

## Rövid ismertető dr. Kiss Gábor: A társasházi törvény magyarázata című könyvéről

2014. január 1-jén Magyarország népessége 9.877.365 fő volt, kb. 2,6 millió ember élt társasházi lakásban, ebből Pest megyében és Budapesten összesen kb. 1, 3 millió. A szám a lakásállomány növekedésével, főképpen a lakóparki építkezésekkel egyre növekszik.

A társasházak jogi helyzetét, szervezetét, működését, a tulajdonostársak jogait és kötelezettségeit a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (közismert rövidítéssel: Tht.) igyekszik szabályozni. A törvény 2004. január 1-jével lépett hatályba, több módosításon esett át, azonban az életviszonyok változásával újabb és újabb társasházi problémák keletkeznek. Pár éve a társasházi perekben a „slágertéma” a tetőterek beépítése és az udvari gépkocsi-beállók használatának rendezése volt, jelenleg a legtöbb vita a pályázatokon részvételből, a panelfelújítás megvalósításából adódik, de hamarosan égető probléma lesz az elöregedett – sokszor 100 évesnél is idősebb – házak felújítása, a felújítási költségek viselése.

A társasházi együttélés számtalan konfliktus forrása, a jogviták egyre élesebbek, így a közös képviselőknek nem könnyű a dolga, de a bírának sem. A társasházi törvény magyarázata című könyve tehát sokakat érint: nem csak a társasházi problémák iránt érdeklődő jogászok fogják forgatni, hanem társasházak tulajdonostársai, közös képviselők, társasházkezelők is.

Sokan gondolják úgy, hogy a társasházi jogviták egyszerű megítélésűek, eldöntésükhöz elég a „józan paraszti ész”, azonban a mélyükön több jogágot érintő, nehéz megítélésű problémák húzódnak. A problémák megoldása átnyúlik a Ptk., az Inyvt., a Számviteli törvény, a Távhő-szolgáltatási törvény, a Lakásszövetkezeti törvény és számtalan más jogszabály szabályozási területére. A könyv a jogi problémák megoldásában nyújt segítséget, mégpedig hathatós segítséget.

A klasszikus szerkesztésű: rövid történeti áttekintést követően ismerteti a Tht. jelenleg hatályos szövegét és a szövegezést követve magyarázza az egyes

rendelkezéseket. A szerző nagy súlyt fektet a bírói gyakorlat megismertetésére: nem csupán összegyűjtötte, hanem át is válogatta a bírói döntéseket, ami nem lehetett egyszerű feladat, hiszen a döntések nem minden esetben tükröznek egységes bírói gyakorlatot. Nem csupán a Kúria közzétett döntéseit válogatta a szöveghez, hanem az alsóbb fokú bíróságok közzé nem tett, de jelentős kérdéseket eldöntő határozatait is. A szerző közli azt is, ha egy-egy döntéssel nem ért egyet, kifejti az ezzel kapcsolatos véleményét, a kritika okát és megoldást javasolt. (Példa erre a könyv 136. oldalán ismertetett, a BH.2008. 275. számon közzétett eseti döntés, amellyel szemben a szerző kifejti, hogy a társasház tulajdonostársaink is részesülniük kell a régi Ptk.142.§-ában foglalt jogvédelemben, nem csak az osztatlan közös tulajdon tulajdonostársainak.)

A könyvben természetesen helyet kaptak az Alkotmánybíróság társasházát érintő határozatai is, kivonatolt formában, a hozzájuk fűzött magyarázatokkal együtt.

Az újabb jogintézmények kapcsán (melyek vagy törvénymódosítás során újonnan kerültek a Tht-be, vagy szabályozásuk a korábbihoz képest alapvetően megváltozott) a szerző okát adja a változtatásnak és röviden vázolja az új jogintézmény eredetét, történetét. (L. például a 96–108. oldalakon található, a Tht.17-19.§-ainak változásáról szóló magyarázatot, amely rendelkezések a külön tulajdonú lakások és helyiségek eredeti használati módjának a változtatására, a funkcióváltozás engedélyezésére, megvalósulására vonatkoznak.)

A szerző az **alapvető rendelkezések** című fejezetben kitér az időközben a Ptk.-ba átkerült szabályok ismertetésére is (hiszen ezek a rendelkezések csupán kikerültek a Tht. hatályos szövegéből, de továbbra is irányadók a társasházi jogviszonyokban) és ismerteti a társasházakra vonatkozó alapvető rendelkezésekkel összefüggő, de további jogszabályokban található előírásokat is (pl. a Lakásszövetkezeti törvény, az Inyvtv. idekapcsolódó egyes rendelkezéseit). Igen régi probléma megoldását tartalmazza a társasház relatív jogképességére vonatkozó rész, melyben a szerző kifejti, hogy a társasház mely ügyekben járhat el a képviselője útján akként, mintha jogképes lenne, ugyanakkor foglalkozik a relatív jogképesség határaival és a képviselet egyes kérdéseivel is. Hasznos információkat tartalmaz a társasház megalakulására, a

társasházzá alakításra, az alapító okiratra és annak módosítására vonatkozó rész. A függelékben alapító okirat minta található.

A **jogok és kötelezettségek** fejezeten belül sem kerüli el a szerző a problémákat: ismerteti és kommentálja a társasházban végzett építkezések vitás kérdéseit, foglalkozik a felszíni gépkocsi-beálló és a garázsbeálló használatának jogi problémáival, majd hosszabb részt szentel a közös költség megállapítása, fizetése és behajtása kérdéseinek ismertetésére.

A **társasházak szervezetére** vonatkozó részben közérdeklődésre tarthat számot a jegyző törvényességi felügyeleti jogkörét taglaló rész: a Tht. 27/A.§-ának beiktatása 2014. február 8. napján történt, ezért még sem a jegyzői, sem a bírói gyakorlat nem alakult ki – mindezekhez iránymutatást adhatnak a könyv 176–182. oldalain kifejtettek. Közérdeklődésre tarthat számot az érvénytelenség megállapítására indult perek (Tht. 42.§ (1) bekezdés) gyakorlatát összefoglaló fejezet, valamint annak a sokakat érintő problémának a megoldási javaslata, hogy ha a közös képviselő közgyűlési felhatalmazás hiányában kötötte meg a megállapodást, ez érinti-e a szerződés harmadik személyekkel szembeni érvényességét (263-265.oldal).

A **záró rendelkezésekre** vonatkozó fejezet megoldást ad például a bírói gyakorlatban a Tht. 63.§ (2) bekezdésével kapcsán felmerült kérdésre: a 2004. január 1. előtt aláírt alapító okiratokban hatálytalanná váltak-e azok a rendelkezések, melyeket most már a szervezeti és működési szabályzatban kell rendezni, azonban a társasház a törvényben előírt határidő ellenére nem alkotta meg a szervezeti és működési szabályzatát.

Dr. Kiss Gábor kommentárja aktuális és problémaérzékeny mű, amely összegzi az irányadó bírói döntéseket is. Igen jól használható elsősorban a társasházi problémákkal foglalkozó jogászok számára, de a társasházi tulajdonostársak és közös képviselők problémamegoldásában is segítséget jelenthet.