

Jogi ismeretek órai anyaga (diasor kivonat)

Ingtalan fogalma:

„Ingtalanok azok a dolgok, amelyek egyik helyről a másikra egyáltalán nem vagy állaguk sérelme nélkül nem tehetők át.” (Római jog)

Ingtalan-nyilvántartás szempontjából: „Ingtalan a földfelszín körülhatárolt része, ami speciális nyilvántartásban – az ingtalan-nyilvántartásban - szerepel.” Felosztása: földek, valamint épületek/építmények.

A földterület, illetve ennek bizonyos elhatárolt része (telek) és mindaz, ami ezzel szorosan összefügg (alkotórész), és minden olyan körülmény, amely ennek jelenlegi vagy jövőbeli sorsára kihatással lehet

Tulajdonjog fogalma:

A tulajdonjog bizonyos jogok és kötelezettségek összessége. A tulajdonjog *jogosultsági* oldala:

- birtoklás, birtokvédelem;
- használat, hasznok szedése;
- rendelkezési jog.

Birtoklás joga: a tulajdonos jogosult a dolgot magánál tartani és ezt az állapotot megőrizni a birtokvédelem eszközeivel.

Használat, hasznoszedés joga: a tulajdonos a dolgot használhatja (mindazt megteheti, ami a dolog rendeltetéséből fakad) és joga van a dolog szaporulatára. Mindaz az előny megilleti a tulajdonost, ami a dologból származik.

Rendelkezési jog: a tulajdonos a dolgon további jogviszonyokat létesíthet.

- a dolog birtokának átengedése; használata, hasznai szedésének átengedése;
- a dolog biztosítékul adása, egyéb módon való megterhelése;
- a tulajdonjog átruházása;
- a tulajdonjoggal való felhagyás (kivéve az ingatlant!!)

A tulajdonjogviszony *kötelezettségi* oldala:

- közterhek viselése;
- kárveszély viselése: minden olyan kár a tulajdonos terheli, melynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni;
- a tulajdonjog időleges korlátozásának eltérése (pl. szükséghelyzetben, közérdekből stb.);

A tulajdonjogviszony tárgya:

A tulajdonjogviszony tárgya valamilyen dolog.

Rendszerint egy fizikailag is létező tárgy (ez alól vannak kivételek).

- Forgalomképes dolgok: szabadon átruházhatók.
- Korlátozottan forgalomképes dolgok: csak úgy kerülhetnek át egyik személy tulajdonából egy másik személy tulajdonába, ha erre megvan a szükséges engedély (pl. lőfegyver, robbanóanyag, méreg stb.)
- Forgalomképtelen dolgok: a gazdasági forgalomból ki vannak zárva.

Az épület és a föld kapcsolata:

Ingtalan = föld + a vele egybeépített épület.

Főszabály: az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.

Kivétel régi Ptk.: ha erről a földtulajdonossal az építkezés megkezdése előtt írásban szerződést köt.

Új Ptk.: Az ingtalan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingtalan-nyilvántartásba

1. az épület és a föld tulajdonosának megállapodására már az épület feltüntetését követően is sor kerülhet
2. az épület és a föld jogi sorsának szétválasztására ugyanazon tulajdonos esetében is sor kerülhet.

Osztott tulajdon:

Elválik egymástól az épület és a föld tulajdonjoga: Az épület tulajdonosának földhasználati joga van. A tulajdonosokat kölcsönösen elővásárlási jog illeti meg.

A tulajdonjog megszerzése ingatlanok esetében:

- Adásvétel: visszterhes vagyónátruházás;
- Elbirtoklás: 15 éven keresztül szakadatlanul a sajátjaként birtokolja;
- Beépítéssel, ráépítéssel, vagy túlépítéssel;
- Öröklés útján;
- Ajándékozás kapcsán;
- Házassági vagyonközösség és megszűnése;
- Hatósági intézkedés: kisajátítás, hatósági határozat, árverés.

Ingatlan átruházása két feltételhez kötött:

1. Erre irányuló **szerződés** vagy más **jogcím**;
2. Ingatlan-nyilvántartásba való **bejegyzés**.

Közös tulajdon:

A tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet. Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

A tulajdonjog oszlik meg eszmei hányadrészek szerint (nem a dolog!!).

A több tulajdonosnak együttvéve annyi joga van, mintha a tulajdonos csak egy személy volna.

Minden tulajdonostársat a tulajdonjog minden részjogosítványa megilleti.

A tulajdoni hányadok meghatározása nélküli közös tulajdont a Ptk. nem ismer.

Ingatlan-nyilvántartás: Tulajdonjogot vagy az egész ingatlanra vagy annak eszmei hányadára lehet bejegyezni. Fel kell tüntetni a megszerzett eszmei hányadot is.

Elővásárlási jog:

Létrejöhet:

- jogszabály alapján (pl. tulajdonostársak esetén)
- szerződés alapján.

Ha valamelyik tulajdonostárs saját tulajdoni hányadát harmadik személynek el kívánja adni, a kapott vételi ajánlatot (a kész szerződést) köteles közölni minden tulajdonostársával.

Ha bármelyik tulajdonostárs az elővásárlási jogával élni kíván, és a vételi ajánlatot elfogadja, közte és az eladó tulajdonostárs között az adásvételi szerződés az ajánlatnak megfelelő tartalommal létrejön.

A tulajdonostársakat az elővásárlási jog csak „kívülről” jött ajánlat esetén (harmadik személlyel szemben) illeti meg.

Új szabály: A tulajdonostársak az elővásárlási, jogot a vétellel érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják.

Kivétel:

- ha az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel járna;
- a tulajdonostársak viszonylag nagy száma.

A vételi ajánlatot egész terjedelemben kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal (a vevő nevével együtt).

Az elővásárlási jog megsértése:

Az elővásárlási jog sérelmével megkötött szerződés a jogosulttal szemben hatálytalan. (Kérheti a hatálytalanság megállapítását a bíróságtól, ha szándéka valóban a vételre irányult.) Ha kéri a hatálytalanság megállapítását, köteles ezzel egyidejűleg elfogadó nyilatkozatot is tenni.

Új szabály: Tulajdonos az elővásárlási jogát végrehajtási árverésen is gyakorolhatja

Haszonélvezeti jog:

Kialakulása, története:

Kialakult az a szokás, hogy a végrendeletet tevők vagyonuknak (vagy egyes vagyontárgyaiknak) csak a pusztá tulajdonát hagyták örökösükre, miközben az örökölt vagyont (tárgy) élethosszig tartó használata és jövedelme másrt illetett (általában egy közeli hozzátartozót). (Többnyire azért, hogy így annak eltartását biztosítsák.)

Ez a gyakorlat alakította ki a végrendeletkezés körén kívül is a haszonélvezet jogintézményét.

Kezdetől fogva személyhez tapadó (konkrét személyt megillető) jog volt.

A haszonélvező a más tulajdonában álló dolgot birtokolhatja, használhatja és hasznait szedheti.

A tulajdonos ezen jogosítványokkal csak akkor élhet, ha a haszonélvező e jogokkal nem él.

Korlátozott időre és legfeljebb a jogosult élete végéig szól.

A haszonélvezet keletkezhet:

- Törvénytől fogva: a túlélő házastárs (özvegy) a leszármazók tulajdonába kerülő vagyont haszonélvezetét örökli (özvegyi jog).

A túlélő házastárs haszonélvezeti joga (özvegyi jog) humánus célokat szolgál: a túlélő házastársnak a megszokott körülményeket biztosítsa: az örökösök ingatlanában lévő lakást, annak berendezési tárgyait.

- Szerződéssel: pl. amikor a szülők vásárolnak a gyermeknek ingatlant és ezzel egyidejűleg haszonélvezők lesznek.

A kétféle haszonélvezet között tartalmilag nincs különbség!

A haszonélvezet személyhez kötött!!! Nem ruházható át, nem örökölheto, de gyakorlása ingyen vagy ellenérték fejében átengedhető. A haszonélvezet tárgya lehet ingó és ingatlan.

