

# *A társasházak törvényességi felügyelete*

**Polgár Zoltán**

Nemzeti Közszerológati Egyetem

Államtudományi és Közigazgatási Kar, Elektronikus Közszerológati Intézet

info@polgarzoltan.hu

## **Absztrakt**

*Előadásom témája társasházi tulajdonnal foglalkozó jogszabályok változásai, különös tekintettel a törvényességi felügyeletre. A társasházi közös tulajdon fogalma a magyar jogalkotásban a XX. század elejétől létezik, és a társasházi együttélést szabályozó törvénynek meghatározó szerepe van az emberek mindennapjaira. A társasházi szabályozás átível a XX. század történelmében, a törvényességi felügyelet kérdése pedig a 2003-ban megalkotott, és módosításokkal a mai napig hatályos CXXXIII. törvény történetén. A jogalkotó a törvény szövegében 2003-ban nem kodifikálta a törvényességi felügyelet leírását, amely egy kisebb megszakítástól eltekintve 2014-ig így is maradt. A jogalkotó ezt a hiányosságot 2013-ban egy törvénymódosítással kiküszöbölte és 2014 februárjától beszélhetünk újra a társasházak törvényességi felügyeletéről. A törvényi rendelkezés végrehajtását a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet szabályozza.*

*A KSH adatai alapján a magyarországi lakásállománya megközelítőleg 20-25%-a társasházban található, és a magyar családok zöménél a legnagyobb vagyonelem a társasházi ingatlan. A magas és hosszú távú érintettség miatt indokolt foglalkozni a társasházaknál kialakított szabályozással, mivel ezek a szabályok jelentős hatást gyakorolnak a mindennapokra és javaink értékére egyaránt.*

*Hipotézisem alapján a jelenleg érvényben lévő jogszabály törvényességi felügyelettel foglalkozó része nem alkalmazkodik a gyakorlathoz, és alkalmazása során a társasházi tulajdonos nem rendelkezik megfelelő érdekérvényesítő képességgel.*

*Előadásom első felében rövid áttekintést adok a változásokról, a jelenlegi helyzetről, és kitekintést nyújtok a közeli történésekre. Majd a változásokat röviden értékelem a társasházi tulajdonnal rendelkezők és a társasházkezelők nézőpontjából. Lezárásként pedig bemutatom az eddigi gyakorlati tapasztalatokat.*

**Kulcsszavak:** *társasházi törvény, társasházi törvényességi felügyelet, többszereplős konfliktus*

## **1. BEVEZETÉS**

Magyarországon meghatározó a társasházak jelenléte, a lakosság döntő hányada társasházakban él, ezért a társasházi kutatások a békés egymás mellett élés szempontjából sem elhanyagolhatóak, más megközelítésben pedig a kuriózumnak is tekinthetőek. Talán kevésbé ismert, de az emeletjog már a római jogforrásokban is

megjelenik.<sup>1</sup> „Sztehlo álláspontja szerint – ellentétben Gradenwitz és Savigny nézetével – ebben a szerződésben nem egy közös tulajdonban álló házban megillető eszmei hányad (communio pro partibus indivisis), hanem egy külön tulajdon (communio pro partibus divisis) eladására került sor.”<sup>2</sup>

A több családot befogadni képes, egységes műszaki paramétereket megjelenítő építményekre való igény az ipari fejlődés által kiváltott városiasodással együtt jelenik meg. Az ipari technológiával történő nagy volumenű építkezések térhódítása a XX. század elejére és közepére jellemző. Az első társasházakkal foglalkozó törvényt 1924-ben, 93 évvel ezelőtt hirdették ki és lépett hatályba. Ez volt az 1924. évi XII. törvénycikk<sup>3</sup> a társasháztulajdonról. A kihirdetett jogszabály kezdetben a középosztály lakásépítéseit segítette, a nagy tőkések bérház fejlesztési elképzeléseivel párhuzamosan és szemben. A II. világháborút követő magyarországi államosítások<sup>4</sup> által a lakások állami (ideértve az önkormányzatokat is) tulajdonba kerültek, ezáltal a rendszerváltás utáni állami vagyon értékesítésénél<sup>5</sup> nagy létszámú bérlő vált tulajdonossá. Az így kialakult változás is szükségessé tette a társasházi jog fejlődését, hogy az eddig egymással jogviszonyban nem lévő állami bérlők, tulajdonosként a mindennapi együttélés szabályainak meg tudjanak felelni. Tehát a társasház tágabb értelemben a tulajdonostársak szerződése, amelynek a neve: Alapító Okirat. Az épület, ahol legalább egy lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség található vagy alakítható ki (külön tulajdonként bejegyezhetőek), az alapító okirat és a földhivatali bejegyzés alapján minősül társasháznak.<sup>6</sup> A gyakorlatban Társasház akkor jön létre, ha a tulajdonostársak írásban foglalt alapító okiratnak nevezett szerződéssel, közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják az alapítás tényét, majd ezt a földhivatal be is jegyzi.

