

Dr. Földesi Csaba

Új építésű társasház alapítása és a külön tulajdonba kerülő ingatlanok adásvétele

Az ingatlanügyi hatóság ügyintézése során a társasházak alapításának bejegyzésekor számos jellegzetes, rendszeresen visszatérő problémával találkozunk. Ezek utólagos feloldása gyakran igen bonyolult és időigényes akár évekre elhúzódó eljárást eredményezhet.

A társasházakra vonatkozó jogforrások felkínálnak olyan jogintézményeket, amelyek megfelelő alkalmazásával kialakítható olyan gyakorlat, ami alkalmas a forgalmi élet igényeinek kielégítése mellett a gyors ingatlan-nyilvántartási bejegyzés biztosítására is.

A társasház-tulajdon olyan speciális tulajdoni forma, ahol egyszerre van jelen a közös tulajdon, illetve a külön tulajdon, amelyek között alkotórészi kapcsolat áll fenn. A társasházak ugyan korlátozott jogképességgel rendelkeznek, de jogi személyiségük nincs.

Az utóbbi évek gyorsütemű ingatlanfejlesztései eredményeképpen egyre több, lakásokat, irodákat, üzlethelyiségeket, apartmanokat, garázsokat vagy egyéb funkciójú egységeket magába foglaló építmény létesült, rendszerint társasházi formában. Jellemző, hogy a megépített lakásokat, vagy egyéb célra szolgáló helyiségeket a beruházó értékesíti, és az épületnek számos tulajdonosa lesz.

A tulajdonközösséget alkotó eszmei tulajdoni hányadok forgalomképessége, hitelbiztosítékként való elfogadása általában kedvezőtlenebb, mint a társasházat alkotó önálló ingatlanoké. Cicero vélekedése a tulajdonközösségről miszerint „a közösködés a civódások szülőanyja,” ma is helyállónak bizo-

nyulhat. Ezért célszerű a finanszírozási és az értékesítési szempontok összevetése után a társasházat már a beruházónak meg alapítania.

A társasház alapításával, építésével kapcsolatos folyamatokat az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátosságaihoz is hozzá kell igazítani. A forgalmi életben a bankoknak, a beruházóknak lehetőségük van igazodni egy-egy társasház megépítése során az egyedi finanszírozási, forgalmazási körülményekhez. A társasház létrejötté azonban ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is igényel. Az ingatlan-nyilvántartási eljárást a vonatkozó jogszabályokban meghatározottak szerint kell lefolytatni, mely kogens szabályoktól az ingatlanügyi hatóságok nem térhetnek el. A bankok hitelbiztosítékként jelzálogjogot követelnek már az építkezés megkezdése előtt, a beruházó, aki adott esetben eltérhet a földrészlet tulajdonosától, már értékesíteni kívánja a lakásokat azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, sőt a társasház felépítése előtt – megannyi komp-

likáció, ami nehezen összeegyeztethető az ingatlan-nyilvántartási eljárás intézményeivel. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai azonban nem öncélú szigorral élnek, éppen a közhitelesség, a forgalom biztonsága, a hitelezők védelme érdekében kell ezekhez igazodni. Elvárható, s egyben elengedhetetlen, hogy a nagyértékű projektek lebonyolítói figyelemmel legyenek e tényezőre is, s ehhez igazítsák a beruházás egyéb folyamatait. Ezért az akár több száz egységet magukba foglaló építmények megvalósítása során a bonyolult jogi, pénzügyi, műszaki folyamatok eredményes összehangolása komoly szervezettséget igényel.

Ingatlan-nyilvántartási szempontból négy olyan sajátos tényező emelhető ki, amely befolyásolhatja ezt a munkát. Ezek a következők:

- a földrészlet tulajdoni viszonyai (egy vagy több személy tulajdonában van az ingatlan),
- a beruházó (a beruházó és a tulajdonos lehet azonos vagy eltérő személy),
- a beruházáshoz rendelkezésre álló anyagi erőforrás (saját vagy külső forrás),
- a külön tulajdonba kerülő ingatlanok értékesítése (a beruházással párhuzamosan, vagy a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően).

