

TÁJÉKOZTATÓ

a 2003. évi CXXXIII. a Társasházakról szóló törvény 2009. évi LXXXIX. Törvényben meghatározott módosításáról

Az elmúlt időszakban számos megkeresés érkezett a LOSZ-hoz a módosított társasházi törvény egyes rendelkezéseinek gyakorlati alkalmazásával, illetve a törvény egyes kitételeinek értelmezésével összefüggésben.

Az alábbiakban átfogó tájékoztatót adunk a törvény hatálybalépését követő teendőkről és az új törvényi szabályok alkalmazásáról.

I. Technikai jellegű változtatások

Az alábbi rendelkezés hatályon kívül helyezésre kerül, helyette egy teljesen más szabály fog szerepelni:

11. § A társasháztulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 11. § új rendelkezése az alábbi:

*„Alapító okirat létrehozásának és módosításának közös szabálya
11. § Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”*

Mint látható ezen rendelkezés elé még egy új alcím is beépítésre került. Az itt szerepeltetett rendelkezés pedig eredetileg a korábbi, most hatályon kívül helyezett 10. § tartalmazta. Ebbe a körbe tartozik még, hogy a következő 4/A. §-sal egészül ki: *„4/A. § A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.”* Ez a rendelkezés pedig mint látható megegyezik a törölt 11.§-beli rendelkezéssel azzal az értelemszerű eltéréssel, hogy nem a konkrét, hanem a mindenkori Polgári Törvénykönyvre vonatkozik az utaló rendelkezés.

A technikai változások közé sorolható Tt. 17. §-t érintő változás, mely szerint az illető rendelkezés a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - a használat jogcímétől függetlenül - a mindenkori használó részére is kötelezőek.”

A gyakorlatban ennek korábban is így kellett volna működnie, hiszen a lakás tulajdonosa nem adhatott át több jogot, mind ami egyébként a lakást amúgy is megillette a bérlőjének, de a jogalkotó szükségesnek látta konkrét türelekezéssel is felhívni a figyelmet arra, hogy a mindenkori használót jogcímtől függetlenül is mindenképpen köti a társasház belső szabályozása.

Szintén a technikai rendelkezések közé tartozik, a Tt. 20. §-át érintő rendelkezés, mely szerint a tulajdonostársak kötelezettségei közül a b. és c. pontban meghatározottak módosulnak.

Az eddigi szabályozás az alábbi :

20. § (1) A tulajdonostárs köteles:

b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 16. § rendelkezését,

c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

A megváltozott szabályozás:

[20. § (1) A tulajdonostárs köteles:

„b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és a 16. § rendelkezéseit,”

A tulajdonostársi tűrési kötelezettség tehát annyiban bővült, hogy a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatti lakáson belül szükséges hibaelhárítás érdekében történő társasházi megbízotti bejutást és ténykedést is el kell a tulajdonostársaknak viselniük.

A Tt. 26. §-ához az alábbi (3) bekezdéssel kapcsolódik:

„(3) A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.”

Ez a módosítás is technikai jellegű egyértelműsíti a korábban is hasonló, de közvetett kötelezőként működő szabályozást. Az SZMSZ és a Házirend rendelkezéseit eddig is be kellett tartaniuk a használóknak bérlőknek, ezért a tulajdonos eddig is felelősséggel tartozott.

II. Alapító okirat módosítása, elidegenítés

Eddigi társasházi törvényeinken is végigvonul, hogy a kisebbségben maradt tulajdonosok számára megfelelő jogorvoslati lehetőség kerüljön törvényi szinten beépítésre. A törvény alábbi rendelkezései kerültek hatályon kívül helyezésre:

10. § (1) Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve a 3. § (2) bekezdése szerinti határozatot is, közokiratba vagy ügyvéd — jogkörén belül jogtanácsos — által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az alapító okirat megváltoztatásához — ha e törvény másként nem rendelkezik — valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

(3) Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak 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, illetve annak módosítása hatályba lép.

3. § (2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Ezek a rendelkezések kerültek átdolgozásra, hogy elősegítsék az önálló albetétként szereplő közös tulajdon társasházközösség részéről történő közvetlenül elidegenítését. Az új 10. § az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„Az alapító okirat módosítása 10. § (1) Az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságoknak.