Az alapító okiratnak nem érvényességi feltétele, hogy vele egyidejűleg vagy bármikor később szervezeti-működési szabályzat (SzMSz) készüljön, és az a földhivatalhoz is benyújtásra kerüljön. Az alapító okirat a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, ténytet, valamint a közösség közös nevét tartalmazhatja. A tulajdonjogi viszonyokat nem érintő minden más kérdésről a közgyűlésnek eseti jelleggel vagy a SzMSz-nek kell rendelkeznie.

<sup>1</sup> SZTEHLO ZOLTÁN: *A társasház tulajdon kérdéséhez*, 1924, Dunántúl Kiadó, Pécs, 3.

<sup>2</sup> SÁNDOR ISTVÁN: *A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai*, 2011, Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Iroda, Budapest.

<sup>3</sup> <https://1000ev.hu/index.php?a=3&param=7595> (2017.04.02).

<sup>4</sup> KOLLEGA TARSOLY ISTVÁN (szerk.): *Magyarország a XX. században*, 2000, Babits Kiadó, Szekszárd.

<sup>5</sup> MIHÁLYI PÉTER: *A magyar privatizáció krónikája 1989-1997*, 1998, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 150.

<sup>6</sup> AB határozat: 3/2006 (II.8); (40/B/1998).

„A 20. században az urbanizáció eredményeként világviszonylatban is kialakult a társasházak jogi szabályozása. Az Amerikai Egyesült Államokban és Kanada legtöbb államában a condominium, vagy röviden condo, francia területeken co-propriété divisée vagy syndic elnevezéssel. Németországban a BGB<sup>7</sup> hatályba lépése előtt Stockwerkseigentum (Németország déli részén találóan Streithäuser) névvel volt ismert a társasházhoz hasonló jogi alakzat. A BGB nem ismerte a társasház intézményét, szigorúan a közös tulajdon szabályai alapján bírálta el, majd 1951. március 15-én született meg a Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) – legutóbbi reformjára 2007. július 1-jén került sor – amely már a magyar társasházhoz hasonló konstrukciót jelentett. Svájcban és Liechtensteinben jelenleg is Stockwerkseigentum névvel illetik a társasházakat.”<sup>8</sup>

## 2. A TÁRSASHÁZI JOG FEJLŐDÉSE

1914 - 1923: Építmény jogi tervezet készül a lakáshiány megszüntetésére, amelyet azonban nem fogadtak el. Az 1923-ban előterjesztett és elfogadott XII. törvény-cikk az építési kedv fokozását célozta, amely 1924. május 20-án kerül kihirdetésre. Az 5. § szabályozta a tulajdonostársaknak egymás közötti jogviszonyát. Meghatározó gondolat, hogy a 10. § a közös képviselő választást 3 éves ciklusokban szabályozta. Napjaink vállalkozásánál is érdemes lenne megvizsgálni, hogy az időbeli korlát milyen hatást gyakorolna a munkavégzés minőségére. A fentiekben nevesített szabályozás 1979-ig volt hatályban (55 évig),<sup>9</sup> így a magyarországi társasházak nagy többsége a fenti szabályozás alapján került alapításra. Az 1924. évi XII. törvény felhatalmazása alapján az igazságügyi miniszter rendeletet alkot a társasház-tulajdon telekkönyvezéséről.<sup>10</sup>

1948: A háború utáni újjáépítés miatt hatályba léptek társasházakat is érintő szabályozások, viszont december hatodikán a társasház-alapítást a kormány rendelet útján felfüggesztette.