A kiemelt négy tényező mellett természetesen még további szempontok is léteznek, de ezek a folyamatot érdemben nem befolyásolják ingatlan-nyilvántartási szempontból. A következőkben a fenti négy tényező által meghatározott esetek közül a legjelentősebbekkel kívánunk foglalkozni.

1. *A földrészletnek egy tulajdonosa van, aki egyben a beruházó is, kizárólag saját forrásból történik a létesítés, az önálló ingatlanok értékesítése a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kezdődik.*

Ez a tényállás a forgalmi életben kétségkívül ritka, melynek oka elsősorban a beruházásokra jellemző forráshiány.

Az egyszemélyi alapító jogerős, végleges használatbavételi engedély birtokában, közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba foglalt alapítói szándékkal létesíthet társasházat.

A társasház bejegyzésével az egyszemélyi alapító lesz a társasházhoz tartozó önálló ingatlanok tulajdonosa, amelyeket ezután értékesít az egyes önálló ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződésekkel.

A társasház-tulajdon alapítására alkalmas alapító okirat tartalmi és alaki követelményeit részben a *társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tbt.)*, részben az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. CXLI. törvény (Inytv.)*, valamint a *végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vbr.)* rendelkezései határozzák meg.

A megjelölt jogforrásokkal összhangban az *alapító okiratban* a következő elemeket kötelezően rögzíteni kell:

- a társasház-tulajdon alapítására vonatkozó rendelkezést (több tulajdonos esetén megegyezést),
- a személyi azonosító kivételével a tulajdonosnak (tulajdonosoknak) az Inytv. 15. § szerinti adatait, a földrészlet helyrajzi számát,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek,

- helyiségek felsorolását római számmal egytől kezdődő sorszámozással,
- az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás célját szolgáló más helyiségek meghatározását, az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével,
 - a közös tulajdonban levő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
 - bejegyzési engedélyt,
 - a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

A tapasztalat szerint az alapító okirat gyakran nem tartalmaz bejegyzési engedélyt, amely elmaradhatatlan okirati kellék, hiánya esetén hiánypótlási felhívás nélkül kell elutasítani a bejegyzési kérelmet.

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

Az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz csatolni kell:

- jogi képviselő által benyújtott kérelmet,¹
- alapító okiratot,²
- alaprajzot,³
- jogerős végleges használatbavételi engedélyt,
- ingatlanügyi hatóság (földhivatal) által érvényes záradékkal ellátott épületfeltüntetési vázrajzot.

2. *Az ingatlan-nyilvántartásban a földrészletnek több tulajdonosa van, akik egyben a beruházók is, és a finanszírozás részben bankhitelből történik, majd az önálló ingatlanok értékesítése a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kezdődik.*

E tényállás esetén az alkalmazható jogintézmények közötti választást nagymértékben befolyásolhatja a finanszírozó hitelintézet fel-tételrendszere, de alapvetően három megoldási lehetőség kínálkozik:

- a) A tulajdonostársak a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.) közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései szerint építik meg a társasházat. Tehát az ingatlan a társasház bejegyzéséig osztatlan közös tulajdonban marad.

A hitelintézetek gyakorlata, hogy már a beruházás kezdetekor dologi hatályú biztosítékot – leggyakrabban ingatlant terhelő jelzálogot – kötnek ki finanszírozásuk fejében. A hitelt nyújtó zálogjogosult és a tulajdonosok mint zálogkötelezettek megállapodása alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan egészét vagy az egyes tulajdoni illetőségeket terhelő jelzálogjogot bejegyezni. A jogerős, végleges használatbavételi engedély birtokában a tulajdonostársak az előzőekben részletezett módon alapíthatják meg a társasházat azzal az eltéréssel, hogy a Tht. rendelkezése szerint a bejegyzett jelzálogjogokat törölni kell, vagy az érdekelteknek meg kell egyezniük abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat terhelik. A törlési engedélyt, vagy a megállapodást az alapító okirathoz csatolni kell.

