
„Társasházi Kisokos” 2025./1.

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, illetve készséggel állunk a segítségért hozzánk forduló tulajdonostársak, lakosok kéréseihez. Előbbiek okán évente három alkalommal Közös Képviselői Klubbal, illetve szintén három alkalommal Társasházi Kisokos kiadvánnyal készülünk.

A 2025. év első kiadványának témája

a

„Társasházi törvény 2025. évi módosításai”

Az összeállítás célja, hogy segítse a közös képviselőket a jogszabályi változások naprakész ismeretében.



A változást érintő paragrafusok

10.§

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

(2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja, a) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy b) ha az ingatlanrészrel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a közgyűlési 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 határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak a) az abban meghatározott határidőn belül írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, b) nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni, c) nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával élni kívánnak, de a 42. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül a keresetet nem indítják meg, d) keresetet indítanak, de a felperes a keresetlevélben nem kéri a közgyűlési határozat végrehajtásának

felfüggesztését, vagy e) keresetet indítottak, de a felperes keresetlevélben foglalt, a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmét a bíróság jogerősen elutasította, vagy eb) kérelme alapján a határozat végrehajtásának felfüggesztését a bíróság elrendelte, de a per jogerősen lezárult, és a bíróság a határozatot nem helyezte hatályon kívül.

(5) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének írásban nyilatkoznia kell a (4) bekezdés a)-e) pontja szerinti feltételek teljesüléséről. A bejegyzési kérelemhez csatolni kell a kisebbségben maradt tulajdonostársak (4) bekezdés b) pontja szerinti nyilatkozatát, ha az rendelkezésre áll. A bejegyzési kérelemhez a (4) bekezdés d) pontja szerinti esetben csatolni kell a keresetlevelet, a (4) bekezdés e) pontja szerinti esetben a határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzést, a (4) bekezdés e) pont eb) alpontja szerinti esetben pedig a per jogerős befejezését alátámasztó határozatot.

(6) A (3)-(4) bekezdés szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(7) A közgyűlés határozata alapján - ha az (1)-(2) 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.

(8) A (2) bekezdésben meghatározott szavazati arány alkalmazandó az alábbiak vonatkozásában is:

a) a (2) bekezdés szerinti elidegenítéssel kapcsolatban megvalósuló olyan építési munkához való hozzájárulás, amely érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott

közös tulajdont, és amely az alapító okirat módosítását igénylő állapot megteremtését célozza, valamint b) az alapító okiratnak a (2) bekezdés szerinti elidegenítéssel kapcsolatban megvalósuló építkezés eredményeként szükségessé váló módosítása."

Változás:

A 10. § módosítása a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés szabályairól rendelkezik.

Abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy a már meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető vele, akkor a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti **legalább kétharmados többségével** elfogadják az alapító okirat módosítását, a korábban 4/5-ös többség helyett.

Korábban közgyűlési határozat akkor minősült ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okiratnak, ha a határozatban megszabott határidőn belül a kisebbségi tulajdonosok nem tettek írásbeli nyilatkozatot, illetve, ha nyilatkozatukban nem jelezték, hogy élni kívánnak a keresetindítás jogával. Az új törvény szerint, ha a tulajdonos él a perindítás jogával, de a határozat meghozatalától számított 60 napon belül nem nyújt be visszavonási keresetet, a bejegyzés érvényes lesz. Emellett a bejegyzés akkor is hatályba lép, ha a tulajdonos pert indít, de nem kéri a határozat végrehajtásának felfüggesztését, vagy ha a bíróság elutasítja a végrehajtás felfüggesztésére irányuló kérelmet, vagy ha a pert jogerősen elutasítják, és a határozatot nem helyezik hatályon kívül.

Ez magában foglalja a közös képviselők kötelezettségét is, hogy nyilatkozzanak a fenti feltételek teljesüléséről, amikor az ingatlan-nyilvántartási eljárás során az ingatlanra vonatkozó változásokat bejegyzik. A törvénymódosítás szerint ehhez az alábbi nyilatkozatokat kell mellékelni:

- ha rendelkezésre áll, a kisebbségi tulajdonostársak nyilatkozatát, miszerint nem kívánnak élni a keresetindítás jogával
- a keresetlevelet, ha a felperes nem kéri a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztését
- a végzést, amely elutasítja a határozat végrehajtásának felfüggesztésére vonatkozó kérelmet, ha a bíróság jogerősen elutasította azt
- a per jogerős befejezését igazoló határozatot, ha a bíróság elrendelte a határozat végrehajtásának felfüggesztését, de a per jogerősen lezárult és a bíróság nem helyezte hatályon kívül a határozatot.

A 10. § (8) bekezdése szerint a közös tulajdon átruházásához az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadával rendelkező tulajdonosok beleegyezése szükséges, ha az átruházással összefüggő építési munkálatokhoz hozzájárulnak, amelyek

érintik az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont, illetve, ha ennek következményeként alapító okirat módosítására van szükség.

22.§ (1)

22.§ (1) A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének - a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke e törvényben meghatározott feladatainak ellátása céljából - bejelenteni:

a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetve a jogi személy nyilvános adatát,

c) elektronikus levelezési címét, amennyiben az elektronikus kapcsolattartáshoz hozzájárul, továbbá
d) amennyiben a szervezeti-működési szabályzat előírja, da) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pont szerinti adatát, db) a külön tulajdonában lakó személyek számát, dc) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

Változás:

A fenti szabályozás értelmében 2025. január 1-jétől a tulajdonosok kötelesek a közös képviselőnek, vagy az Intéző Bizottságnak néhány adatot bejelenteni. Korábban ez csak akkor volt kötelező, ha a Szervezeti és Működési Szabályzat ezt előírta. 2025. január 1. napjától az alábbi adatbejelentési kötelezettség áll fenn a tulajdonosok részére:

- a külön tulajdon tekintetében történt tulajdonosváltozást,
- a lakcímet,
- az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatokat,
- a jogi személyek nyilvános adatait, valamint az elektronikus levelezési címet (ha az elektronikus kapcsolattartáshoz hozzájárul).