(2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(3) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

(5) A (2)-(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(6) A közgyűlés határozata alapján - ha az (1)-(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.”

A módosítás tehát a következő megoldásokat biztosítja a tulajdonostársaknak:

Közös tulajdon megszüntetése és alapító okirat módosítás 2/3 tulajdoni hányaddal

A Társasházi törvény, a korábbival lényegében megegyező megoldása lehetővé teszi, hogy közgyűlési határozat alapján, amelyhez az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges, döntsön a közösség a

közös tulajdon elidegenítéséről illetve az alapító okirat módosításáról. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló szabályozás pedig tartalmazza, hogy abban az esetben alkalmas a bejegyzésre tulajdonjog átruházására vonatkozó határozat, amennyiben azt legalább az összes tulajdoni hányad legalább kétharmada támogatja feltéve, hogy a társasház alapító okirata a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan illetően történő átruházását lehetővé teszi. Ezután is szükség lesz tehát a fenti megoldásra vonatkozó alapító okirati felhatalmazásra, így ennek a konstrukciónak az alkalmazására továbbra is csak szűk körben lesz lehetőség.

Fontosabb változtatás a Közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó felhatalmazás az alapító okirat módosításával, az összes tulajdoni hányad 4/5-ének hozzájárulásával.

Az alapító okirat módosításával létrehozott önálló albetét elidegenítéséhez elégséges az alapító okirat módosításának tárgyában összehívott közgyűlési határozat, mellyel az összes tulajdoni hányad legalább négyötödével rendelkező tulajdonosok egyetértenek. A négyötödös szabály némileg más formában eddig is létezett, a lényeges eltérés ott van, hogy ilyen esetben a konkrét határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat arra, hogy a határozat meghozatalától számított 60 napon belül tegyenek írásban nyilatkozatot arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. Ez esetben három lehetőség adódik. Vagy olyan nyilatkozatot tesz az illető, hogy megtámadja a döntést, ez esetben, mivel erre is 60 nap áll rendelkezésre, ki fog ez alatt az idő alatt derülni, hogy a megtámadásra sor kerül-e. A második lehetőség, hogy mindenki nyilatkozik a kisebbségből, hogy nem támadják meg az alapító okirat módosítását, az alapító okirat így hatályba léphet. A harmadik eshetőség, hogy nem tesznek nyilatkozatot a kisebbségben lévők egy részükben. Mivel a törvény Őket kötelezi a nyilatkozattételre 60 napot követően ilyen nyilatkozat hiányában az alapító okirat hatályosul. Azt a verziót a jogalkotó ugyan nem kezeli, hogy ha az illető nem tesz nyilatkozatot, de közben pert indít, akkor mi a helyzet, ez esetben ugyan nem volt jogkövető a kisebbségben maradt tulajdonostárs magatartása, de a keresetindítás joga azért még megilleti. Ettől függetlenül mint bejegyzésre alkalmas döntés az alapító okirat módosítását az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyezni és az érvénytelenítési per eredményétől függően az vagy hatályban marad van nem, de jelentős eredmény a jogbiztonság szempontjából, hogy az alapító okirat módosítás mint döntés ez esetben hatályosul.

Ebbe a jogalkalmazási körbe tartozó módosítást tartalmaz a törvény, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény a következő 29/A. §-sal egészül ki:
„29/A. § (1) Társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges.

(2) A tulajdonostársak (1) bekezdés szerinti többségének hiányában az (1) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a szerződéses nyilatkozatot tevő tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselik, feltéve, hogy a társasház alapító okirata a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan ilyen többséggel való átruházását lehetővé teszi.”

(6) Ez a törvény 2010. január 2-án hatályát veszti.

A fentiek alapján tehát a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról, ha rendelkezésre áll az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozta, akkor ennek alapján a tulajdonjog változás így is bejegyezhető és ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozta és bejegyzési engedélye nem szükséges. Ugyanez a helyzet, ha az alapító okirati kétharmados felhatalmazás megvan, azaz ez esetben, ha az elidegenítésre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot tevő tulajdonostársak az összes hányad legalább kétharmadát képviselik, az elidegenítés így is átvezethető az ingatlan-nyilvántartásban.