¹ Inyvtv. 26. §

² Tht. 9-10. §, Intyv. 32. §, Vhr. 73. §

³ Inyvtv. 21. § (4) bekezdés, Vhr. 73. §

- b) A tulajdonostársak a Ptk. 578/B. §-a szerinti építőközösségi szerződést is köthetnek. Az *építőközösség* jogi személyiséggel nem rendelkező társaság. Alapítása az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntethető fel. Ingatlan-nyilvántartási szempontból tehát ez a megoldás irreleváns, így az eljárási rend az a) pontban foglaltakkal mindenben meg egyezik, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban osztatlan közös tulajdonként szerepel a földrészlet, ezért ennek figyelembe vételével kell eljárnia az építkezőknek.
- c) A tulajdonostársak az építkezés megkezdése előtt a *felépítendő épületre* vonatkozóan alapítanak társasházat. A társasház *előzetes alapításának* ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető.⁴

Az előzetes alapítás tényének feljegyzéséhez csatolni kell:

- jogi képviselő által benyújtott kérelmet,⁵
- alapító okiratot,⁶
- az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzát.⁷

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ezzel nyílik meg a lehetőség a törzslap és a tulajdoni különlapok megnyitásának, a tulajdonjog, valamint az egyéb jogok, tények önálló ingatlanokra történő bejegyzésének. Ha a

használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy az alapító okiratot 60 napon belül módosítsák és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják⁸. A bejegyzett jelzálogjogra az a) pontnál írtak irányadók.

A példában szereplő több alapító adott esetben nagyszámú szerződő felet is jelenthet, akiknek az alapító okirat minden lapját szignózniuk kell, ugyanis a belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kiténik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá ha a többi lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. Közjegyzői okiratoknál a külön jogszabály által megállapított alaki kélléssel kell rendelkeznie.⁹ Ez megnehezítheti az okirat alaki kéllékeinek vizsgálatát, mind az eljáró jogi képviselő, mind a földhivatal részéről. E hátrányok elkerülésére a jogalkotó lehetőséget teremtett arra, hogy a kézjegyet egy személy helyezze el a többi szerződő nevében is, az erre szóló meghatalmazással.¹⁰ Hangsúlyozni kell, hogy a kézjegyek elhelyezésére történő meghatalmazás egyben nem minősül az okirat aláírására vonatkozó meghatalmazásnak.

3. *Az ingatlan-nyilvántartás szerint a földrészletnek egy tulajdonosa van, a beruházó nem a tulajdonos, és részben bankhitelből történik a finanszírozás azáltal, hogy a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően már értékesítik az egyes önálló ingatlanokat.*

⁴ Tht. 7. § (1) bekezdés

⁵ Inyvtv. 26. §

⁶ Tht. 9. - 10. §, Intyv. 32. §, Vhr. 73. §

⁷ Tht. 7. § (1) bekezdés

⁸ Tht. 7. § (3) bekezdés

⁹ Inyvtv. 32. § (2) bekezdés f) pont

¹⁰ Inyvtv. 32. § (2) bekezdés f) pont

Ez a tényállási elem, mely szerint a földrészlet tulajdonosának és a beruházónak a személye eltérő, leggyakrabban önkormányzati tulajdonban lévő földrészletek esetén jellemző. Az önkormányzat a beruházás megvalósítását követően a földrészletek tulajdonosa marad, a fejlesztéseket azzal segíti, hogy a magántőke megjelenésének feltételeit biztosítva lehetőséget teremt a tulajdonában álló földrészleten történő építkezésre.

A hatályos Ptk. megerősíti az aedificium solo cedit jogelvét, miszerint a földrészlet (földolog) tulajdonjoga kiterjed az épületre (alkotórész) is. Ezen főszabálytól el lehet térni: az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha erről írásbeli megállapodást köt a földrészlet tulajdonosával. Ezzel összhangban a Tht. is lehetőséget biztosít arra, hogy a földrészlet más személy tulajdonában álljon. Ha a földrészlet nem tartozik közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.¹¹ A Ptk. szerint amennyiben az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg.¹²

A Ptk. ezen rendelkezésének alkalmazásakor a földrészlet tulajdonosa és a beruházó (a társasház alapító) az építkezés megkezdése előtt írásban állapodik meg arról, hogy az épület tulajdonjoga a beruházót illeti.

A finanszírozás szempontjából kedvezőbb, ha a földrészlet tulajdonosa és a beruházó már az építkezés megkezdése előtt földhasználati jogot alapít, mivel ez az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

A földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges:

- jogi képviselő által benyújtott kérelem,¹³
- földhasználati jogot alapító szerződés,¹⁴
- amennyiben nem az egész földrészletre alapítanak földhasználati jogot akkor szükséges ingatlanügyi hatóság (földhivatal) által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajtot is benyújtani.