1977: 11. sz. törvényerejű rendelet<sup>11</sup> a társasházról, amely kötelezővé tette a felújítási alapot. A felújítási alap mai napig létezik, és hiteleknél kamattámogatások alapja. Ebben a rendeletben jelenik meg az intéző bizottság lehetősége és a számvizsgáló bizottság felállításának jogi felhatalmazása, valamint a mai napig

---

<sup>7</sup> Német Polgári Törvénykönyv (BGB).

<sup>8</sup> SÁNDOR: *i. m.* 4.

<sup>9</sup> HORVÁTH GYULA: *Kommentár a társasházi törvényhez*, 2014, Wolters Kluwer Kft, Budapest, 10.

<sup>10</sup> 30000/1925 (VII.2) IM rendelet a társasház-tulajdon telekkönyvezéséről.

<sup>11</sup> <http://www.parlament.hu/iromany/fulltext/04514txt.htm> (2015.04.21).

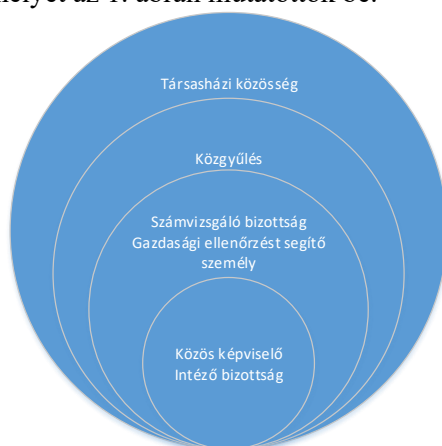
meghatározó szabályokat vezetett be a közgyűlések megtartásához. Továbbá itt szűnik meg a társasházak törvényességi felügyeletének szabályozása.<sup>12</sup>

1997: az 1997 évi CLVII. törvény megalkotása, amely lehetővé tette, hogy egy tulajdonos is társasházat alapítson. Itt jelenik meg a napjainkban nagyon fontos dokumentum: a szervezeti-működési szabályzat. Továbbá itt jelenik meg a rendszeres gazdálkodást meghaladó kiadás fogalma.

2003: a jelenleg hatályos 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról (Tht.) többféle új szabályozást is bevezetett a társasházak életében. A legfontosabb ezek közül a társasházak törvényességi felügyelete (a rezsicsökkentés végrehajtása mellett), amelyet rövid ideig az ügyészség,<sup>13</sup> majd hosszú kihagyás után, 2014 februárjától az önkormányzatok jegyzői látnak el. A kormányrendelet<sup>14</sup> is megalkotásra került, ami az eljárási szabályokat írja le a jegyzők számára.

### 3. TÁRSASHÁZAK SZERVEZETE

A Tht. a III. fejezetében elég egyértelműen leírja a társasház szerveit, és a tisztségviselők feladatait. Amelyet az 1. ábrán mutatottok be.



1. ábra: A társasház szervezete

Forrás: saját szerkesztés

<sup>12</sup> 1042/1971. (IX. 29.) Korm. határozat és 1972. évi 31. tvr.

<sup>13</sup> Az ügyészségi törvényességi felügyeletét a Tht. módosításáról rendelkező 2009. évi LXXXIX. törvény vezette be 2010. január 1-jei hatállyal, majd a 2010. évi LII. törvény (2010. június 17.) hatályon kívül helyezte.

<sup>14</sup> 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól.

A társasházi közösség jelenik meg a közgyűlésen, a közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve. Kétféle közgyűlést különböztethetünk meg: az évente egyszer összehívható, tárgy év május 31-ig megtartandó éves beszámoló közgyűlést, és a rendkívüli közgyűléseket. A rendkívüli közgyűlések száma nincs korlátozva. A döntéseket a társasházi közösség a tulajdoni hányad arányában meghatározott szavazati jog érvényesítésével hozza, a döntéseket határozatban rögzítik a közgyűlés tisztségviselői. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve; KHK) vezetni.<sup>15</sup>