Közös tulajdon bírósági úton történő megszüntetésének szabálya érdemben nem változott, azaz amikor a többség a közgyűlés határozata szerint nem szavazza meg a közös tulajdon megszüntetését, bármely kisebbségben maradt tulajdonos kérheti a bíróságtól azon ingatlanrészek vonatkozásában, amelyek önálló ingatlanként kialakíthatók, illetve amelyekkel meglévő közös tulajdon tárgya bővíthető, akkor, ha mindez a társasház és a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

III. A rendeltetési mód megváltoztatásának új szabályai

A rendeltetési mód megváltoztatása körében érdemi változás érinti a 19.§ (1) bekezdését az alábbi szöveg kerül hatályon kívül helyezésre:

19. § (1) A közösség a 18. § (1) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti — a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló — legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

Ezen szabály helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ 17. § (1) A közösség a 18. § (1) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges. ”

A változás tehát annyi, hogy korábban a szomszédoknak korlátozott vétőjoguk volt a döntés meghozatalánál, azaz, ha az adott, érdemi változásra irányuló határozatot a szomszédok legalább 2/3 nem támogatta akkor, hiába támogatta azt a közgyűlési többség, nemleges közgyűlési határozat született. Ez a megoldás a többségi elv jelentős sérelmét jelentette, ezért a jogalkotó kivette a kötelező rendelkezések közül, de lehetővé tette, hogy az SZMSZ-ben a korábbi megoldásnak megfelelő konstrukció előírassák, fenntarthatassák. Mivel ez a rendelkezés jelenleg is szerepel az SZMSZ-ek túlnyomó többségében, még az SZMSZ közvetlen módosítására sincsen szükség.

A fentiek alapján tehát a jövőben is társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A közösség a fent említett közgyűlési határozatokat az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

IV. Társasházon belüli építkezés

A Társasházon belüli építkezések szabályozási körében A Tv. 21.§-a hatályon kívül helyezésre került.

21. § (1) Az építető tulajdonos a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonosok 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

(2) Az építető tulajdonos a többi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett — az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett — munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonos alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(4) A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonos az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Az új szabály az alábbi:

„21. § (1) Az építető tulajdonos a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonosok tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

(2) Az építető tulajdonos a többi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az (1) bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakás-megosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonos alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(4) A közgyűlés (3) bekezdésben említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonos az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.”

Az alapvető konstrukció nem változik, a kiinduló pont továbbra is az, hogy a társasházon belüli építkezés megvalósulhat, úgy hogy közös tulajdont érint az építkezés, illetve úgy, hogy a közös tulajdont egyáltalán nem érinti. Van azonban egy új harmadik variáció is, melyre most a törvény tartalmaz rendelkezést, ugyanis elképzelhető, hogy a közös tulajdon önmagában (jogi értelemben nem érintett) mégis van egy bizonyos kihatása az építési tevékenységnek valamely közös tulajdoni szerkezeti elemre. Például, ha közös tulajdonú elemre való rácsatlakozás történik, vagy közös épületrész, épületberendezés műszaki állapota megváltozik az építkezés eredményeképpen, de az alapító okirat módosítását mindez tartalmi technikai okokból nem vonja maga után, akkor is köteles az építkező tulajdonostárs az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

Egyébként a szabályozás logikája változatlan, ha közös tulajdont érint az építkezés úgy a tulajdonostársak írásbeli hozzájárulását kell beszerezni (ez azért célszerű így mert a közgyűlés határozata bírósági úton nem pótolható, míg egy jognyilatkozat elvben igen) - de mint a hogy a fentiekben láttuk nem 4/5-ös hanem a 2/3-os tulajdoni hányad szükséges hozzá. Természetesen, ha az alapító okiratot módosítani kell, akkor az ottani szabályoknak megfelelő 4/5-ös hozzájárulás is szükséges. Kérdésként merül még fel, hogy a jogalkotó a közvetlenül érintettséget ez esetben hogy értelmezi, ugyanis ezek a bizonyos épületberendezések általában minden tulajdonost, vagy közülük sokakat érintenek, így a közvetlen érintettség vélhetően nem feltétlenül csak a szomszédokat jelenti.