A részben banki finanszírozású beruházások esetében szinte majdnem minden esetben társasházat alapítanak a felépítendő épületre és kérik az alapítás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését. A hitel biztosítékként jelzálogjogot alapítanak a bank javára. A zálogtárgy a földrészlet, majd elkészülte után az épület lesz. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerül az is, ha a zálogkötelezett és a személyes adós személye elválik egymástól.

Sok egységből álló társasház esetén célszerű a beruházás jogi folyamatait előzetesen úgy megtervezni, hogy világosan követhető legyen mikor melyik jogintézmény alkalmazása indokolt.

Szükséges néhány szót szólni arról is, hogy a társasház előzetes alapításának ingatlan-nyilvántartási feljegyzése milyen joghatással van a később kötendő szerződések alapján folytatott ingatlan-nyilvántartási eljárásokra és jogszerzőkre.

A társasház bejegyzésére irányuló kérelem alapján indított ingatlan-nyilvántartási eljárás nem tartja meg a társasház előzetes alapítása tényének feljegyzésére irányuló eljárás rangsorát.

Az előzetes alapítás tényének feljegyzése után indított ingatlan-nyilvántartási eljárások – végleges jogerős használatbavételi engedély benyújtásáig történő – függőben tar-

¹¹ Tht. 1. § (3) bekezdés

¹² Ptk. 155. §

¹³ Inyvtv. 26. §

¹⁴ Inyvtv. 32. §

tása vagy felfüggesztése nem állhat a jog-szerzők érdekében. Ugyanis számos olyan eset ismert, amikor a tulajdonjog, jelzálog-jog bejegyzésekre irányuló eljárások függőben tartása miatt, több száz széljegyet tartalmaznak a földrészletek tulajdoni lapjai, és ezért az eljárások évekig elhúzódhatnak.

A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.¹⁵

A külön tulajdonok értékesítésére a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt a gyakorlatban számos megoldást alkalmaznak. Néhány megoldás és azok jogkövetkezményei:

- a) Az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanokra a beruházó és a vevő *előszerződést* kötnek. A végleges adásvételi szerződést a társasház bejegyzése után kötik meg és nyújtják be a földhivatalhoz. Előnye, hogy az alapító okiratot, esetleges módosításait vevőnek nem kell aláírnia. Az előszerződés alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek, feljegyzésnek nincs helye sem a társasház bejegyzését megelőzően, sem azt követően. Benyújtása esetén a földhivatal elutasító döntést hozhat.
- b) Az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanok vonatkozásában a beruházó és a vevő *adásvételi szerződést* köt. A szerződés alapján a társasház bejegyzése előtt nincs lehetőség az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogot bejegyezni, vagy tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét feljegyezni, hiszen a megvásárolt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban még nem létezik. Ezért a földhi-

vatali elutasító végzését az Intyv. 39. § (4) bekezdés c) pontjára hivatkozással hozhatja meg, mely szerint a hiány pótlására való felhívás nélkül végzéssel kell elutasítani a kérelmet akkor, ha az az ingatlan, amelyre a bejegyzést kérték az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

A társasház bejegyzéséig csak a földrészlet szerepel az ingatlan-nyilvántartásban ennek tulajdonosa pedig nem az önálló ingatlanokat értékesítő beruházó. A földtulajdonos hozzájárulása nélkül nincs olyan jogintézmény, amelynek alkalmazása esetén a vevő jogosultként bejegyezhető lenne az ingatlan-nyilvántartásba a társasház bejegyzése előtt. Tulajdonosi hozzájárulással az ingatlanra a vételárból megfizetett összeg erejéig jelzálogjogot lehet alapítani.

Csak jogerős használatbavételi engedély birtokában kérhető a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a már tárgyalat módon.

