

Változások a Társasházi törvényben 2025. január 1-től

1. Az alábbiak szerint változott a Társasházi törvény 10. §-a, amely a KÖZÖS TULAJDONNAL - az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével - KAPCSOLATOS ELIDEGENÍTÉS részletszabályairól rendelkezik.

Ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy, ha az ingatlanrészsel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja, méghozzá olyan módon, hogy az ehhez szükséges alapító okirat módosítást megszavazza **a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége.**

A 2025. január 1-jét megelőzően erre csak az alapító okirat adhatott felhatalmazást, mostantól a törvény fog, függetlenül attól, hogy az alapító okiratban van-e erre vonatkozó felhatalmazás, vagy nincs.

A jogszabály korábban hatályos szövege szerint a közgyűlés határozata 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.

Ez a felsorolás 2025. január 1-jétől kiegészül három további körülménnyel. A kisebbségben maradt tulajdonostársak:

- nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával élni kívánnak, de a *határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet* a közgyűlési határozat meghozatalától számított hatvan napon belül nem indítják meg (a Társasházi törvény 42. § (1) alapján),
- keresetet indítanak, de a *felperes abban nem kéri a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztését*, vagy
- keresetet indítottak, de a *felperes a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmét a bíróság jogerősen elutasította, vagy kérelme alapján a határozat végrehajtásának felfüggesztését a bíróság elrendelte ugyan, de a per jogerősen lezárult, és a bíróság a határozatot nem helyezte hatályon kívül.*

Ide kapcsolódik a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) azon kötelezettsége, hogy az elidegenítéssel előállt változások bejegyzésekor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nyilatkoznia kell **arról, hogy a fenti** - a kiegészítésekkel együtt 2025. január 1-jétől már öt - **feltételek teljesültek-e vagy sem.**

Az új szabályok értelmében a bejegyzési kérelemhez csatolni kell a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) fenti nyilatkozatán túl az alábbiakat is:

- *a kisebbségben maradt tulajdonostársak nyilatkozatát, mely szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni* - ha az rendelkezésre áll
- abban az esetben, ha keresetet indítanak, de a felperes a keresetlevélben nem kéri a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztését: *a keresetlevelet,*
- ha keresetet indítottak, de a felperesnek a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmét a bíróság jogerősen elutasította: *a határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzést,*

- akkor, ha keresetet indítottak, de a felperes közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelme alapján a határozat végrehajtásának felfüggesztését a bíróság elrendelte, de a per jogerősen lezárult, és a bíróság a határozatot nem helyezte hatályon kívül: *a per jogerős befejezését alátámasztó határozatot.*

A törvény szövegéből kikerült az a korábbi rendelkezés, mely szerint *a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért.*

Új rendelkezésként került a jogszabály szövegébe 2025. január 1-jétől a 10. § (8) bekezdése, amely szerint - a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés kapcsán - az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges az alábbi esetekben:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítéssel kapcsolatban megvalósuló **olyan építési munkához való hozzájárulás esetében, amely érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont, és amely az alapító okirat módosítását igénylő állapot megteremtését célozza,** valamint
- **az alapító okiratnak a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítéssel kapcsolatban megvalósuló építkezés eredményeként szükségessé váló módosítása esetén.**

2. A Társasházi törvény 22. § (1) bekezdése is módosult. E rendelkezés alapján a TULAJDONOSTÁRS KÖTELES A KÖZÖS KÉPVISELŐNEK (vagy az intézőbizottság elnökének) BEJELENTENI bizonyos ADATOKAT.

Azonban korábban csak akkor volt ez kötelező, ha azt SZMSZ előírta. 2025. január 1-jétől annyi változás történt, hogy a törvény erejénél fogva kell bejelenteni a közös képviselőnek (vagy az intézőbizottság elnökének) a külön tulajdon tekintetében történt tulajdonosváltást, a lakcímet, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetve a jogi személy nyilvános adatát, valamint az elektronikus levelezési címét (amennyiben az elektronikus kapcsolattartáshoz hozzájárul).

