

**AMI KÖZÖS, CSAK PROBLÉMÁS LEHET?
SZEMELVÉNYEK A TÁRSASHÁZI KÖZÖS KÖLTSÉGGEL ÉS
A KÖZÖS KÉPVISELETTEL KAPCSOLATOS DILEMMÁK KÖZÜL**

**IS COMMON PROPERTY ALWAYS PROBLEMATIC?
EXCERPTS FROM THE DILEMMAS RELATED
TO CONDOMINIUM COMMON COST AND JOINT REPRESENTATION**

TÓTHNÉ KARCZUB ESZTER*

Absztrakt: Jelen tanulmány a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény által szabályozott néhány problémás kérdésre kíván rávilágítani. A társasházak hazai kialakulásának rövid áttekintését követően a szerző a társasházi közös költséggel, illetve a közös képvisellel kapcsolatos dilemmákat tekinti át. A tanulmány a társasházakról szóló törvény mellett a bírói gyakorlatot is feldolgozza, és igyekszik az egyes felvetett problémákra megoldási javaslatokkal is élni.

Kulcsszavak: *társasház, közös költség, közös képviselet*

Abstract: The present study focuses on some problematic issues which are regulated by Act CXXXIII of 2003 on Condominiums. After shortly summarising the development of condominiums in Hungary, the author overviews the dilemmas related to condominium common cost and joint representation. Apart from the Act on Condominiums, the study also analyses judicial practice, and aims to suggest solutions to some of the problematic issues.

Keywords: *condominium, common cost, joint representation*

Bevezetés

A társasház egy majdnem 100 éves jogintézmény hazánkban, amelynek relevanciája nem vitatható el, tekintettel arra, hogy a KSH adatai szerint a teljes népesség kb. 15%-a társasházban lakik.¹ A jelenleg is hatályos a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.), amely valójában a korábbi törvények és a

* TÓTHNÉ DR. KARCZUB ESZTER
kutató
Mádl Ferenc Összehasonlító Jogi Intézet
1525 Budapest, Pf. 79.
eszter.karczub.tothne@mfi.gov.hu

¹ Központi Statisztikai Hivatal: *Társadalmi helyzetkép, Lakáshelyzet*. 2010.

kialakult joggyakorlat gyűjteménye.² A Thtv. azonban számos ponton tartalmaz hézagoss, ellentmondó rendelkezéseket, nehéz helyzetbe hozva ezzel a jogalkalmazókat.

Jelen cikk keretei között a társasházak magyarországi kialakulásának rövid áttekintését követően a törvény kritikus elemei közül a társasházi közös költséggel és a közös képviselettel kapcsolatos dilemmákra kívánok fókuszálni.

1. A társasházak kialakulásának rövid története Magyarországon

Az 1924. évi XII. törvénycikk a társasháztulajdonról (a továbbiakban: 1924. évi XII. tc.) deklarálta a társasházat, mint jogi konstrukciót hazánkban, amely törvény hatálybalépése óta beszélhetünk tulajdonképpen a mai értelemben vett társasházról.³ Az 1924. évi XII. törvénycikk modernnek számított, tekintettel arra, hogy az általa használt társasházfogalom megegyezett a korabeli külföldi törvények által használt társasházfogalmakkal. Eszerint társasháznak nevezték tágabb értelemben magát a jogi konstrukciót, szűkebb értelemben pedig az önálló forgalom tárgyául szolgáló, a kizárólagos tulajdonból és a közös tulajdonból az egyes tulajdonosra eső hányadból álló részt.⁴

Az 1924. évi XII. tc. hatálybalépése után megszorodott a társasházak építése mind Budapesten, mind a nagyobb vidéki városokban. Ennek a hullámnak a második világháború és az azt követő időszak vetett véget, amikor az új házak építése helyett a lerombolt régieket kellett rendbe hozni, újjáépíteni. 1964-ig egy sor rendelet⁵ született, amelyek pontatlanul, nem megfelelően szabályozták a társasház-építkezéseket. Áttörést a 2/1964. (VII. 5.) ÉM sz. rendelet hozott,⁶ ami meghatározta a „magánkezelésből történő lakásépítés”, a „takarékpénztár beruházásban értékesítés céljára történő lakásépítés”, valamint az „építőközösség” fogalmát, így Magyarországon ismét megjelent a társasházak építése. Indokoltá vált felülvizsgálni az 1924. évi XII. tc.-et, aminek a helyébe a társasházakról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet lépett, azonban ez érdemben csaknem azonos módon szabályozta a társasházakat, mint elődje. Az „építési boomnak” az 1980-as évek végén történő építési hitelfelvétel szigorítása, illetve a rendszerváltozás miatt bekövetkező privatizáció vetett véget.

Ezek meghaladták a akkor hatályos törvényerejű rendeletet, amely szervezeti, döntéshozatali kötöttségei miatt nem tette lehetővé a nagy létszámú társasházak működését, így került sor az új, a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény megalkotására. Az 1997. évi CLVII. törvény egy, a szakirodalomban fellelhető kritika szerint tartalmát tekintve több helyen pontatlan, ellentmondásos és nehe-

² MATÚZ György: Nyolcvan éves a társasház. *Magyar Jog* 2005/1., 4–8.