A haszonélvezet alapítása történhet ingyenesen, vagy ellenszolgáltatás fejében.

Ingatlanra vonatkozó szerződéses haszonélvezeti jog akkor jön létre, ha bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba.

A haszonélvező kötelezettségei:

- a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni: viseli a dolog fenntartásával járó terheket (adók, rezsiköltség stb.);
- köteles a tulajdonost a dolgot fenyegető veszélyről, vagy beállott kárról értesíteni;
- a haszonélvezet megszűntével köteles a dolgot visszaadni (a rendeltetésszerű használatl járó értékcsökkenést a haszonélvező nem köteles megtéríteni);
- felelős a dologban bekövetkezett károkért (kivéve ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben elvárható); csak a felróhatóan okozott károkért felelős;

Mire terjed ki a haszonélvezet?

Az ingatlanl csak azokra az alkotórészeire, melyek már megvoltak akkor is, amikor a haszonélvezeti jog létrejött.

A haszonélvezeti jog alapítása után a tulajdonos által létesített épületre nem terjed ki.

A jogviszony alanyai: jogosult és a kötelezett.

A kötelezett a dolog mindenkori tulajdonosa.

Új Ptk:

Ha a házastárs leszármazó mellett örököl – a régi Ptk.-tól eltérően – holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg, azonban az kizárólag az örökösökkel közösen lakott lakáson és a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyakon.

A többi vagyontól pedig egy „gyermekrészt” örököl. (állagörökös).

Hogyan szűnhet meg a haszonélvezet?

A haszonélvezet mindig korlátozott időre és legfeljebb a jogosult élete végéig állhat fenn. (Az özvegyi jog mindig „holtigtartó”).

- Időben korlátozott haszonélvezet esetén (két esete: dátumszerű megjelölés és a haszonélvezet időtartamának jövőbeli eseménytől függővé tétele); csak szerződéses haszonélvezet esetén
- A haszonélvező lemondásával (egyoldalú nyilatkozással): lehet ingyenes vagy ellenérték fejében történő.
- A haszonélvezet tárgyának elpusztulásával, megsemmisülésével.

A tulajdonos a haszonélvezeti jogviszony egyoldalú nyilatkozással való megszüntetésére nem jogosult!

A haszonélvezet tartalma:

Tartalmát a tulajdonjogból kivált, önállósult jogosítványok teszik ki:

- birtokolhat, a dolgot használhatja, hasznait élvezheti;
- birtoklásra, birtokvédelemre ugyanolyan módon jogosult, mint a tulajdonos;
- a haszonélvezet gyakorlása ingyenes (a haszonélvező nem köteles ellenszolgáltatást teljesíteni), ellenérték (egyszeri díj) csak a szerződéses haszonélvezet létesítéséért köthető ki;
- a tulajdonos csak akkor birtokolhatja, használhatja a dolgot, ha ezekkel a jogaival a haszonélvező nem él;
- ha a haszonélvező a jogai gyakorlásával ideiglenesen felhagy, nem szűnik meg a haszonélvezeti joga.

Milyen jogok illetik a tulajdonost?

- jogosult a haszonélvezet gyakorlását ellenőrizni: ezt a haszonélvező túrni köteles;
- a tulajdonos rongálás vagy nem rendeltetésszerű használat esetén biztosítékot követelhet;
- ha a haszonélvező nem ad biztosítékot: a bíróság a haszonélvezeti jog gyakorlását a biztosíték adásáig felfüggesztheti (nem megszünteti!!);
- a dolog elpusztulása esetén nem köteles helyreállítani (helyreállítja, a haszonélvezet feléled, de a tulajdonos kérheti a korlátozását);

A tulajdonos köteles a rendkívüli javítási vagy helyreállítási munkákat elvégezni. (Ha ezt felszólításra nem teszi, a haszonélvező elvégeztetheti, és a haszonélvezet megszűnésekor e költségeket követelheti).

Jelzálog (zálogjog)

Zálogjog célja az, hogy a hitelező az általa nyújtott szolgáltatást (például kölcsönt) visszakapja, illetve a szolgáltatásáért később járó ellenszolgáltatást megkapja.

Abban az esetben, ha ez nem történik meg, a zálogjogosult a zálogtárgyból kereshet kielégítést (a zálogtárgy értékesítésével juthat a követeléséhez).

Olyan pénzben meghatározott követelés biztosítéka, mely alapján a jogosult más követelést megelőzően a zálogtárgyból kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.

A hatályos Ptk. a következő **zálogjog-fajtákat** szabályozza:

Zálogjog dolgokon:

Jelzálogjog:

- ingó dolgokon,
- ingatlanon.

Kézizálog: ingó vagyontárgy átadásával.

Jelzálogjog: a jogosult nem birtokolhatja a zálogtárgyat, az a zálogkötelezett birtokában marad úgy, hogy valamilyen "jelet" kap a zálogjog fennállásának bizonyítására. Ingatlan esetén: a tulajdoni lapon jelzik.

Ingatlan terhelő zálogjog alapításánál a jelzálog létrejöttéhez a szerződés **közjegyző** előtti közokiratba foglalása, vagy **ügyvédi** (jogtanácsosi) ellenjegyzés szükséges, illetve az, hogy az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék** a jelzálogjogot.

Jelzálog esetén a zálogtárgy a

- zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a rendeltetésszerű használatra, hasznosításra,
- köteles azt épségben megőrizni.

Az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan egészére vagy közös tulajdonban álló ingatlanok a tulajdonostársat megillető egész tulajdoni illetőségére lehet bejegyezni.

- fel kell tüntetni a jelzálogjog jogosultját
- meg kell jelölni a zálogjoggal biztosított követelést (és annak járulékait).

A követelést összszerszerűen meg kell határozni.

Ha a személyes kötelezett (adós) nem a jelzálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa, a bejegyzésben a személyes adóst is fel kell tüntetni.

Mi a szerződés?

Két vagy több fél, jogi hatást kiváltó, arra alkalmas (megengedett) egybehangzó akaratnyilatkozata. Szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésére.

Hogyan lehet szerződést kötni? Szóban, írásban és ráutaló magatartással.

(Egy tudományos felmérés szerint ma egy átlagember naponta átlagosan 7 – 11 szerződést köt.)

Szerződéses szabadság elve:

A felek szabadon dönthetnek abban a kérdésben, hogy kötnek-e szerződést és ha igen, milyen tartalommal. (Kivételesen előfordulhat gazdálkodó szervezetek szerződéses kapcsolataiban, hogy jogszabály szerződéskötési kötelezettséget ír elő.)

A felek nincsenek kötve a Ptk-ban vagy más jogszabályban megnevezett szerződésekhez, ezektől eltérhetnek, nem nevesített szerződést is alkothatnak, de az a leggyakoribb, hogy a létező típusok elemeit vegyítve jutnak konszenzusra.

A mai értelemben vett adásvételi szerződést a római jog alkotta meg.

Két ember akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével szerződés keletkezik. (A szerződés lényege a kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatban van!!!)

A szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől szabadon eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

- Szerződéses típuszabadság: a felek szabadon dönthetnek a tartalmat illetően;
- A szerződő felek a nevesített szerződéseket vegyíthetik:

(A gazdasági élet egyre jobban „igényli” az ilyen komplex megoldásokat.)

Diszpozitivitás: a felek bizonyos szabályoktól – egyező akarral – eltérhetnek és olyan kérdésekben is megállapodhatnak, amelyek a törvényben nincsenek szabályozva.

A római jogi csoportosítás szerint (ma is általános):

Dologszolgáltató: Alaptípusa a tulajdonjogot átruházó adásvétel, vagy az ingyenes dologszolgáltatás, az ajándékozás (végleges dologszolgáltatás).

Az ingyenes dologszolgáltatások köre lehet tulajdonátruházó a visszavétel szándékával (kölcsönszerződések) és lehet részjogosítvány átruházása is (birtok, használat és hasznosítási jog) átruházás, ugyancsak a megszűnés kori visszavétel szándékával.