Az alábbi adatokat csak akkor szükséges bejelenteni, ha azt a Szervezeti és Működési Szabályzat külön előírja:

- a külön tulajdont bérlő, használó személy adatai,
- a külön tulajdonban lakó személyek száma,
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetén a haszonélvező neve.

22.§ (4)

(4) Az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti bejelentést tulajdonosváltozás esetén az új tulajdonostárs a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül köteles megtenni. A szervezeti-működési szabályzat az (1) bekezdés d) pontja szerinti bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetve a haszonélvezeti jog

ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg. Az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti adatokat a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostárs tulajdonjogának fennállásáig, vagy a tulajdonostárs társasház felé fennálló tartozása esetén a tartozás kiegyenlítéséig kezeli

Változás:

A jogszabály korábbi szövege alapján az SZMSZ a 2. pontban meghatározott bejelentés megtételére a birtokbavételt és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően 15-60 nap közötti határidőt írhatott elő. Ez az alábbiak szerint módosult:

- Az új tulajdonos a bejelentést – a törvény által előírt, kötelezően bejelentendő adatokat – a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül köteles megtenni.

Ezeket az adatokat a közös képviselő (vagy az intézőbizottság elnöke) kizárólag addig kezelheti, amíg a tulajdonostárs tulajdonjoga fennáll, vagy amíg a tulajdonostárs tartozása a társasház felé ki nem egyenlítődik.

- Az SZMSZ által esetlegesen előírt további adatok bejelentésére a birtokbavételt, illetve a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően 15-60 nap közötti határidő állapítható meg.

33/A.§

33/A. § (1) A 33. § (1) bekezdés alkalmazásában a meghívó írásban megküldöttnek minősül, ha azt elektronikus levélben, a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a tulajdonosok részére igazoltan közölt elektronikus levelezési címéről a tulajdonostársnak a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére a 22. § (1) bekezdés c) pontja szerint bejelentett elektronikus levelezési címére küldték.

(2) Abban az esetben, ha a kézbesítés csak a tulajdonostárs 22. § (1) bekezdés c) pontja szerint bejelentett elektronikus levelezési címére történik, és onnan a sikertelen kézbesítésről szóló üzenet érkezik vissza, a meghívó kézbesítését más módon is meg kell kísérelni.

(3) Abban az esetben, ha a meghívót a postai levélszekrényben való elhelyezés vagy postai szolgáltató útján kézbesítik, a meghívót a tulajdonostárs elektronikus levelezési címére is meg kell küldeni, ha azt a 22. § (1) bekezdés c) pontja szerint bejelentette.

(4) Az ellenkező bizonyításáig a meghívót a) postai szolgáltató útján való megküldése esetén, ha a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) „átvételt megtagadta”, „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza, a visszakézbesítés napján, vagy b) ha közlése nem lehetséges, mert a tulajdonostárs személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe, elektronikus levelezési címe ismeretlen, a meghívó társasházban történő kifüggesztésétől számított nyolcadik napon kézbesítettnek kell tekinteni.

(5) A (2) bekezdés szerinti esetben a meghívót a (4) bekezdés szerint kell kézbesítettnek tekinteni, azzal, hogy a (4) bekezdés b) pontja szerinti esetben a meghívót akkor kell kézbesítettnek tekinteni, ha közlése nem lehetséges, mert a tulajdonostárs személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

(6) A (4) bekezdés alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalannak, ha

a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

Változás:

A közgyűlési meghívó írásbeli megküldésének minősül az, ha azt elektronikus levélben küldik el a közös képviselő igazolt e-mail címéről a tulajdonos által bejelentett e-mail címére. Ha az e-mail címre küldött meghívó nem érkezik meg (kézbesíthetetlen üzenettel visszaérkezik), akkor alternatív módon kell megpróbálni kézbesíteni a meghívót. A meghívót akkor kell kézbesítettnek tekinteni, ha közlése nem lehetséges, mert a tulajdonostárs személye nem állapítható meg, vagy ha a lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, illetve fióktelepe ismeretlen.

Amennyiben a meghívót postai úton küldik el, azt elektronikus úton is el kell küldeni, ha a tulajdonos megadta az e-mail címét. Ha a postai kézbesítés során a meghívó „átvételt megtagadta”, „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen” jelzéssel tér vissza, akkor a meghívót a visszaküldés napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha nem sikerül kézbesíteni, mert a tulajdonos személye vagy elérhetősége nem ismert, akkor a társasházban való kifüggesztést követő 8. napon tekinthető kézbesítettnek.

A tulajdonos személye bizonytalannak számít, ha nem található meg az ingatlan-nyilvántartásban, vagy ha örököse vagy jogutódja a nyilvántartás alapján nem azonosítható.

40.§ (1a)

„(1a) Az (1) bekezdés szerinti felhívás egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni. Az (1) bekezdés

szerinti felhívásra a 33/A. §-ban foglaltakat alkalmazni kell.”

A Tht. 40. §-a is kiegészült azzal a mondattal, hogy az írásbeli szavazásra történő felhívás egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni. A felhívásra az újonnan bekerült 33/A. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

A fenti változások 2025. január 1. napján léptek hatályba.

Bízunk abban, hogy jelen
kiadványunkkal segítségére lehettünk!



Budapest, 2025. január