A számvizsgáló bizottságot a társasháznak kötelezően kell választania, ahol a lakás céljára szolgáló helyiségek száma a 25 db-ot meghaladja, a vonatkozó jogszabály ellenőrzési jogkörrel ruházza fel a számvizsgáló bizottságot. A számvizsgáló bizottság megválasztása, visszahívása a társasházi közgyűlés hatásköre. Ha a társasház éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő albetétek az ötvenet, a számvizsgáló bizottság a feladatellátásának segítésére gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.<sup>16</sup> A gyakorlatban a számvizsgáló bizottság ellenőrzési feladata a közös képviselő felé utasítások adásával is társulhat, amely a felelősségi körök tisztázása nélkül a társasház számára káros is lehet. Itt élesen el kell különíteni az ellenőrzés által feltárt hiányosságok javítására tett javaslatokat, amelyek szabályozása elnagylt.

A közösség ügyintézését a közös képviselő (ideértve az intéző bizottságot is) látja el. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A közös képviselőt a társasházi közgyűlés választja meg, megválasztása a jelenlévő tulajdonosok egyszerű szavazati többségével történik. A közös képviselő részletes feladatait az SzMSz írhatja körbe, SzMSz hiányában a vonatkozó jogszabályok intézkedései az irányadóak.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Tht. 44. § (1) alapján a további szabályok kialakítása érdekében, érdemes lehet vizsgálni, a Közgyűlési Határozatok Könyvének meglétét a társasházaknál, illetve a közös képviselő váltások esetén a könyv dokumentált átadását. A megőrzése helyéről nem találtam szabályozást, a legvalószínűbb, hogy a közös képviselőnél kerül megőrzésre, mivel az irat betekintés is ott történik.

<sup>16</sup> Tht. 51/A. §: Számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére

<sup>17</sup> A Tht. 43. §-tól az 50. §-ig foglalkozik részletesen a közös képviselő feladataival.

## 4. A TÁRSASHÁZAK SZERVEINEK TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETE

A társasházak jogi szabályozásában a törvényességi felügyelet nem jelent megmarkánsan, de ez nem jelentette azt, hogy a társasházi törvény nem kínált gyakorlatban is használható lehetőségeket a vélt vagy valós sérelmek orvoslására, a jogszabályoktól eltérő határozatok, helyzetek megszüntetésére.

### 4.1 A 2014-es változások előtt

Felosztásom alapján 2014 előtti időszak - több mérföldkövel elválasztva - a 1924-től 2014-ig tartó időintervallum. A mérföldkövek a jogszabályi változásokhoz igazodva az alábbi időszakok:

1. 1924-1977
2. 1977-1997
3. 1997-2003
4. 2003-2014

A négy időszak közül a téma relevanciáját figyelembe véve a 2003-2014 közötti időszeakra érdemes fókuszálni. Ebben az időszakban bírósági úton lehetett a közgyűlési határozatok jogosságát vitatni. A bírósági út azt jelentette, hogy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmére hivatkozva bírósághoz lehetett fordulni bármely tulajdonostársnak, a kifogásolt közgyűlési határozat tárgyában.<sup>18</sup> A társasházi ítéletek szórása miatt 2016-ban a Kúria terveiben szerepelt, hogy szakemberek bevonásával jogegységet megteremtő határozat születhessen.<sup>19</sup>

A 2014 előtti időszakban a bírósági gyakorlatot a témával foglalkozó Dr. Izsák Orsolya az alábbiak szerint foglalta össze: „(,)...társasházi tulajdonosok jogérvényesítése a jogszabály bíróságok általi különböző értelmezése miatt hiányos és instabil. Ez alapot ad arra, hogy a nemzeti ingatlanállomány jelentős részét képező társasházak elvesztik jogérvényesítő képességüket, ezáltal működésük véglegesen ellehetetlenül.”<sup>20</sup> A leírtakat kiegészítve, vizsgálándó az is, hogy a tulajdonostársak magatartása mennyire tudja ellehetetleníteni a társasházak munkáját, kihasználva a bírósági kötöttségeket és a közgyűlésen vétett (formai) hibákat.

---

<sup>18</sup> Tht. 42. § alapján.

<sup>19</sup> HARTER MÁRIA: *A társasházi jogvitákkal kapcsolatos ítélkezési gyakorlat*, 2016, <http://www.lb.hu> (2017.04.02).