A saját dolgot illetően tőrésre kötelezett:

Alaptípusa a bérlet, melynek alfajai a dologbérlet és a lakásbérlet (mint speciális dologbérlet).

Tevőleges szolgáltatási kötelezettséget jelentő:

- Vállalkozói szerződés: a vállalkozó meghatározott eredményt vállal (az eredmény elmaradása szerződésszegés);
- Megbízási szerződés: nagy gondossággal fejt ki valamilyen tevékenységet (az eredmény elmaradása esetén a gondosság mentesít a szerződésszegés jogkövetkezményei alól).

Helytállási: A hitelműveletek szerződésai, valamint a biztosítás szerződésai.

Az állam a szerződésekhez háromféle módon viszonyulhat::

- elismerheti és támogathatja őket (az esetek többségében az állam elismeri a szerződéseket és érvényesítésükhöz kényszereszközöket biztosít);
- elismerheti, de érvényesítésükhöz nem nyújt segítséget, kényszereszközöket a kikényszerítésükhöz nem ad (államilag nem érvényesíthető szerződések);
- nem ismeri el és megtagadja tőlük az érvényesítést (érvénytelen szerződések);

Az érvénytelenségnek két formája létezik: semmisség és megtámadhatóság.

Következményeit vizsgálva a kettő között nincsen különbség (joghatásuk azonos).

Adásvételi szerződés alapján az **eladó köteles** a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a **vevő pedig köteles** a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.

Adásvétel tárgya lehet minden dolog, amely nincs kivonva a forgalomból.

Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez további feltétel, hogy az adásvételi szerződést ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat, vagy közokirati formában készüljön.

Ingatlan adásvételi szerződés kellékei:

Fejléc (szerződés: adásvételi, előszerződés, adásvételi szerződés foglalóbiztosítékkal);

Eladó és a Vevő megjelölése: név, személyi szám, születési név, lakóhely, személyi szám az utolsó négy számmal (természetes személyeknél); cégnév, székhely, statisztikai törzsszám (jogi személyeknél);

Az ingatlan megnevezése: jogilag (melyik település ingatlan-nyilvántartásában, belterület – külterület, Hrsz.) és természetben (utca, házszám), valamint az ingatlan nyilvántartás szerinti minősítése;

A jogi ügylet leírása: „az Eladók eladják, a Vevők megvásárolják a körülírt ingatlant”

Megtekintési záradék: „...a Vevők által alaposan megtekintett, általuk ismert, jelenlegi állagában és állapotában, és jelenlegi természetes tartozékaival, jogi helyzetében..”

A fizetés módja: készpénz, átutalás, előre a foglalót / vételárelőleget, fizetési határidő, a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei;

Az Eladók feltétlen beleegyezése a bejegyzéshez: „...az Eladók feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az ingatlan vétel jogcímén a Vevők javára 1/2-ed, 1/2-ed, azaz egyenlő tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába”

Tulajdonjog-fenntartás kikötése: ha a Vevő részletekben fizeti a vételárat (legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig)

Szavatossági kitétel: „...az Eladók szavatolják, hogy a megjelölt ingatlan per-, tehet- és igénymentes”. Ezt tulajdoni lappal kell igazolni, és a szerződésben ennek tényét fel kell tüntetni.

Igénymentesség harmadik személyek felé + nincs köztartozás: „...az ingatlanon sem természetes személynek, sem társaságnak semmilyen igénye nincs, azon adók, vagy adók módjára behajtható tartozása nincs.”

Az esetleges terhek, terhelések rendezése, ütemezése;

A szerződő felek állampolgárságának meghatározása, nyilatkozatuk, hogy nem esnek szerzési korlátozás alá;

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: addig ki viseli a terheit, és attól kezdve ki húzza a hasznait (a birtokbaadás időpontjának meghatározása a kárveszély átszállása miatt fontos!); az ingatlannal kapcsolatos költségek rendezése (közüzemi órák átíratása);

Az ingatlan adásvételével járó költségek rendezése: a szerződéskötés költségei, a vagyónátruházási illeték, valamint az ingatlan-nyilvántartási és egyéb eljárási illeték a Vevőket terheli;

Az ingatlan jövedelemadó fizetési kötelezettség tudomásulvétele a felek által;

Együttműködési kötelezettség kikötése: „...a szerződő felek jelen szerződésből adódó esetleges vitás kérdéseiket egymással egyeztetni kötelesek”

Joghatóság kikötése: a jogvitás kérdések eldöntésére a felek melyik bíróság illetékességét kötik ki;

Energetikai tanúsítvány

Jelen szerződéssel nem érintett kérdésekben a Ptk. és az egyéb jogszabályok az irányadók;

Dátum, Eladók és Vevők nevének feltüntetése

Egyéb formai követelmények:

- csak írásban, gépelt formában érvényes;
- ha 1-2 oldalas, akkor egy lapra;
- ha több oldalas, akkor összefűzni, mindegyik oldalát alá kell írni, sorszámozni;
- ügyvédi ellenjegyzés;

Ügyvédi ellenjegyzés: benne kell lennie az ellenjegyzem szónak

- az okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek;
- a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza;
- az aláírások valóságának tanúsítása;
- dátum, aláírás, szárazbélyegző;

Ingtalan adásvételi szerződés költségei: Az új Ptk. már nevesíti

Eladó viseli:

- átadási költségek (birtok-átruházási költségek)
- ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségek
- esetleges adófizetési kötelezettség

Vevő viseli:

- birtokátvételi költségek, szerződéskötési költségek
- visszterhes vagyónátruházási illeték
- ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költsége

Ingtalan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevő birtokba lép

A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli a terheit és viseli a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Előszerződés jogkövetkezményei:

Az előszerződésben a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy egy későbbi időpontban szerződést fognak kötni. (Az előszerződés a később megkötendő szerződés lényeges pontjait tartalmazza.)

Az előszerződést általában megfelelő, a szerződést biztosító mellékkötelezettséggel (pl. foglaló) szokták megerősíteni.

Előszerződést akkor szoktak kötni, ha a felek a szerződés végleges tartalmát még nem tudják meghatározni, de biztosítani kívánják a szerződés későbbi létrejöttét. Ezért, ha a felek bármelyike megtagadja a szerződéskötést, illetőleg a felek nem tudnak megállapodni a szerződés egyes pontjaiban, akkor a bíróság bármelyik fél kérelmére létrehozhatja a szerződést és megállapíthatja tartalmát.

A törvény szűk lehetőséget biztosít a feleknek arra, hogy a szerződéskötést mégis megtagadják. Erre akkor van lehetőség, ha az előszerződés megkötése után áll be olyan körülmény, amelynek folytán:

- valamely fél képtelen a teljesítésre (kivéve, ha ezt maga idézte elő);
- a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

Szerződési biztosítékok rendszere (a szerződést biztosító mellékkötelezettségek):

A szerződés megkötését a felek gyakran nem csak a az aláírásukkal igazolják, hanem magában a szerződésben vagy más járulékos jogügyletben alkalmazhatnak olyan jogi eszközöket, melyek a teljesítést elősegítik:

- ✓ bizonyos hátrányok kilátásba helyezésével igyekeznek a teljesítési készséget fokozni;
- ✓ a teljesítés elmaradása esetén a jogosult javára biztosítékot, fedezetet jelentenek;
- ✓ közös tulajdonságuk, hogy a teljesítéshez, illetve a szerződésszegéshez kapcsolódnak.

Csoportosításuk:

1. A szerződés megerősítése (a teljesítési készség fokozása): foglaló, kötbér

2. A teljesítési képesség biztosítékai (fedezetelvonás ellen igyekeznek a jogosultnak biztosítékot nyújtani): pl. óvadék, zálogjogok, bankgarancia, kezesség.

Foglaló:

Ptk.: „A szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni.”

A szerződés teljesítésének biztosítéka, ezért foglalóról csak akkor beszélhetünk, ha a szerződést is érvényesen megkötötték.

A szerződés megkötésekor, a szerződéskötés jeléül, foglalónak nevezve átadásra kerül.