Az elsőfokú földhivatali eljárásban kérte eljáró jogi képviselő a később kialakuló lakásra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzését a törzslapra, azaz a földrészlet tulajdoni lapjára. A földhivatal első és másodfokon is elutasította a kérelmet az Intyv. 39. § (4) bekezdés c) pontjára hivatkozással. Kérelmező bírósági jogorvoslattal élt, melynek keretében a Veszprém Megyei Bíróság 2. K. 21.574/2005. számú ítéletével felperes keresetét elutasította. Indokolásában többek között kifejtette: „Felperes tévesen hivatkozik arra, hogy nincs annak jogszabályi akadálya, hogy társasház törzslapra a majd kialakítandó lakásra vonatkozó jogot bejegyezzenek. A hivatkozott V/br. 53. § ugyanis

¹⁵ Tht. 7. § (2) bekezdés

egyértelműen rendelkezik arról, hogy mit lehet a társasház törzslap I., II. és III. részére feljegyezni, ezek pedig a közös tulajdonban álló épületrész, az egész társasház tulajdonra vonatkozó jogok és tények, stb. illetve utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasházi különlapok tartalmazzák.”

4. *Az ingatlan-nyilvántartás szerint a földrészletnek egy tulajdonosa van, a tulajdonos egyben a beruházó is, részben bankhitelből történik a finanszírozás, és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően már megkezdik az egyes önálló ingatlanok értékesítését.*

A forgalmi életben gyakori ez a tényállás. Az előzőekben tárgyalt tényálláshoz képest az a különbség, hogy a földrészlet tulajdonosa és a beruházó egy személy. Ez a tényállási elem a földrészlet tekintetében megteremti a beruházó és a később kialakuló önálló ingatlanok vevői közötti osztatlan tulajdonközösség létrehozásának lehetőségét még a társasház felépítése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt. Mivel az előzetes alapítás ténye kihat a később jogot szerzőkre is, érdemes a tulajdonközösséget az előzetes alapítás tényének feljegyzése után létrehozni. A társasház előzetes alapítása tényének feljegyzéséhez az előzőekben ismertetett okiratra van szükség.

Az adásvételi szerződés tárgya a közös tulajdonból a külön tulajdonhoz kerülő tulajdoni hányadnak megfelelő tulajdoni illetőség. Emellett a szerződés tárgya még az a külön tulajdonba kerülő ingatlan, amely jogi értelemben most még részben jövőbeli dolognak számít. Azért részben jövőbeli, mert az a közös tulajdonba kerülő földrészlet, amely a felépítendő külön tulajdo-

nú helyiség alkotórészeit képezi majd, már meglévő dolog. A szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a társasház alapítás bejegyzése után a kérdéses tulajdoni illetőség melyik külön tulajdonba kerülő ingatlannal lesz azonos. Az azonosságot célszerű helyrajzi szám megjelölésével megteremteni. Ilyen szerződés alapján lehetőség van a földrészlet meghatározott tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjog bejegyzésére vagy tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárást indító kérelemnek a földrészletre kell vonatkoznia, valamint meg kell jelölni, hogy a tulajdonjog vagy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye mekkora tulajdoni illetőségre vonatkozik. Ez a konstrukció – vevő tulajdonjogának bejegyzésével – lehetőséget teremt a vételár hitelből történő finanszírozása esetén a hitelintézet jelzálogjogának bejegyzéséhez.

Fontos körülmény, hogy a tulajdonközösségbe kerülő tulajdonostársaknak egymás tulajdoni illetősége vonatkozásában elővásárlási joga áll fenn.¹⁶ A leendő lakások, egyéb helyiségek fent ismertetett értékesítése után, vagy azzal akár párhuzamosan, de mindenesetre a társasház felépítését követően történhet meg a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős használatbavételi engedély alapján.

Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, az alapító okirat módosítására van szükség. Amennyiben a társasház bejegyzését megelőzi az adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzése a földrészlet vonatkozásában, úgy az alapító okirat módosítását a vevőnek alá kell írnia.

¹⁶ Ptk. 145. § (2) bekezdés

Az alapító okirat módosítható a tulajdonostársak négyötödének egyetértésével is, ilyenkor a döntés ellen a kisebbségben maradtak 30 napon belül keresetet indíthatnak, amennyiben ezzel a jogukkal nem élnek a módosítás hatályba lép.

Ha a társasház bejegyzését tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére irányuló eljárás előzi meg, az alapító okirat módosítását a vevőnek nem kell aláírnia, hiszen a létrejövő különlakásnak még nem ő lesz a tulajdonosa, hanem a beruházó.