<sup>20</sup> IZSÁK ORSOLYA: *Társasházak a Vidék és a Fővárosi bíróság szemével*, 2013, Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda, Budapest.

#### 4.2. A 2014-es változások után, az új éra kezdete

Jelenleg a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét a Tht. 27/A §-a szabályozza.<sup>21</sup> Az előző ilyen jellegű szabályozás megközelítőleg fél évet élt meg, így a törvényi szakasz több mint egy éves változatlansága állandóságot feltételez. Szerencsésebb lett volna, ha a szabályozás szándéka a társasházak fontossága miatt került volna a jogszabályba, és nem az úgynevezett rezsicsökkentéshez kapcsolhatóan. A szabályozás okaitól függetlenül igen fontos mérföldkő a társasházi szabályozásban a 27/A szakasz, mivel a társasházaknál meglévő társasházkezelési tevékenységet javíthatja, a munka minőségét emelheti.<sup>22</sup> A számvizsgálók és a közös képviselő közötti ellentéteket a tulajdonosi érdek mentén feloldhatja. A eddigi rendelkezésre álló adatok<sup>23</sup> alapján 2014 novemberéig 316 ügy elindítását jelezték, amelyből 186 ügydarab keletkezett Budapesten, a fennmaradó pedig vidéken. Az ügydarabokat meghatározó számban tulajdonosok indították (258 db) és csak 4 db esetben adtak le számvizsgáló bizottsági bejelentését. 15 ügydarab indult hivatalból. A bejelentések jelentős része (110 db) a közös képviselő hozzá nem értése miatt kezdődött.

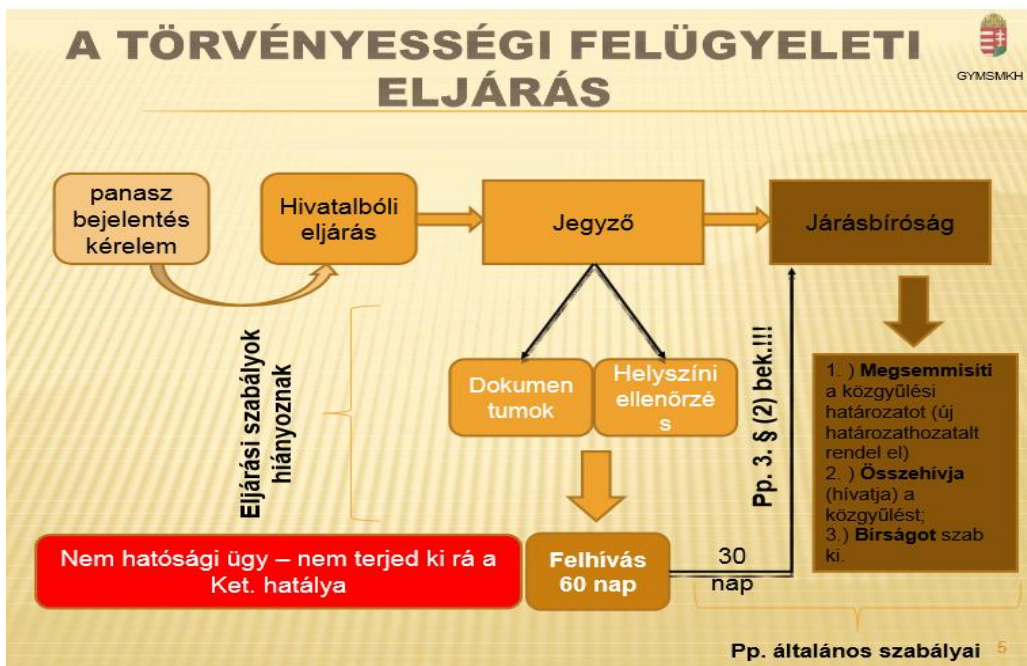
A törvényességi folyamatot a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal (GYMSMKH) ábrája alapján a 2. ábrán szemléltetem.

---

<sup>21</sup> Hatályba léptette a 2014. évi XI. törvény 4. § (1). Hatályos: 2014. II. 18-tól; Előzmény: 2013. évi CCXXXI. törvény (2014. február 1-17.) az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény.