„A szerződés megkötésekor átadott pénzüsszeget vagy más dolgot csak akkor lehet foglalónak tekinteni, ha ez a rendeltetése a szerződésből kétségtelenül kitűnik.” Ellenkező esetben legfeljebb vételárelőlegnek tekinthető. A foglaló tárgya rendszerint pénz vagy más dolog is lehet.

Funkciója szerint elsősorban a szerződésnek valamelyik fél hibájából való meghiúsulása ellen szolgál biztosítékkal:

„A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.”

Szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba be kell számítani.

A foglaló a biztosítéki szerepe mellett kárátalány funkciót is betölt: mentesíti a felet a szerződés meghiúsulásából eredő kár bizonyítása alól. **Akkor is jár a foglaló, ha semmi kár nem merült fel!**

Ha a kár nagysága a foglaló értékét meghaladja, úgy a többletkár megtérítése követelhető.

Visszajár a foglaló, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel felbontják, illetőleg a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyikért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős.

Ha vitás, hogy az átadott pénzüsszeg előleg vagy foglaló, akkor előlegnek kell vélelmezni.

Az indokolatlanul magas összegű foglalót a bíróság – kivételesen és indokolt esetben – mérsékelheti.

Kötbér:

A kötbér a szerződés – kötelezettnek felróható – nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére, írásban kikötött pénzüsszeg.

A kötelezett meghatározott pénzüsszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít.”

Főként a gazdálkodó szervezetek (de lehet magánszemélyek között is alkalmazni) egyik fontos szerződésbiztosító mellékkötelezettsége. Általában a szolgáltatás értékének %-os arányában kerül meghatározásra, de nincs akadálya annak, hogy abszolút értékben legyen megjelölve.

A kötbért el kell határolni a foglalótól

- ✓ a kötbért nem a szerződés megkötésekor, hanem a szerződés megszegése után adják;
- ✓ nemcsak a meghiúsulás, hanem a szerződésszegés más esetei is sújthatók kötbérfizetési kötelezettséggel (pl. késedelem, hibás teljesítés);

A kötbér nem bánatpénz! A kötelezett a kötbér megfizetésével nem „válthatja meg” a teljesítést, kivéve a meghiúsulási kötbérnél:

• A jogosult a nem teljesítés esetére kikötött kötbért csak akkor követelheti, ha a szolgáltatás lehetetlenült (vagy ha a kötelezett felróható késedelme miatti érdekmúlás elállási jogot biztosít számára).

• Meghiúsulási kötbér érvényesítése esetén a teljesítés nem követelhető.

Késedelem és hibás teljesítés esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítési kötelezettség alól.

Kárátalány funkció:

A kötbér – a foglalóhoz hasonlóan – (minimál) kárátalány természetű:

- ✓ a jogosult szempontjából előnyös, hiszen a kötbér akkor is jár, ha kára fel sem merült vagy a kötbérnél kevesebb;
- ✓ a jogosultnak lehetősége van a kötbért meghaladó kár és a szerződésszegésből eredő egyéb jogok érvényesítésére is.

A bíróság a túlzott, a szerződési értékkel összhangban nem álló mértékű kötbér összegét mérsékelheti.

Jelzálogjog:

Miniszteri indoklás (1927):

A jelzálogjog, mint a hitelező követelésének biztosítására szolgáló eszköz, gazdasági szempontból azért oly nagyjelentőségű, mert ennek segélyével az adós úgy nyújthat tartozására dologi biztosítékot, hogy a hitelező érdekeinek sérelme nélkül a biztosítékul lekötött dolog tekintetében a dolog birtokát és használatát megtarthatja. Mindez azonban csak úgy lehetséges, ha a jelzálogjoggal terhelt dolgokról nyilvános jegyzéket vezetnek, amelyből bárki tájékozódhatik afelől, hogy valamely dolog, amelyet meg akar szerezni, vagy amelyre jelzálogot kíván alapítani, nincsen-e már megterhelve.

Zálogjog alapján a jogosult a **pénzben meghatározott (meghatározható) követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést** kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.

Jelzálogjog: a jogosult nem birtokolhatja a zálogtárgyat, az a zálog-kötelezett birtokában marad úgy, hogy valamilyen "jelet" kap a zálogjog fennállásának bizonyítására

Jelzálogjog tárgya lehet ingatlan és ingó is:

- ✓ Ingatlan esetén a jelzálogjog szerződés alapján történő keletkezéséhez a megállapodás írásba foglalása és a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése szükséges.
- ✓ Ingó dolgot (vagy jogot) terhelő jelzálogjog létrejöttéhez a jelzálognak a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.

A bankhitelt biztosító zálogjog a banknak az adós többi hitelezőjével szemben **kielégítési elsőbbséget** biztosít. A bankzálog jogosultja felszámolás esetén közvetlenül a felszámolás költségei után, a hitelezők közül legelsőként juthat követeléséhez.

Jogszabály nem tiltja, hogy ugyanazon a vagyontárgyon több bankhitelt biztosító zálogjog is fennálljon (ranghely): a kielégítés joga a jogosultakat ranghely (bejegyzés) sorrendjében illeti meg.

Az ingatlan-nyilvántartásban a jelzáloggal biztosított *követelések összegét* is fel kell tüntetni.

A biztosítéki jellegéből fakadóan a zálogtárgy kizárólag a jogosult igazolt követelésének kielégítésére szolgálhat, azonban kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

Egyetemes jelzálogjog:

Ebben az esetben ugyanazon követelés biztosítékául több ingatlan szolgál fedezetül, a jogosult saját választása szerint bármelyik ingatlanból vagy mindegyikből kielégítheti követelését. ***Minden egyes ingatlan az egész követelés biztosítására szolgál.***

A jelzálogjog alapulhat szerződésen, jogszabályon vagy bírósági, illetőleg hatósági határozaton.

A zálogjog érvényesítése:

A zálogtárgyból való kielégítés főszabály szerint bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. Ugyanakkor ez az eljárás bonyolult, lassú és költséges. Így többféle jogi eszköz is kialakult a zálogjog egyszerűbb, gyorsabb és olcsóbb érvényesíthetőségére.

1. A kielégítési jog megnyílása (a követelés teljesítésének elmulasztása) után a felek megállapodhatnak abban, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát a zálogjogosult szerzi meg. (A kielégítési jog megnyílása előtt létrejött ilyen tartalmú megállapodás semmis.)

2. A zálogtárgyat közösen értékesítik. Ebben a kielégítési jog megnyílta előtt is megállapodhatnak. Rögzíteni kell a legalacsonyabb eladási árat, számítási módját és a közös értékesítéssel való próbálkozásnak a kielégítési jog megnyíltától számított határidejét is. Ha nem sikerül az értékesítés, a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti.

3. Ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik, a felek megállapodhatnak abban, hogy a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével a jogosult maga is értékesítheti (legalacsonyabb ár, számítása, határidő).

4. A közös értékesítés szabályai szerint a felek abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult a dolog értékesítésére ezzel üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad.

A zálogtárgy értékesítéséből származó bevétel a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni és a követelését meghaladó bevételt kiadni.

A zálogjog (járulékos kötelezettsége miatt) osztja az alapjogviszonyból eredő főkötelezettség (a zálogjoggal biztosított követelés, általában hitel- vagy kölcsönszerződés) jogi sorsát. Megszűnik a zálogjog, ha a biztosított követelés megszűnik.

Bankgarancia:

A szerződés teljesítésének a gazdasági életben egyre gyakoribbá váló biztosítéka a bankgarancia.

„A bank kötelezettséget vállalhat arra, hogy meghatározott feltételek – így különösen bizonyos esemény beállta vagy elmaradása, illetőleg okmányok benyújtása – esetében és határidőn belül a kedvezményezettnek a megállapított összeghatárig fizetést fog teljesíteni.”

A garancianyilatkozat: a kedvezményezett irányába a bank bocsátja ki.

Csak megszabott határidőn belül vehető igénybe.

A bank csak az előre megállapított összeghatárig teljesít.

