állami leltárba vétele, - bizonyos jogok tekintetében jogkeletkeztető hatályú - az ingatlanokról vezetett olyan közhiteles nyilvántartás, melynek tartalmáért az állam vállal szavatosságot.

A tulajdon biztonságának egyik alapfeltétele az ingatlan-nyilvántartás szakszerű és pontos működése. Ennek az elvnek a gyakorlati megvalósítása szükségessé teszi a nyilvántartás folyamatos fejlesztését, az ügyfelek folyamatos tájékoztatását, az ingatlan-nyilvántartás adataihoz való hozzáférési lehetőség megkönnyítése útján (internet), ami a közhitelességet erősíti.

Az ingatlanügyi hatóságok működésének üzleti alapokra való helyezése nem könnyíti meg feladatuk teljesítését és az alapelvek betarthatóságát. A hivatalok bevételei illeték típusú bevételekből származik, amelyet jogszabály ír elő. Ezáltal valódi üzleti

tevékenység folytatása korlátozott. Az üzleti lehetőségek kiszélesítése pedig az információ értékesítése útján az adatvédelmi előírásokba ütközik.

Mint a nemzeti vagyon elemeinek nyilvántartását végző szervezet, véleményem szerint alapvetően állami feladatot lát el jogszabályi korlátozások között, tehát nem üzleti tevékenységet folytat.

A társasházi alapító okirat készítésének a bemutatásakor törekedtem egy olyan adatlap összeállítására, ami az ingatlanügyi hatósági ügyintézők munkáját is megkönnyíti. Véleményem szerint az ingatlanügyi hatóság egyfajta formai ajánlást is megfogalmazhatna a társasház alapítással foglalkozó ügyvédek (jogtanácsosok) és közjegyzők részére, segítve ezzel az alapítás folyamatát és a bejegyzést.

Köszönetemet szeretném kifejezni Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika tanárnőnek, aki a dolgozatom tartalmi és formai kidolgozásában hasznos tanácsokkal segítette a munkámat.

IRODALOMJEGYZÉK

1. Dr. Fenyő György- Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék kiadása 2007)
2. Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek (Rejtjel Kiadó, Budapest, 2003)
3. Lenkovics Barnabás: A dologi jog vázlata (IKVA Könyvkiadó Kft., Budapest, 1993)
4. Dr. Rakvács József: Az új társasházi törvény magyarázata (HVG-Orac, Budapest, 2004)
5. Kakukk Lajosné: Társasházak alapítása, működése (FÜTI OMEGA Kft. Budapest, 1994)
6. Dr. Fenyő György- Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Juhász Erzsébet- Dr. Papp Iván- Dr. Vincze László: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról (Mezőgazda kiadó, Budapest, 2001)
7. Kárpáti – Langer: Társasházi kapaszkodó több mint tankönyv (Eötvös Lóránt tudományegyetem általános jogi kar olvasóterme)
8. 1924. évi XII. törvénycikk
9. 32/1969. (IX. 30.) Kormány rendelet az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról
10. 1977. évi CLVII. Törvényerejű rendelet
11. 1997. évi CLVII. törvény és a törvény indoklása

12. 2003. évi CXXXIII. Törvény és a törvény indoklása
13. 197. évi CXLI törvény és a 109/1999. (XII.29.) FVM. Rendelet
14. Bírósági határozatok
15. Internet

Mellékletek

1. melléklet: Társasházi alapító okirat
2. melléklet: Társasház szintenkénti alaprajzai
3. melléklet: Fotók a társasházról