<sup>22</sup> Az estek számától függően vizsgálata a továbbiakban szükséges.

<sup>23</sup> MEICHL MÁTYÁS: Törvényességi felügyelet eddigi tapasztalatai, in *Társasházi Háztartás*, XIV. évfolyam/9. szám, 17-19.



## 2. ábra: A törvényességi felügyeleti eljárás

Forrás: Kálmán János; GYMSMKH

A Tht. 27/A. § (1) bekezdése szerint a törvényességi felügyelet tárgya:

1. a társasház működése,
2. a társasházi szervek és
3. a társasházi szervek működésének az ellenőrzése.

A törvényességi felügyelet beadásának formai követelményei nincsenek meghatározva, így formai kötöttség nélkül is be lehet nyújtani – a helyi előírások figyelembe vételével – a helyi előírások figyelembe vételével – a jegyzőnek címezve. A fentiekből következik, hogy a törvényességi vizsgálatot, a társasházi szervek által létrehozott okiratok alapján lehet lefolytatni. Ezért felértékelődik az Alapító Okiratnak, az SzMSz-nek és a Határozatok Könyvének a fellelhetősége. Az irat és dokumentum megőrzésére, mint az előzőekben is láttuk, nincs egységes szabályozás, tehát közös képviselő váltásánál az irat elvesztésének lehetősége is megnövekszik. A teljeskörű és pontos vizsgálat első feltétele lehetne az iratok elhelyezésének szabályozása, amely megőrzési helyszínek függetlennek kéne lennie a leváltható közös képviselőtől és/vagy számvizsgáló bizottságtól. Az iratok mellett az is fontos kérdés, hogy a határozatok



végrehajtását igazoló dokumentumokat is kérheti-e a vizsgálatot lefolytató jegyző, mivel ezek a dokumentumok nem minden esetben minősülnek szigorú számadású dokumentumoknak. Az iratmegőrzés rendjét és idejét kötelező tartalmi elemként az SzMSz-ben lehetne szabályozni.

A Tht. irányadó szakasza a jegyzőt jelöli ki a vizsgálat lefolytatására, érdemes megvizsgálni azokat az eseteket is, ahol jelentős önkormányzati tulajdon van. Önkormányzati ingatlanulajdont is magába foglaló társasházaknál a szabályozás szerint a jegyzőnek az illetékes kormányhivatalhoz kell fordulnia az eljáró kijelölése érdekében.

Érdemes a törvényességi felügyeleti eljárásról leválasztani a Tht. 42. §-ban rögzített jogokat, és a 27/A §-ban törvényességi felügyeletre vonatkozó lehetőséget. A 42. szakasz alapján már a közgyűlési határozat hozatalánál megfogalmazódik az igény a változtatásra, addig a 27/A § alapján elvégzett vizsgálat feltárhat olyan eltéréseket is, amelyekre a tulajdonosok nem is gondoltak. Ezért a 42. szakasz szerint a 60 napos határidő indokoltnak tekinthető és ez a határidő akadályozza meg, hogy a tulajdonostársak évek múltán vitassanak meghozott döntéseket. A törvényességi felügyelet lefolytatása viszont indokolttá teszi a jegyző mozgásterének növelését, a szabályozók hatályon kívül helyezésének lehetőségét. Meglátásom szerint a közgyűlési határozatok vizsgálatára törvényességi felügyeleti eljáráson belül csak a határozat meghozatala után, 61 naptól van lehetőség, mivel addig a tulajdonostársak is kezdeményezhetik a határozat megtámadását a bíróságon, tehát bírósági vagy közigazgatási hatósági eljárásnak van helye.<sup>24</sup>

A fontosabb jegyzői megállapításokat a 1. táblázatban foglaltam össze.

**1. táblázat: A fontosabb jegyzői megállapítások**

ssz	Jogszabályi háttér	jegyzői megállapítások
1	a 2013. évi CCXXXI. törvény 2. § (1)	a törvényességi felügyelet és törvényességi ellenőrzés fogalmi elkülönítésének szükségessége
2	Tht. 27/A. § (1)	a hatáskör-telepítés jogalkotói szándéka nem ismert, más hatáskör-telepítési lehetőség felvetése
3	Tht. 27/A. § (1)-(2)	pontos feladat- és hatáskör telepítés hiánya
4	Tht. 27/A. § (3)	eljárási bírság bevezetésének lehetőségének megteremtése
5	Tht. 27/A. § (4)	aggályos, ha a társasházban önkormányzati tulajdon van mérlegelési jogkör célszerűtlen

<sup>24</sup> Tht. 27/A. § (1) bekezdés.