A pénzüintézetek szempontjából érthető gyakorlat, hogy csak hitelképes adósért vállalnak garanciát, ezért

- ✓ garanciavállalásukat általában viszont-biztosítékhoz kötik;
- ✓ kikötik, hogy amennyiben a kedvezményezettnek teljesítenek, a megfizetett összeget azonnal beszedik a kötelezett számlájáról.

Óvadék (cautio):

Rendeltetése: szerződésszegés esetén a jogosult számára biztosítékot nyújtson.

Pénz, takarékbetétkönyv, vagy értékpapír lehet.

Az óvadék tárgyát szerződkötéskor át kell adni.

A lakbér megfizetése és/vagy a lakás (helyiség) rendeltetésszerű állapotban való visszaadásának biztosítékául. Ha a felek megállapodása alapján a bérlő **a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékául a bérbeadó részére meghatározott pénzösszeget köteles fizetni**, és ez az összeg meghaladja a havi bérleti díj háromszorosát, a túlzott mértékű biztosítékot a bérlő kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A lakás (helyiség-) bérleti szerződés megkötésekor a bérlő fizeti a bérbeadónak, de a szerződésből ki kell tűnnie, hogy az óvadék a lakbér (helyiségbér) megfizetésének elmulasztása, vagy a lakás (helyiség) nem rendeltetésszerű állapotban való visszaadása, vagy mindkét körülmény fennállásának esetére szolgál.

Kezesség:

A szerződés teljesítésének személyi biztosítéka. Az adós kötelezettségének teljesítésére más is kötelezettséget vállal.

„Kezességi szerződéssel a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni.”

Írásban jöhet csak létre mindig az alapügylet hitelezője (jogosult) és a kezes között.

A kezes csak annyit köteles teljesíteni, amennyit a kötelezett (kevesebbire is kötelezheti magát).

Egyszerű kezesség:

Ha a kötelezett nem tud fizetni, helyette a kezes fizet. A kezes csak akkor köteles teljesíteni, ha a követelés nem hajtható be a főkötelezettől. A kezes felé igazolnia kell a jogosultnak, hogy a kötelezettel szembeni fellépés eredménytelen volt (ha ezt nem teszi: sortartási kifogás).

Készfizető kezesség:

Készfizető kezes az, aki nem követelheti, hogy a jogosult a követelést először a főkötelezettől próbálja behajtani; ezt a kezes nyomban perelheti. A kezesnek a kötelezettel **egy sorban** kell helytállnia.

Készfizető kezes nem kérheti, hogy kötelezett fizetési képtelensége igazolást nyerjen. Amennyiben a bank úgy ítéli meg, hogy a kötelezett nem tudja, vagy nem akarja teljesíteni kötelezettségét rögtön fordulhat a kezeshez, aki haladéktalanul és maradéktalanul köteles teljesíteni.

Amennyiben a kezes a jogosultat kifizeti, a követelés a törvény erejénél fogva reá száll, a kezes tehát megtérítési igénnyel fordulhat a kötelezett ellen.

A kezesség az adósi alanyváltozással megszűnik, hiszen a kezes nem akárkiért, hanem meghatározott személyért vállal kötelezettséget.

Társasház:

Mi a társasháztulajdon lényege?

Az épület meghatározott részei (lakások vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek) a tulajdonostársak külön tulajdonában, az ingatlan egyéb részei pedig a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

- a külön tulajdoni egységek megosztása természetben és jogilag (alapító okirat) is létrejött;
- a külön és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdon elválaszthatatlan egységet képez: a társasházi lakás (külön tulajdoni egység) csak a közös tulajdonnal együtt értékesíthető;
- a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés mindig, az épülethez tartozó földrészlet rendszerint a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

Társasháztulajdon jön létre, ha

- az épületingatlanon
- az alapító okiratban meghatározott,
- műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség
- a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül.

Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A társasház alapításának feltételei:

- ✓ közös tulajdonban lévő telek: ha más tulajdonában van (nem tartozik a közös tulajdonba), akkor a tulajdonostársakat használati jog illeti meg;
- ✓ a telken egy építmény található, melyben legalább két, műszakilag elkülönített lakás (nem lakás céljára való helyiség) van;
- ✓ a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása;
- ✓ a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése.

A társasház alapításának esetei:

Tt: ...fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani.

A tulajdonostársak a meglévő, osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanjukat alakítják társasházzá. (Ptk.: bármely tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti a társasháztulajdonná átalakítást, az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja).

Az ingatlan tulajdonosa mint egyszemélyi alapító hozza létre a társasháztulajdont.

Lehetőség van felépítendő épületre történő társasház alapítására is.

Az építőközösség vagy vállalkozó által társasházként történő eladás céljára már felépített épület esetén.

Társasház alapítása felépítendő épületre:

1. Az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa (vagy valamennyi tulajdonostárs) az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára **feljegyzik**.
2. A társasház ingatlan-nyilvántartási **bejegyzése** a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető.

Külön tulajdonú ingatlanrészek felsorolása: arab számokkal folyamatos sorszámozással;

A tulajdoni hányad azt mutatja meg, hogy az **összes külön alapterülethez képest az egyes tulajdoni egységek milyen hányadot képviselnek az adott társasházon belül.**

A tulajdoni hányadot /1.000 vagy /10.000 arányban kell megadni.

Mit jelent a tulajdoni hányad?

A külön tulajdonú épületrész (lakás, üzlet, garázs) alapterülete arányában a közös tulajdonú épületrészekből és a telekből a tulajdonost megillető hányad. **Ez határozza meg a jogok és a kötelezettségek mértékét.**

Az alapító okirat és kötelező kellékei:

Az alapító okirat egy speciális *szerveződés*, melyet a társasház tagjai kötnek.

Tartalmát a felek maguk állapítják meg, a tartalmától csak akkor lehet eltérni, ha jogszabály megengedi. Vannak kogens (kötelező) és vannak fakultatív (a tulajdonostársak döntése) elemei.

Kötelező tartalom:

- ✓ az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt adatok (az ingatlan megjelölése, Hrsz.);
- ✓ a társasház alapításra vonatkozó egybehangzó szándék; (Tt.: kifejezett alapítási elhatározás)
- ✓ a közösség megnevezése: lehet fantáziánév, vagy a társasház címe társasház megjelöléssel együtt;
- ✓ a közös tulajdonba sorolt vagyონrészek (épületrészek, berendezések, felszerelések, a telek) pontos felsorolása, leírása római számmal sorszámozva;
- ✓ a külön tulajdonba kerülő lakásokat és nem lakás célú helyiségeket arab számokkal sorszámozva;
- ✓ a közös tulajdonban álló épületrészletből és a földből a tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonhoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját;

Az alapító okiratot (módosítását) közokiratba vagy ügyvéd – jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Szervezeti – működési szabályzat:

A törvény kötelezővé teszi - a hatlakásosnál nagyobb társasházak esetén – SzMSz megalkotását.

Elfogadásához és módosításához elegendő az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbség.

Tt: A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

Az SzMSz kötelező tartalmi elemei:

- ✓ a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére vonatkozó szabályok;
- ✓ meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás (nem lakás célú helyiség) használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően;
- ✓ a közös költség viselése és a költséghátralékok megfizetése; (főszabály a tulajdoni hányad szerinti költségviselés)
- ✓ felújítási alap képzése esetén az alap felhasználásának szabályai;
- ✓ a lakóépület házirendjére vonatkozó szabályok;
- ✓ a közösség szervei, azok hatásköre, jogai és kötelezettségei.

Az SzMSz-ben kell meghatározni a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait.

Közgyűlés:

A társasház legfontosabb döntéshozó szerve. Döntéseinek minden szerv alá van rendelve.

A közgyűlésen minden tulajdonostárs részt vehet.

A döntési jogkör gyakorlásánál a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják jogaikat.