A következő adatokat pedig csak akkor kell bejelenteni a képviselő felé, ha azt az SZMSZ kifejezetten előírja. Ezek: *a külön tulajdont bérlő, használó személy (bérlő) bizonyos adatai, a külön tulajdonban lakó személyek száma, haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy neve.*

3. A Társasházi törvény 22. § (4) bekezdése is módosult, amely az előző pontban írt BEJELENTÉSI KÖTELEZETTSÉGRE SZABOTT IDŐKORLÁTRÓL szól.

A jogszabály korábbi szövege szerint az SZMSZ a 2. pontban írt bejelentés megtételére *a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthatott meg,* ez az alábbiak szerint változott:

- **Az új tulajdonos a bejelentést - a törvény szerint kötelezően bejelentendő alábbi adatokról - a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül köteles megtenni az új tulajdonostárs a törvény szerint: a külön tulajdon tekintetében történt tulajdonosváltásról, a lakcímről, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatáról, illetve a jogi személy nyilvános adatáról, valamint az elektronikus levelezési címéről (amennyiben az elektronikus kapcsolattartáshoz hozzájárul)**

Ezeket az adatokat a közös képviselő (vagy az intézőbizottság elnöke) **kizárólag a tulajdonostárs tulajdonjogának fennállásáig, vagy a tulajdonostárs társasház felé fennálló tartozása esetén a tartozás kiegyenlítéséig kezelheti.**

- **Az SZMSZ által pluszban előírható adatok** bejelentésének megtételére az SZMSZ a birtokbavételt, illetve a hasznélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg. Ezek: a külön tulajdont bérlő, használó személy (bérlő) bizonyos adatai, a külön tulajdonban lakó személyek száma, hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy neve.

4. A Társasházi törvény KIEGÉSZÜLT továbbá egy új, a 33/A. §-al, amely a KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ MEGKÜLDÉSÉNEK szabályaira vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

A közgyűlési meghívó akkor számít írásban megküldöttnek, 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 (pl. kézbesíthetetlen üzenettel visszaérkezik), akkor más (alternatív) módon is meg kell próbálni kézbesíteni a meghívót. Ez esetben a meghívót akkor kell kézbesítettnek tekinteni, ha közlése nem lehetséges, mert a tulajdonostárs személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

Ha a meghívót postai úton küldik el, akkor azt elektronikus úton is el kell küldeni, ha a tulajdonos bejelentette az e-mail címét.

Ha postai kézbesítés esetén a meghívó "átvételt megtagadta", "nem kereste", "elköltözött", vagy "ismeretlen" jelzéssel jön vissza, akkor a meghívót a visszaküldés napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha nem tudják kézbesíteni, mert a tulajdonos személye vagy elérhetősége nem ismert, akkor a társasházban való kifüggesztéstől számított 8. napon tekinthető kézbesítettnek.

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

5. A Társasházi törvény 40. §-a is KIEGÉSZÜLT továbbá azzal a mondattal, hogy az írásbeli szavazásra való felhívás egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A felhívásra pedig az újonnan bekerült 33/A. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

Társasházzal összefüggő egyéb jogszabályi változás 2025. január 15.-től

A Társasházi törvény módosításain kívül kijött még az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény módosítása is, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény I. Fejezete a következő 3/F. §-al kiegészülve lép hatályba:

"3/F. § (1) A részházként nyilvántartott ingatlanok részházként történő nyilvántartása megszűnik.

(2) A részház valamely lakásában, illetve nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységében vagy helyiségében (a továbbiakban: lakás) tulajdonjoggal rendelkező személyek a részházat 2025. július 15-ig választásuk szerint osztatlan közös tulajdonná vagy társasházzá alakíthatják."

A társasházi gépjárműtároló helyiségek és a közös tulajdonú helyiségek nyilvántartása 2025. január 15-től

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosítása szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 102. § (7) bekezdése alapján „A társasház gépjárműtároló helyiségében kialakított álláshely egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez - a (6) bekezdéstől eltérően - elegendő, ha az épületben lévő gépjárműtároló helyiség megléte igazolt. (8) Társasházi közös tulajdonban vagy szövetkezeti tulajdonban álló épületrész vagy egyéb helyiség egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez, amennyiben az az épületrész vagy egyéb helyiség rendeltetismódjának változásával nem jár, rendeltetést igazoló hatósági bizonyítvány nem szükséges, a rendeltetismódot az alapító okirat vagy lakásszövetkezeti alapszabály igazolja.”