6	Tht. 27/A. § (2)-(4)	eljárási szabályok hiányossága nem indokolt túl sok eszközt adni a jegyző kezébe, hiszen olyan viszonyokba kapott a jegyző beleszólást, melyekben végső soron a bíróságnak van döntési kompetenciája
7	Tht. 27/A. § (3)-(4)	bizonytalan joggyakorlatot eredményezhet (sokféleség)
8	Tht. 27/A. § (6)	bírság TH-ra történő átterhelése nem szabályozott

Forrás: Jegyző és közigazgatás, XVI év folyam 6. lapszám<sup>25</sup>

## 5. ÖSSZEGRZÉS

A társasházak a világ több pontján is ismertek, szabályozásuk folyamatosan fejlődik. A társasházak magyarországi története a XIX. század elején kezdődött és még napjainkban is tart. Az első jogszabály több, mint 55 évig szabályozta azt a formát, amely Magyarország lakásállományának a negyede és ahol népességének megközelítőleg 40%-a él. Látható, hogy a társasház alapvetően egy, a polgári jog területéhez kapcsolható jogviszony,<sup>26</sup> ebből következően a Tht. rendelkezéseit a Ptk. rendelkezéseivel összehangoltan kell alkalmazni. Megvizsgálva a társasház döntéshozó szervét, láthattuk, hogy az a közgyűlés, amelyen tulajdoni hányada szerint az összes tulajdonos leadhatja a szavazatát. Megismertük, hogy a tulajdon viszonyokat az alapító okirat tartalmazza, minden más kérdésben vagy a közgyűlés dönt, vagy az SzMSz-ben szabályokat alkotva rendezi a tulajdonostársak egymás közötti viszonyait és korlátozza saját hatáskörét. Itt látható volt, hogy a társasház létrejöttéhez nem kell SzMSz, viszont a társasház törvényes működéshez már szükséges a megléte.<sup>27</sup> A társasház szabályzatait a társasházi közösség alakítja ki, így a szabályzatok megjelenésének formája elméletileg megegyezhet a megalapított társasházak számával. Tehát annyiféle megoldás létezhet egy témára, ahány társasház létezik, mivel a jogszabály formai követelményt nem határoz meg, csak tartalmi kritériumokat fogalmaz meg. A formai megjelenés sokfélesége nehezítheti

<sup>25</sup> MITTÁK TÜNDE: Summarium a társasházak törvényességi felügyeletéről, in *Jegyző és közigazgatás*, XVI. évfolyam 6. lapszám, <http://www.jegyzo.hu/index.php?oldal=egy-cikk&id=2684>, (2017.04.02)

<sup>26</sup> Mellérendeltségi viszonyban álló, egyenjogú személyek között jön létre, a kötelezettek (többségi) akaratából.

<sup>27</sup> Hiányát egyelőre nem szankcionálják, törvényességi felügyelet erősödésével ez változhat. (Tht. 14. §).

a törvényességi felügyelet által lefolytatott vizsgálatokat, vizsgálatokból levonható következtetéseket.

Felmértem, hogy a társasház perbeli cselekvőképessége a közös képviselőn keresztül valósul meg. Ebből az következik, hogy a törvényességi felügyelet és a törvényességi felügyelet által indított vizsgálat a közös képviselőt, valamint a közös képviselőt ellátó céget fogja érinteni. Figyelemre méltó a számvizsgáló bizottság kiterjedt ellenőrzési jogköre, amely nem párosul számon kérhető felelősségvállalással. A számvizsgáló bizottság felelőssége legjobban az éves beszámoló ellenőrzésénél érhető tetten, mert véleményével ellátva kerül a közgyűlés elé a dokumentum, tehát a közgyűlés joggal bízhat az ellenőrzött dokumentumban.