A közgyűlés dönt:

- ✓ a közös tulajdonban lévő épületrészek használatáról, hasznosításáról;
- ✓ alapító okirat módosítása;
- ✓ a közös helyiség bevételeinek felhasználása;
- ✓ a közös képviselő megválasztásáról, számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról;
- ✓ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról;
- ✓ minden olyan ügyben, mely az SzMSz szerint nem tartozik a közös képviselő, illetve az intézőbizottság hatáskörébe.

Közgyűlés, közös képviselő és intézőbizottság:

Közös képviselő: közösség ügyintézését látja el.

Az intézőbizottság legalább egy elnökből és két tagból áll.

A közös ügyeket intéző szervek létrehozásának kötelezettségét a törvény a hat lakást meghaladó társasházakban írja elő.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlés összehívása:

- a közös képviselő (vagy az intézőbizottság elnöke);
- az évi rendes közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani;
- kötelező az összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok megjelölésével írásban kérik.

A közgyűlés összehívásának módja:

Valamennyi tulajdonos írásban, ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban ki kell függeszteni. Az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni (sürgős esetet kivéve).

Mikor határozatképes a közgyűlés?

Ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak.

Ha nem határozatképes, megismételt közgyűlést kell tartani:

- ✓ 15 napon belül és
- ✓ az eredeti közgyűlés meghívójában szereplő napirenddel azonos napirend.
- ✓ ugyanazon a napon csak akkor, ha az SZMSZ nem rendelkezik ellentétesen.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

A szavazati jog a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A döntéseket – általában – szavazattöbbséggel hozzák. (A törvény nevesíti a kivételeket.)

Házirend: Az SZMSZ része, de megjelölhet attól elkülönült okiratban is.

A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a

- külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a
- zajjal járó más tevékenység végzésének a szabályait;
- a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat.

A házirend - a tulajdonosok összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

Számvizsgáló bizottság: A közösség gazdálkodását ellenőrző szerv.

A közgyűlés választja a tulajdonosok közül.

- ✓ legalább háromtagú;
- ✓ tagjai közül elnököt választ, döntéseit szótöbbséggel hozza;
- ✓ bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát;
- ✓ véleményezi a költségvetést és az elszámolást;
- ✓ javaslatot tehet a közös képviselő díjazására;
- ✓ összehívja a közgyűlést, ha e kötelezettségének a közös képviselő nem tesz eleget.

Ingatlan-nyilvántartás:

Olyan hivatalos adatgyűjtemény, melyet a földhivatali hierarchia első fokán működő járási földhivatalok vezetnek az adott település(rész) valamennyi ingatlanáról.

Másodfokú hatóság: megyei földhivatalok (felülbírálati jogkör) nincs operatív feladatuk.

Az ingatlan-nyilvántartást tulajdoni lapok, földkönyvek, térképek alkotják.

Segítségükkel mindenki megismerkedhet az ingatlanok „jogi állapotával”.

Igénybevétele kötelező (!!!) ingatlanügyekben (jöhizeműség).

A földek, ingatlanok nyilvántartására Magyarországon a XIII. századból vannak az első adatok: a „hiteles helyek” őrizték a királyi adományokról szóló okiratokat. A szabad királyi városok is regisztrálták az ingatlanokat.

A 18. században kísérletet tettek a földbirtokok megadóztatására. Ehhez el kellett végezni az ingatlanok felmérését és kataszteri nyilvántartási rendszerét. II. József ezen reformtörekvései megbuktak.

1853-ban igazságügy-miniszteri rendelet vezette be az osztrák mintájú telekkönyvet (1855-ben lépett hatályba), ezen évben elkezdték az ország területét felmérni. Meghatározták a földek jövedelmi fokozatait.

1875: Kataszteri Aranykorona Tisztajövedelmi Rendszer.

1886: a jelenlegi telekkönyv, illetve ingatlan-nyilvántartás alapja.

Földkataszter: a földek adóztatási célra készült nyilvántartása.

Aranykorona: a föld jövedelemtermelő képességének összehasonlító számadata.

Az ingatlan-nyilvántartást 1973-tól folyamatosan hozták létre: a telekkönyv és a kataszter fúziójából.

1 négyzetméter = 0,2780 nöl

1 Ha = 100 m x 100 m = 1,7377 kataszteri hold

1 kataszteri hold = 5754 m² = 0,5754 Ha

1 nöl = 3,5966 m²

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya:

Reálfólium-elve: a nyilvántartás alapja nem a személyek, hanem maga az ingatlan.

Alapegysége az ún. *önálló ingatlan*, mely a többi ingatlantól elkülönítetten birtokolható, átruházható és körülhatárolható ingatlan egység. Saját Hrsz-a van. Két fajtája:

Földrészlet: a föld felszínének összefüggő területe;

Egyéb önálló ingatlanok: olyan építmények, amelyek másnak a tulajdonában vannak, mint az a földrészlet, amelyen létesültek (pl. közterületről nyíló pince, ha az nem a földrészlet tulajdonosának tulajdona; társasházi lakások stb.).

Ingatlan-nyilvántartási alapelvek:

Bejegyzés elve:

Azt jelenti, hogy a törvényben meghatározott bizonyos jogok (jogváltozások) csak akkor jönnek létre, ha azokat a nyilvántartásba bejegyzik.

Pl. a tulajdonjog-átruházásnak két feltétele van: lenni kell egy erről szóló szerződésnek, s a tulajdonosváltást be is kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés nem csak nyilvántartja, hanem KELETKEZTETI (létesíti) is a jogot.

Meghatározott jogváltozások az ingatlanokat érintően csak akkor jönnek létre, ha azokat az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzik, vagyis ezek a nyilvánosság elé tárása nélkül nem léteznek.

Nyilvánosság elve:

A tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, feljegyzést készíthet vagy hiteles másolatot kérhet róla. Ha az ügyfél igazolja jogi érdekeltiségét, az okiratok is megtekinthetőek. A tulajdoni lapról adható másolatok fajtái:

- teljes másolat: valamennyi bejegyzést tartalmaz
- szemle: csak a fennálló bejegyzések lényeges adatait tartalmazza.

Közhitelesség elve:

Az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja a bejegyzett jogok és tények létezését. A nyilvántartást úgy kell tekinteni, mint amelynek tartalma jogilag igaz és az ingatlanforgalomra nézve kimerítő (helyes és teljes). Ha valamely jogot bejegyeztek, arra senki sem hivatkozhat, hogy nem tudott a létezéséről. Aki a nyilvántartásban bízva szerez jogot az *jóhiszemű*.

Kérelemhez kötöttség elve:

A nyilvántartásba csak az a jog, illetve jogilag jelentős tény jegyezhető be, amelyet az ügyfélkérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

Rangsor elve:

A nyilvántartásban a rangsort – tehát azt, hogy a kérelmeket milyen sorrendben teljesítik – a bejegyzés (feljegyzés) iránti kérelem benyújtásának az időpontja határozza meg. A földhivatalnak a beadványokat az érkezés napján kell iktatnia és a tulajdoni lapon széljegyeznie. A rangsor elve azt jelenti, hogy amíg a rangsorban előbb álló beadvány (kérelem) elintézését nem nyer (jogerősen nem zárul le), addig a rangsorban később következő bejegyzést érdemben nem intézik.

Okirat elve:

A nyilvántartásba csak a jogszabályban meghatározott okirat vagy hatósági határozat alapján jegyezhető be jog és jogilag jelentős tény.

Kötelező alkalmazás elve:

A hatóságok és a magánszemélyek az eljárások során a jogi tényeket kötelesek elfogadni és alkalmazni (amíg az ellenkezőjét nem bizonyítják).

Folytonosság elve:

A nyilvántartásból az ingatlanok jogi „története” közhitelesen kiderül.

Kizárólagosság elve:

Az ingatlanok egyedüli nyilvántartási rendszere.

Az ingatlan-nyilvántartás tartalma:

Az ingatlanok egyes meghatározott *adatait*, valamint *jogokat és jogilag jelentős tényeket* tartalmaz.