Gyakran előfordul, hogy a kivitelezés során az építési engedélyhez képest, egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanokat megosztanak vagy egyesítenek. Ilyenkor a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének jogosultjával az adásvételi szerződést módosítani kell, követve az így történt változást.

A beruházást végző kft., mint egyszemélyi alapító kérelme alapján feljegyzésre került az előzetes

alapítás ténye. Ezt követően még a társasház bejegyzése előtt értékesítették az egyes önálló ingatlanokat.

A szerződés szerint: „A jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, vevő megvásárolja az 1. pontban írt ingatlan 150/10000 eszmei tulajdoni illetőségét és az alábbi lakásingatlan kizárólagos tulajdonjogát, amely a Település 1 hrsz. alatt felépítendő „B” épületében a felépülő, a fenti 1. pontban nevesített Társasház Alapító Okiratban „B18” sorszámmal jelölt, leendő 1/1/A/18 hrsz-ú lakásnak és a közös tulajdonból abhoz tartozó 150/10000 tulajdoni hányadnak a jelen pontban, valamint a jelen szerződés 3) pontjában részletezetteknek felel meg...”

A kérelem, a földrészlet vonatkozásában tulajdoni hányad megjelölésével tulajdonjog bejegyzésre irányult. Eljáró jogi képviselő megjelölte a később kialakuló lakás helyrajzi számát is.

A vevő tulajdonjoga így a kérelemnek megfelelően bejegyzésre kerülhetett.

Összegzés

Társasház alapítást és a külön tulajdonok értékesítését előre meghatározott eljárási rend szerint célszerű lefolytatni. A követendő eljárást nagymértékben befolyásolják a műszaki és pénzügyi paraméterek.

A fentiek alapján azt a következtetést vonhatjuk le, hogy szinte minden esetben érdemes a társasház előzetes alapításának tényét feljegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba a társasház bejegyzése előtt, illetve a vevőkkel javasolt tulajdonközösséget létrehozni.

Társasház alapítása előzetes alapítás tényének feljegyzése mellett

- Alapeset:
 1. A kérelmező az alapító okiratot benyújtja, ami alapján a földhivatal a tényt feljegyzi.
 2. A végleges jogerős használatbavételi engedélyt a földhivatalhoz benyújtják. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a szintenkénti alaprajzot és a módosított alapító okiratot is csatolni kell.
 3. A földhivatal megnyitja a tulajdoni különlapokat.
- Társasház alapítás tulajdoni hányad elidegenítésével:
 1. A kérelmező az alapító okiratot benyújtja, ami alapján a földhivatal a tényt feljegyzi.
 2. Az adásvételi szerződéseket a földhivatalhoz benyújtják. A szerződésekben a felépítendő lakásoknak megfelelő tulajdoni hányadok elidegenítéséről kell rendelkezni. (A szerződésben a felek az alapító okiraatra utalással megjelölik a tulajdoni hányadnak megfelelő felépítendő lakásokat, amelyek majd az alapítást követően a vevők tulajdonába kerülnek.) A földhivatal az adásvételi szerződéseket átvezeti, osztatlan közös tulajdon keletkezik.
 3. A végleges jogerős használatbavételi engedélyt benyújtják a földhivatalhoz.
 4. A földhivatal a használatbavételi engedély alapján megnyitja a tulajdoni különlapokat, és a korábban benyújtott adásvételi szerződéseknek megfelelően bejegyzi vevők tulajdonjogát a tulajdoni különlapokra.

Társasház alapítása - előzetes alapítás nélkül

- Alapeset:
 1. A kérelmező az alapító okiratot benyújtja a földhivatalhoz a végleges jogerős használatbavételi engedéllyel együtt.
 2. A földhivatal megnyitja a tulajdoni különlapokat.
- Társasház alapítás tulajdoni hányad elidegenítésével:
 1. Az adásvételi szerződéseket a földhivatalhoz benyújtják. A földhivatal az adásvételi szerződéseket átvezeti (osztatlan közös tulajdon).
 2. A tulajdonostársak a tulajdonközösséget társasházzá alakítják.
 3. A tulajdonosok csatolják az alapító okiratot a végleges jogerős használatbavételi engedéllyel együtt. A földhivatal ez alapján megnyitja a tulajdoni különlapokat.

* * *