Látható, hogy a törvényességi felügyelet egy jogszabályi változás miatt került ki a Tht-ből. A törvényességi felügyelet elhagyása valószínűleg nem volt szándékolt, hanem hozadéka volt egy szükséges változásnak. A társasházak jelentős száma, a társasházkezelés ellátásának heterogenitása szükségessé tette, hogy a jogszabály(ok) fejlődésével a törvényességi felügyelet visszakerüljön a Tht-ba. A szabályozás jelenlegi állapota teljes mértékben nem felel meg a gyakorlati követelményeknek, viszont megfelelő alapot nyújt(hat) a tovább lépéshez, hosszabb távon a társasházi – ingatlanszintű – szabályozók minőségének javítása felé vezethet. Az eljárási szabályok gyakorlati tapasztalatainak hiánya miatti eltérések, és a nem teljesen egyértelmű megfogalmazások miatt előfordulhat, hogy a szabályozás nem fogja betölteni a szerepét, valamint nem éri el a kívánt hatást. Ennek a lehetőségnek némileg ellentmond, hogy szűrőpróbaszerűen megvizsgált önkormányzati oldalakon<sup>28</sup> megtalálható a szabályozás jegyzői szintű kibontása.

### **5.1. Következtetések**

A törvényességi felügyelet legnagyobb erősségének a tulajdonosi önrendelkezés további erősödését tartom. Hipotézisemet, miszerint a jelenleg érvényben lévő jogszabály törvényességi felügyelettel foglalkozó része nem alkalmazkodik a gyakorlathoz, és alkalmazása során a társasházi tulajdonos nem rendelkezik megfelelő érdekérvényesítő képességgel fenntartom, viszont kiegészítem azzal, hogy a jogalkotó a végrehajtási rendelet megalkotásával tovább erősítette a az érdekérvényesítést. A visszajelzések átláthatóságának növelése lehetne a további cél.

A törvényességi felügyelet legnagyobb gyengesége, hogy átláthatóan még nem lehet keresni az eljárások eredményei között. Az esetekből a tanulás még nem lehetséges.

---

<sup>28</sup> Pl: Eger, Bp-Terézvárosi Önkormányzat, Bp-Budavári Önkormányzat.

## FELHASZNÁLT IRODALOM

- [1.] HARTER MÁRIA: *A társasházi jogvitákkal kapcsolatos ítélkezési gyakorlat*, 2016, <http://www.lb.hu> (2017.04.02).
- [2.] HORVÁTH GYULA: *Kommentár a társasházi törvényhez*, 2014, Wolters Kluwer Kft, Budapest.
- [3.] IZSÁK ORSOLYA: *Társasházak a Vidék és a Fővárosi bíróság szemével*, Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda, 2013, <http://www.ugyvedek.net/node/174> (2017.04.02).
- [4.] KOLLEGA TARSOLY ISTVÁN (szerk.): *Magyarország a XX. században*, 2000, Babits Kiadó, Szekszárd, <http://mek.oszk.hu/02100/02185/html/> (2017.04.02).
- [5.] MEICHL MÁTYÁS: Törvényességi felügyelet eddigi tapasztalatai, in *Társasházi Háztartás*, XIV. évfolyam/9. szám, 17-19.
- [6.] MIHÁLYI PÉTER: *A magyar privatizáció krónikája 1989-1997*, 1998, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.
- [7.] MITTÁK TÜNDE: Summarium a társasházak törvényességi felügyeletéről, in *Jegyző és közigazgatás*, XVI. évfolyam 6. lapszám, <http://www.jegyzo.hu/index.php?oldal=egycikk&id=2684> (2017.04.02).
- [8.] SÁNDOR ISTVÁN: *A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai*, 2011, Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Iroda, Budapest, [http://en.kelemen-lawfirm.hu/press\\_media\\_news/dr\\_istvan\\_sandor\\_the\\_uniqueness\\_of\\_the\\_legal\\_regulation\\_of\\_condominiums](http://en.kelemen-lawfirm.hu/press_media_news/dr_istvan_sandor_the_uniqueness_of_the_legal_regulation_of_condominiums) (2017.04.02).
- [9.] SZTEHLO ZOLTÁN: *A társasház tulajdon kérdéséhez*, 1924, Dunántúl Kiadó, Pécs.