- ✓ a település neve, az ingatlan fekvésének megjelölése;
- ✓ belterületi ingatlannál az utca neve és házszám;
- ✓ az ingatlan helyrajzi száma (az ingatlan „neve”);
- ✓ külterületi ingatlan esetén a helyrajzi számot, az ingatlan művelési ágát – vagy azt, hogy művelés alól kivett terület -, minőségi osztályát, kataszteri tiszta jövedelmét aranykoronában;
- ✓ területnagyság: az ingatlan területét méterrendszerben kell nyilvántartani: m²-ben és Ha-ban úgy, hogy a nem egész hektárt m²-ben kell kifejezni;
- ✓ alrészlet: egy földrészleten belül a különböző művelési ágak területe és a művelés alól kivett területek alrészletet képeznek (abc kisbetűi);
- ✓ minőségi osztály: a talaj termőképessége, terméseredménye 1–8-ig.

Helyrajzi szám:

Ha egész pozitív számmal kezdődik, akkor belterület (pl. 1256).

Ha 0-val kezdődik, akkor külterület (pl. 0215). A régi zártkertek esetén ez eltérő lehet.

Altörést tartalmazó Hrsz.:

Szintén teljesen egész önálló ingatlant jelent (pl. 1856/5). Az altörés a kapcsolatot mutatja a korábbi számozású ingatlannal. Ebből keletkezett megosztással vagy összevonással.

Társasházak számozása:

A földrészlet kap egy Hrszt-t, az azon lévő épületet altöréssel kialakított betűvel (ABC nagybetűi) jelölik (523/A).

A társasházban lévő önálló tulajdoni egységek altöréssel egy számot kapnak (523/A1).

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok:

Tulajdonjog:

Tulajdonjog egész ingatlanra vagy eszmei hányadra jegyezhető be.

Fel kell tüntetni a szerzés jogcímét is (pl. adásvétel, ajándékozás, öröklés, házassági vagyonközösség megszűntetése, elbirtoklás, stb.)

Vagyonkezelői jog:

Állami vagy önkormányzati tulajdonú ingatlan esetén az állam/önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorló szervezet.

Megállapodáson alapuló földhasználati jog:

Más tulajdonában álló földön építkezés és a későbbi bejárás céljából.

Az idegen területre építéssel, a földtől tulajdonjogilag elváló épület nyilvántartásba vételével kapcsolatos (kölsönös elővásárlási jog).

Haszonélvezeti jog:

Szerződés alapján, jogszabály rendelkezése folytán vagy bírósági / hatósági határozattal keletkezhet. Fontos az időtartam rögzítése (lehet határozott vagy határozatlan idejű; az utóbbi esetben a „holtigtartó haszonélvezeti jog vagy az „özvegyi haszonélvezeti jog” formulát kell használni.)

A haszonélvezet törlése a tulajdonos feladata!!! (Szerződéssel, halotti anyakönyvi kivonattal).

Használat joga:

A használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint a vele együtt élő családtagja szükségletei mértékéig használhatja és a dolog hasznait szedheti.

Másnak nem engedhető át; egyebekben a haszonélvezet szabályait alkalmazzuk.

Telki szolgalmi jog:

- ✓ jogosultja az „uralkodó telek birtokosa;
- ✓ kötelezettje a szolgáló telek birtokosa.

Legalább két ingatlant feltételez (de lehet több is). Csak önálló ingatlanra jegyezhető be (ingatlanrészre nem), de szólhat csak annak egy meghatározott részére:

- vízellátási, vízelvezetési szolgalmak;
- átjárási szolgalmak.

Tulajdoni lapon

- tulajdoni lap I. része: szolgalmi jogot tünteti fel;
- tulajdoni lap III. része: szolgalmi teher feltüntetése.

Közérdekű használati jogok:

Ingatlanra a külön jogszabályban feljogosított szervek javára – államigazgatási szerv határozatával – közérdekből alapítható szolgalmi /használati jog (pl. földmérési jelek elhelyezése, villamos berendezések elhelyezése, vezetékjog, bányaszolgalmi jog).

Elővásárlási jog:

Alapulhat törvényen (tulajdonostársak), valamint szerződésen.

Visszavásárlási jog:

Ha a szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződésében (vagy azzal egyidejűleg) írásba foglalják az eladott dolog visszavásárlásának jogát is, a visszavásárláshoz elég az eladónak a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozata. Az adásvételi szerződéssel egyidőben kell megkötni.

Visszavásárlási ár = eredeti vételár + értékmódosító körülmények.

Vételi jog:

Ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A megállapodást a dolog és a vételár megjelölésével írásba kell foglalni.

Tartási és életjáradéki jog:

Tartási szerződés alapján az eltartó köteles megfelelően eltartani a másik felet, *életjáradéki szerződés* esetén pedig életjáradékot fizetni neki.

Csak írásban érvényes. Ha a jogosult a tulajdonában lévő ingatlant a tartás fejében átruházza a kötelezettre, a tartási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Jelzálogjog:

A jogosult a pénzben meghatározott követelésének biztosítékaul szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Az ingatlant nem adják a jogosult birtokába, az elzálogosítást csak *jelzik*.

Végrehajtási jog:

Bírósági végrehajtásra és köztartozásra jegyezhető be egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre.

Az ingatlan lefoglalása úgy történik, hogy a végrehajtó megkeresi a földhivatalt és az ingatlanra un. végrehajtási jogot jegyeztet be. A végrehajtási jog bejegyzéséről a földhivatal értesíti a tulajdonost, és mindazokat, akiknek az ingatlannal kapcsolatban valamilyen jogosultságuk áll fenn

Ha ugyanarra a követelésre vonatkozó végrehajtási jogot több tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanra kell bejegyezni, a bejegyzésben erre a körülményre mindegyik tulajdoni lapon utalni kell.

Feljegyezhető tények:**Kiskorúság, gondnokság alatt állás:**

Kiskorúnak az a természetes személy számít, aki még nem töltötte be a 18. életévét, kivéve ha házasságot kötött.

Bizonyos jognyilatkozatok megtételéhez (pl. kiskorú ingatlanának eladásához, elcseréléséhez, megterheléséhez) a törvényes képviselő nyilatkozata mellett a gyámhatóság hozzájárulása is szükséges.

A kiskorúság egy idő után megszűnik, a gondnokságot a bíróságnak kell megszüntetnie.

Felszámolás, végelszámolás:

Gazdasági társaságok megszüntetésére szolgál.

A feljegyzésben fel kell tüntetni a felszámolót, illetve a végelszámolót és meg kell jelölni a felszámolás és végelszámolás kezdő időpontját is.

Felszámolás célja: a fizetésektelen adós jogutód nélküli megszüntetése esetén a maradék vagyonból meghatározott módon és eljárási rend szerint fizessék ki.

Az eljárást a bíróság rendeli el. A felszámoló / végelszámoló 8 napon belül köteles értesíteni az ingatlan-nyilvántartást, ezután a felszámolás / végelszámolás tényét feljegyzik. Ezután minden cselekmény csak a felszámoló / végelszámoló beleegyezésével történhet.

Kisajátítás, telekalakítás:

Kizárólag egész ingatlanra jegyezhető fel (részére vagy eszmei hányadára nem).

Fellebbezés és a földhivatali határozat elleni jogorvoslati kérelem:

Ha a földhivatali határozat ellen az ügyfél fellebbezést nyújtott be, ennek a tényét fel kell jegyezni. Nem akadályozza meg más jogok és tények bejegyzését (tájékoztatásul szolgál azoknak, akik az ingatlanok később „kapcsolatba kerülnek”.)

Az ingatlan jogi jellege:

Pl. bányatelekké minősítés, védett területté, műemléki védettség alá kerülés stb. A feljegyzést az illetékes hatóság kezdeményezi.

**A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
Jogerős határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye**

Telekalakítási és építési tilalom elrendelése

Elidegenítési, terhelési tilalom:

A gyakorlatban rendszerint öröklési szerződésnél fordul elő, amikor az örökhagyó ingatlantulajdonos a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy eltartóját örökösévé teszi.

Perek és büntetőeljárás megindítása:

Ha a bejegyzéssel vagy az ezzel kapcsolatos okirattal bűncselekményt követnek el, és emiatt büntetőeljárás indul, a bíróság hivatalból értesíti a földhivatalt.