A külön tulajdonon belüli építkezésnél tehát nem kell alapító okiratot módosítani, de kell a tulajdonostársak (közvetlenül érintettek) kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozata a fenti feltételek fennállása esetén. A másik egyszerűbb esetben nem kell alapító okiratot módosítani, és nem szükséges a tulajdonostársak hozzájárulása sem.

Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és a fenti feltételek sem állnak fenn.

A harmadik lehetséges megoldás, hogy az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad. Ez esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. Ez esetben a közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja. Ez a szabályozás lényegében nem változott.

V. Közös képviselőre tevékenységéhez kapcsolódó speciális rendelkezések:

A Tt. 24. §-a a következő két új (3)-(4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére, illetőleg levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a hátralékos tulajdonostárs a legalább két alkalommal megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett

felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

(4) Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helyéről, székhelyéről, telephelyéről az illetékes jegyző, illetőleg a központi szerv adatot szolgáltat, a (3) bekezdés szerinti kézbesítési vélelem az új adat szerinti címre legalább két alkalommal megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.”

Ez a változtatás is inkább technikainak tűnik, de amiért mégis érdeminek tekinthető az az, hogy a kézbesítési vélelem (melyet ez a törvényhely mintegy megdönthetetlenként szabályoz, persze bírósági eljárásban az ellenbizonyítás elvi lehetősége fennáll) nem csak a konkrét a fizetési kötelezettségekre irányuló felszólításokra, hanem lényegében minden felszólításként értelmezhető levélre kiterjed. Ugyanez az eset, ha az illető tulajdonostárs a korábbi címén nem elérhető, akkor a központi nyilvántartóban megtalálható új címére történő kézbesítéssel, ha az kétszer eredménytelen, akkor is beáll a kézbesítési vélelem.

A közös képviselő képviseleti jogának specialitására vonatkozik az alábbi szabály, mely a Törvény 50.§-ába kerültbe, a korábbi 50.§:

50. § *A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.*

Az új szabály:

„50. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. (2) Az építésügyi hatósági eljárásban meghozott hatósági határozatot - a jogorvoslat lehetőségének biztosításával - valamennyi tulajdonostárs részére kézbesíteni kell; ebben az esetben a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közösség képviseletének ellátására nem jogosult.”

A változás lényege tehát, hogy az építésügyi hatósági eljárásban meghozott hatósági határozatot - a jogorvoslat lehetőségének biztosításával - valamennyi tulajdonostárs részére kézbesíteni kell, mert ebben az esetben a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közösség képviseletének ellátására nem jogosult. Két kérdés merül fel, az egyik, hogy az építésügyi hatósági eljárásokban minden olyan esetre vonatkozik-e ez, ahol a társasház érintett lehet, a másik pedig, hogy, ha opponálni kell egy döntést azt csak a tulajdonostársak tehetik-e meg, vagy megteheti-e azt a társasház képviseletében a közös képviselő.

VI. Felülvizsgálat-ellenőrzés

Ebben az irányban történt a legnagyobb változás a törvényben, hiszen két új alcím és intézmény is bekerült a törvénybe, az egyik az ügyészségi törvényességi felügyelet előírása, a másik pedig gazdasági ellenőrzés előírása. Ennek alapján a Társasházak ellenőrzése vonatkozásában lényeges változások kerültek előírásra. Jelentősen szigorodott mind a Társasházak belső mint külső kontrollja. Az új 51/A § szerint:

„A könyvvizsgálatot és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy”
51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az

- ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére - legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.*
- (2) Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, hasznélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.*
- (3) Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálót végző természetes személyt (kamarai tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott előírások a természetes személyre (kamarai tag könyvvizsgálóra) vonatkoznak.*
- (4) A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.*
- (5) A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni.*
- (6) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. A könyvvizsgáló véleményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, amelyet a meghívóhoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható.*
- (7) Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).”*

Amennyiben tehát a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet (ezek külön és nem együttes feltételek), a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére - legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.

Az ellenőrzést segítő személynek tehát legalább regisztrált mérlegképes könyvelőnek kell lennie, de lehet magasabb végzettsége is és ellátható a tevékenysége céges keretek között is. Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, hasznélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.

Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálatot végző természetes személyt (kamarai tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Nem kell tehát feltétlenül könyvvizsgálót alkalmazni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni. Természetesen mindez ellenérték fejében történik a költségvetési tervezésként ennek a költségvonzatát is figyelembe kell venni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. Kérdés, hogy mi történik akkor, ha az illető a meghívás ellenére nem vesz részt, illetőleg bár nem kötelező természetesen Ő is jogosult a fenti szempontok szerinti írásos nyilatkozat megtételére.

Eltérés a könyvvizsgáló tekintetében, hogy a könyvvizsgáló a véleményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, amelyet a meghívóhoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható. Azaz, ha a társasház könyvvizsgálót alkalmaz, értelemszerűen szintén ellenérték fejében, akkor a könyvvizsgáló írásos véleményének hiányában a beszámoló és a költségvetési javaslat nem fogadható el. Ebben az értelemben, tehát a könyvvizsgáló alkalmazása szigorúbb feltételek elfogadását jelenti.

Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).

Azt még azért fontos megjelteni; hogy szilárd álláspontunk szerint bár ez a törvényi rendelkezés 2009. október 1. napján hatályba lépett, és így kötelező alkalmazni, arra tekintettel, hogy a 2009-es költségvetésben a Társasházak a költségvetésükben erre forrást nem különítettek el, döntést nem hoztak, ezen rendelkezések tételes és konkrét alkalmazása csak a 2009. év vonatkozásában várható el a Társasházaktól. Természetesen más a helyzet a könyvvizsgáló alkalmazása esetén, ahol tehát alkalmaznak könyvvizsgálót, ott az Ő írásbeli nyilatkozatának az ismerete szükséges a beszámoló és a költségvetés elfogadásához, illetőleg, ha a közgyűlés a 2009-es év tekintetében is a gazdasági ellenőrzést segítő személy alkalmazásáról döntött.

A másik érdemi változás a Törvénybe bekerült 27/A § alapján jött létre, mondhatom a társasházi jogalkalmazók évtizedes igénye és álma vált valóra azzal, hogy az alábbi szabályozás létrejött:

A Tt. a 27. §-t követően a következő új alcímmel és 27/A. §-sal egészül ki:

„A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

27/A. § (1) A társasház szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség a reá irányadó szabályok szerint látja el. Ha a működés törvényessége másképpen nem biztosítható, az ügyész a bírósághoz fordulhat.

(2) *A bíróság az ügyész keresete alapján:*

a) megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát, és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el;

b) a működés törvényességének helyreállítása céljából összehívhatja a társasház közgyűlését;

c) ha a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, az ellenőrzésre felügyelőbiztost rendelhet ki.”

Ez a szabály 2010 január 1.-től lép hatályba. Az ügyészségnek tehát a reá irányadó szabályok szerint törvényességi felügyeletet kell gyakorolnia a társasházak felett. Ezen eljárási rendben az is elképzelhető (bár az első időszakban ez kevésbé valószínű), hogy az ügyészség hivatalból megvizsgálja valamely társasház működésének a törvényességét, de lényegesen valószínűbb, hogy a különböző panaszbejelentéseket megvizsgálva azok alapján fog az ügyészség ilyen eljárásokat kezdeményezni. Ezek során felhívja a társasházat bizonyos adatok, információk, iratok szolgáltatására és ezek alapján fog intézkedést tenni, a hibákra felhívja a társasház figyelmét és határidőt biztosít az általa megtett kifogások észrevételek teljesítésére. Ha a társasház ennek alapján az előírtakat nem teljesíti a működésének a törvényességét nem állítja helyre, akkor ennek érdekében az ügyész keresettel a bírósághoz fordulhat. A bíróság az ügyész keresete alapján megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el. Ez rendkívül fontos momentum, hiszen egyik oldalról csökken a társasházi döntésekhez azok végrehajthatóságához kapcsolódó jogbiztonság, hiszen eddig nagyjából biztosra lehetett venni, hogy ha a közgyűlés döntését nem támadták meg a bíróságon 60 napon belül, akkor az a határozat érvényben maradt, míg mostantól még az ügyészség törvényességi felügyeleti szempontú keresete alapján a bíróság mégis érvénytelenítheti a közgyűlés döntését, akár jóval a határidőn túl is. Másrészt pedig a kisebbség (vagy a passzív) többség kap egy olyan lehetőséget, melyre eddig nem volt módja. a hozatalát lép a 27/A § amely szerint a Társasházak felett az ügyészség látja el a felügyeletet. A bíróság a fentiekén túl az ügyész keresetére összehívhatja társasház a közgyűlését, vagy akár felügyelő biztost is rendelhet ki, ha a társasház törvényes működése másképpen nem biztosítható.

VII.A közgyűléshez kapcsolódó formai, tartalmi, dokumentálási szabályok

Az új rendelkezések érintették többek között a meghívó tartalmát, a közgyűlés összehívásának a módját, a megismételt közgyűlésre vonatkozó szabályokat illetve a jegyzőkönyv elemeit. Először is változik a közgyűlés hatáskörére vonatkozó szabályozási kör, formálisan a 28. §-a törvénynek hatályon kívül kerül:

A közgyűlés

28. § *A közgyűlés határoz:*

a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

b) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról [48. § (2) bekezdése],

d) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

Az új szabályozás az alábbi:

[A közgyűlés]

„28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;

b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;

c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;

d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;

f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;

g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A fentiekben vastag és dőlt betűvel megjelölt döntési hatáskörökkel bővült a közgyűlés kizárólagos hatásköre. Az is jól látható, hogy ezek a döntési körök eddig is lényegében a közgyűlés döntési kompetenciakörébe tartoztak, de éppen gyakorlati tapasztalatok mutatták meg, hogy szükség van a fentiekben megjelölt döntési körök kizárólagos közgyűlési hatáskörként történő nevesítésre.

(2) A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

(3) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.”

Az előzőekben ismertetett két bekezdés lényegében előzmény nélküli és talán szokatlan is, hogy a közgyűlési határozat tartalmi elemeire iránymutatást ad a törvény. Ez egyébként eléggé értelemszerű, lényegében a végrehajtás feltételeinek a körülírása az ami nem teljesen értelemszerű. A (3) bekezdés második mondata pedig a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény vonatkozó szabályának az átvétele, várhatóan hasonlóan pozitív eredménnyel, mint ahogy azt a lakásszövetkezeti jogalkalmazásnál láttuk.

A közgyűlési meghívóra vonatkozó szabályi is lényegesen kibővül. Az eddigi 34.§, mely hatályon kívül helyezésre kerül az alábbi:

34. § (1) A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

(2) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A helyébe lépő rendelkezés pedig így szól :

„34. § (1) A meghívónak tartalmaznia kell: a) a közgyűlés időpontját és helyét; b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet; c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást; d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(2) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

(3) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(4) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.”

Konkrétan meghatározásra kerül tehát, hogy a meghívónak milyen elemeket kell tartalmaznia. Ami figyelemre méltó, hogy mindenképpen tartalmaznia kell a meghívónak a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást, valamint, hogy előírásra került, hogy a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról az előterjesztéseket. Ez az előírás új és azért okoz majd problémát, mert sok esetben a közgyűlési dokumentációt csak a közgyűlésen osztják ki, de ezzel együtt és célszerű a fejlődés irányába mutató rendelkezésekről van szó. Szintén rögzítésre kerül, ami a gyakorlatban eddig is jellemző volt, hogy a közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

A közgyűlés összehívása és határozatképessége körében módosult a 35.§ (2) bekezdése valamint a 37.§ (1) és (2)-e az alábbi szabályok hatályon kívül helyezésével.

35.§ (2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

37. § (1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

(2) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos — a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó — napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

A fenti rendelkezések helyébe tehát az alábbiak lépnek:

35.§ (2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke legkésőbb tizenöt napon belül nem teljesíti, az ennek leteltét követő nyolc napon belül a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.”

„37. § (1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. (2) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.”