Árverés kitűzése:

A bírósági végrehajtó értesítése vagy a hatóság által megküldött árverési hirdetmény alapján kell feljegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Zárlat, zár alá vétel

Eladás tulajdonjog-fenntartással:

Ha az adásvételi szerződés szerint a vételárat részletekben fizetik meg, az eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntarthatja a tulajdonjogát.

- az adásvételi szerződéssel egyidejűleg;
- írásban megkötve,
- legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig lehet fenntartani.

Az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. A feljegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával.

Változás (új Ptk): hasonló funkciót tölt be, mint a zálogjog; az eladó hitelezővé válik, a vételár-követelését azonban nem zálogjoggal biztosítja, hanem a zálogjognál erősebb és kényelmesebb biztosítékot választ: fenntartja a tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig.

Tulajdoni lap:

Az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket tartalmazza.

I. Az ingatlan számszerű adatait tartalmazza (a település neve, Hrsz., területe, művelési ág, aranykorona érték stb.)

II. A tulajdonosok adatai, szerzés jogcíme, tulajdoni hányad.

III. Minden olyan egyéb jog és tény, melynek bejegyzését (feljegyzését) az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok elrendelik, illetve megengedik.

Ingatlan-nyilvántartási térkép:

Tartalmazza a település nevét, térképszelvényszámát, a település közigazgatási határvonalát, belterület-külterület határvonalát, a földrészlet határvonalát, helyrajzi számát, épületet, építményt, alrészlet határvonalát, utcanévet, házszámot, közterületről nyíló pince bejáratát.

Művelési ágak:

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet – a természetbeni állapotának megfelelően – szántó, rét, legelő (gyep), kert, gyümölcsös, nádas, erdő (fásított terület) művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani.

Alrészlet: külterületen a különböző művelési ágak területét alrészletként kell nyilvántartani, ha azok nagysága minimum 400 m² (erdő esetén 1500 m²).

Illetékek:

Illeték: egyszeri alkalommal elvont vagyoadó.

- az állami és társadalmi feladatokhoz való arányos hozzájárulás
- az önkormányzatok saját bevételi forrásának gyarapítása
- lakosságot és a gazdálkodó szervezetek egyaránt érinti/terheli
- valamilyen jogintézményhez kapcsolódik

Vagyonszerzési illetékek:

- Öröklési
- Ajándékozási
- Visszterhes vagyónátruházási

Eljárási illetékek:

- Közigazgatási hatósági eljárás illetékek
- Bírósági eljárás illetékek

Vagyonszerzési illetékek:

Ingó: fizetőeszköz, az értékpapír, továbbá mindaz, ami nem ingatlan.

Ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló dolog.

Vagyoni értékű jog: földhasználat, a haszonélvezet, használat joga, kezelői jog, praxisjog, önálló üdülőhasználati jog.

A vagyon szerzési illeték *fizetésére kötelezett* (az illeték alanya) a szerző fél.

Csak *ingatlanszerzés* (adásvétel, elbirtoklás, bírói ítélet, tartási és életjáradéki szerződés, öröklési szerződés) esik általános szabály szerint illetékkötelezettség alá, az *ingó és vagyoni értékű jog* visszterhes megszerzése csak a törvényben nevesített esetekre terjed ki:

- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése, megszüntetése;
- ingónak hatósági árverésen történő megszerzése;
- gépjármű tulajdonának, haszonélvezetének megszerzése;
- közterületen álló, ingatlanok nem minősülő felépítmény tulajdonjogának megszerzése.

A visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke: 4%

Különös szabályok (kivételek az általános mérték alól):

- ingatlanforgalmazó általi ingatlanszerzés;
- hitelintézet ingatlanszerzés;
- gépjármű megszerzése.

A lakástulajdon visszterhes vagyónátruházási illetéke:

Az illeték alapja a lakástulajdon *forgalmi értéke*.

Ingatlanok tulajdonjogának cseréje esetén az illeték alapja - a következő bekezdésben foglalt kivétellel - a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke.

Csere esetén (általános esetben) az illeték alapja a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke, azaz mindkét félnek úgy kell illetékeznie, mintha két független adásvételi ügyletet kötöttek volna

Lakástulajdonok egymás közötti cseréje esetén (!!!) az illeték alapja az elcserélt ingatlanok – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete.

Lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett (nem számít tehernek a haszonélvezet) – forgalmi értékének a különbözete.

Illetékmentes a vagyonszerzés, ha

- *egyenes ági rokonok egymás közötti vagyónátruházásából,*
- *házastársak egymás közötti vagyónátruházásából,*
- *a házastársi vagyonszövetség megszüntetéséből származik.*

Illetékmentességek:

- lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon négy éven belül lakóházat épít
- vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített 15 millió forintot meg nem haladó értékű új lakás tulajdonjogának megvásárlása
- a birtokösszevonási célú földcsere
- a lakástulajdon magánszemély általi cseréje és vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb

Illetékkedvezmények:

Az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal az első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 000 000 forintot nem haladja meg.

Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés:

A főtevékenység szerint ingatlanforgalmazásra vagy ingatlan pénzügyi lízinget végző vállalkozás által történő ingatlanszerzéskor az illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 2%-ka (amennyiben nyilatkozik, hogy az ingatlant 2 éven belül eladja, illetve tulajdonba adja).

Hitelintézet ingatlanszerzése:

2% az illeték a pénzügyi veszteség mérséklése / elhárítása érdekében a hitel-ingatlan csereügylet során, továbbá adósával szembeni felszámolási vagy végrehajtási eljárás útján – legfeljebb hároméves időtartamra – megszerzett ingatlan után.

Vagyoni értékű jogok értéke:

A vagyoni értékű jogok értéke (haszonélvezet):

Egyévi értékül az ezzel terhelt dolog – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni. A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke főszabályként az egyévi érték és a kikötött évek szorzata.

Természetes személyek esetén határozatlan időre kikötött haszonélvezeti jog életkor szerinti szorzói:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték	10-szerese
26 - 50 éves, az egyévi érték	8-szorosa
51 – 65 éves, az egyévi érték	6-szorosa
65 évnél idősebb	4-szerese

Vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított haszonélvezet esetén:

- a haszonélvező a számított érték alapján;
- a tulajdonszerző pedig a csökkentett forgalmi érték alapján fizet.

Lakásbérlet:

Bérleti szerződés (Ptk.) alapján

- a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére,
- a bérlő a dolog átvételére és bérleti díjfizetésére köteles.

A lakás bérbeadásának érvényességéhez 2006 óta a szerződés írásba foglalása szükséges.

Bérlőtársak:

A lakást több bérlő együttesen is bérelheti.

A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek.

Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

Társbérlők:

A lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják

Lakbér fizetése:

Ptk: A bérlő a bérleti díjat havonta előre köteles megfizetni.

A szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

Befogadás szabályai:

A bérlő a lakásba más személyt - a **kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke** kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Lakásbérlet megszűnése:

- a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- a lakás megsemmisül;
- az arra jogosult felmond;
- a bérlő meghal, nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- a bérlő a lakást elcseréli;
- a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozattal megszűnik;
- e törvény erejénél fogva.

Rendes felmondás:

A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel.

Újdonság, hogy az új Ptk. szabályozza a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés felmondási idejét – a lakástörvény ez irányú szabályozásának hatályon kívül helyezésével. A korábbi háromhavi felmondási idő nagyban lerövidül, ugyanis a hónap 15. napjáig közölt felmondással erre a következő hónap végére nyílik lehetőség.

Felmondás a lakbér nemfizetése miatt:

Ptk: A **bérleti díj vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek** megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani, ha a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett.

Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig **a lakbért nem fizeti meg**, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A felmondás a lakbér nemfizetése esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek **magatartása szolgál a felmondás alapjául**, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

Albérlet fogalma:

A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakást vagy annak egy részét albérletbe adhatja.

Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérelő és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a dolgot maga használta volna.