A változás a 35.§ (2) bekezdésénél tehát a rendkívüli közgyűlési indítványnál előírja, hogy a konkrét határozati javaslatot is meg kell határozni a közgyűlési indítványban. Ez egyrészt a kezdeményezés komolyságát megalapozza, másrészt komoly gyakorlati tapasztalatra lesz szükség ahhoz, hogy eldönthető legyen nem okoz-e kárt azzal, hogy időelőtti és „információelőtti” határozati indítványt generál. A másik módosulás a számvizsgáló bizottság szerepét konkretizálja a rendkívüli közgyűlési folyamatban, oly módon, hogy ha a közös képviselő a kérést nem teljesítette a 15 nap lejárta követő 8 napon belül a számvizsgáló bizottság jogosult a rendkívüli közgyűlést összehívni.

A 37.§-t érintő módosítás is alapvető jelentőségű és rendkívül lényeges, ugyanis ha a megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjára hívták össze, akkor főleg Budapesten mindeközéig komolyan lehetett attól tartani, hogy a bíróság önmagában emiatt megsemmisíti a közgyűlés határozatait. Tiszta helyzetet kellett teremteni, melyet ezzel a szabállyal sikerült is megvalósítani, hiszen ha valahol a tulajdonosi közösség nem akarja a megismételt közgyűlés azonos napon való megtartását, akkor az szmsz-ben elő kell ezt írnia. Ha pedig az szmsz-ben ez nem kerül előírásra akkor úgy kell tekinteni, hogy a tulajdonosi közösség elfogadja a megismételt közgyűlés azonos napon való megtartását.

A módosítás a közgyűlési jegyzőkönyv tekintetében is részletesebb szabályozást ad. Az eddigi szabályozás meglehetősen sematikus volt:

39. § (1) A közgyűlésen — a határozatot is tartalmazó — jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

(2) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról — a másolási költség megfizetésével — másolatot kérhet.

(3) A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.

Ennek helyébe most az alábbi szabályozás lépett:

„39. § (1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
 - b) a jelenléti ív alapján a megjelent tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét;
 - c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
 - d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;
 - e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- (2) A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.
- (3) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
- (4) A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.”

Az általános társasházi gyakorlat nagyjából meg is felel a mostani törvényi szabályozásnak, így ezen kritériumok betartása általánosságban elvárható. Annyiban pedig könnyítés is történt, hogy a határozati kivonatot most már csak akkor kell elküldeni minden tulajdonostársnak 8 napon belül, ha ezt az szmsz konkrétan előírja, egyébként elégséges azt a társasházban jól látható helyen kifüggeszteni.

VIII. A Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra vonatkozó szabályozás

Ezt a kérdéskört két lényeges változás is érintette, egyrészt az eddigi 4/5-ös szabály helyett a Tt. 38. §-a (3) bekezdésében az alábbiakat rögzítette:

„(3) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.”

Ez a kérdéskör is örök vita tárgya, a tulajdonnal való rendelkezési jog teljességéből ténylegesen levezethető, hogy a legfontosabb kérdésekben a tulajdonostársak egyhangúan döntsenek, ugyanakkor a működést a mindennapi életben ez az elv rendkívül megnehezíti. Várható, hogy ez a rendelkezés még komoly vitákat fog kiváltani és nehézségeket fog okozni, különös tekintettel arra a körülményre, hogy megváltozott a törvényi fogalom is.

A korábbi szabályozás szerint:

3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

Ehhez képest az új szabályozás alapján:

Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

A változás, hogy az alapító okirat szerint közös tulajdonú épület épületrész átalakításával, új épületrész, épületberendezés létesítésével járó kiadások is a rendes gazdálkodást meghaladó kiadási körbe tartoznak. Mindenképpen jelentősen bővül tehát a fogalmi kör oly módon, hogy az egyhangúság lényeges döntéshozatali szigorítást jelent.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához tehát a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

IX. Ingatlanfelügyeleti hatóságra vonatkozó új rendelkezések:

Az alábbi módosításokat a 2009. évi LVI. Törvény eszközölte a Társasházakról szóló törvényben. Jelentős konstrukcionális változás nem történt.

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képzéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képzéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. Új elem, hogy a gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

A ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő személyekről, illetve gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet.

A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképzés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképzés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli.

Az új jogi szabályozás szerint a közös képviselők, társasházkezelők vonatkozásában nyilvánossá bárki számára hozzáférhetővé kell tenni a végzettséggel rendelkezők listáját.