³ MACHER Gábor: A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk. *Jogtörténeti Szemle* 2016/2., 58.

⁴ MATÚZ: i. m. 2.

⁵ 6290/1945. (VIII. 24.) ME. Sz. r., 5930/1964. (VII. 7.) ME. R., 4360/1948. (IV. 9.) Korm. sz. r., 12.260/1948. (XII. 4.) Korm. r., 11/1956. (IV. 24.) MT. Sz. r., 27/1959. (V. 7.) Korm. sz. r., 10/1957. (IX. 27.) IM. Sz. r., 54/1960. (XI. 27.) Korm. sz. r.

⁶ 2/1964. (VII. 5.) ÉM sz. rendelet a magánérből történő társas- és csoportos lakóházépítésekről.

zen értelmezhető volt.⁷ Egy másik vélemény szintén hiányosságokra utal, amikor kifejti, hogy a törvényből hiányoznak a közös tulajdon birtoklására, használatára, hasznosítására, valamint a megszüntetésére vonatkozó egységes elvek.⁸

2003-ban ismét aktuálissá vált a társasházak újraszabályozása, azonban a jelenleg is hatályos Thtv.-t azóta már több alkalommal is módosították. Ezzel szemben az első, társasházról szóló jogszabályunk már 1924-ben lefektetett egy sor olyan tételt, amely mindmáig helytálló, pl.: a társasház jogi fogalma, a társasházak alapját képező szervek rögzítése, illetve a jelzálogbejegyzés lehetősége a közös építményrészek költségének biztosítása végett.⁹

2. A jelenleg hatályos társasházi törvény

A Thtv. preambuluma rögzíti a törvény célját, amikor kimondja, hogy a törvény megalkotására „[...]a társasháztulajdon létesítése és biztonságos fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése érdekében[...]” került sor. Látható, hogy a törvény – a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályaival összhangban – igyekszik egy minél átfogóbb szabályozást adni, ami kellőképpen lefedi mind a társasházi tulajdonosok jogait és kötelezettségeit, mind a társasház szervezeti felépítését és működését, illetve a kifelé történő képviselést. Azonban az igyekezet ellenére találhatók benne hézagok, amelyek jogalkalmazási problémákat vetnek fel,¹⁰ az ítélkezési gyakorlat számos ponton ellentmondásos. Több olyan kérdés is a bírák elé kerül, amelyben még mindig nincs egységes álláspont, dacára az évek során történt módosításoknak.¹¹ Kritikaként megfogalmazható az is, hogy a törvény szövege sok esetben nem felel meg annak a követelménynek, hogy a laikusok számára is érthető legyen, ami pedig kívánatos lenne, tekintettel arra a tényre, hogy a társasházi törvényt számos esetben alkalmazzák jogi végzettséggel nem rendelkezők, a hatlakásosnál kisebb társasházak esetében pedig csak ezt alkalmazzák.¹²

A Thtv. 4/A. § értelmében a törvény háttérjogszabálya a Ptk., amely kiterjed minden olyan kapcsolatra, amelyet polgári jogi normával rendezni lehet, függetlenül

⁷ HIDASI Gábor: Társasházi bizonytalanságok. *Gazdaság és Jog* 2000/9–10., 41.

⁸ RAKVÁCS József: A közös tulajdon bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai. A társasháztulajdon. *Gazdaság és Jog* 2000/9–10., 45.

⁹ MACHER Gábor: Az 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról: a társasházi konstrukció megjelenése, szabályozásának kezdetei Magyarországon. *Közjegyzők Közlönye* 2016/5., 51.

¹⁰ PRUGBERGER Tamás: Az új társasházi törvény néhány jogalkalmazási problémája. *Gazdaság és Jog* 2005/2., 10.

¹¹ KISS Gábor: *A társasházi törvény magyarázata*. HVG-Orac Kft., Budapest, 2017, 14.

¹² HORVÁTH Gyula: *Kommentár a társasházi törvényhez*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2017, 11.

attól, hogy az adott norma háttérjogszabályául jelöli-e meg a törvénykönyvet.¹³ Ezek a külön törvények elsőbbséget élveznek a Ptk.-val szemben a tekintetben, hogy mellettük a kódex csupán szubszidiárius joganyagot képez a lehető legnagyobb mértékű összhang megteremtése mellett. A Ptk. kodifikálásakor felmerült az a lehetőség, hogy a külön társasházi törvény kerüljön bele a kódex közös tulajdonnal foglalkozó részébe, tekintettel arra, hogy a Thtv. szinte teljes egészében polgári jogi jellegű szabályokat tartalmaz.¹⁴ A Polgári törvénykönyv bizottsági szövege szerint¹⁵ azonban a társasház, mint mesterséges jogi konstrukció olyannyira speciális, hogy nem illeszthető be a hagyományos dologi jogi dogmatikai keretek közé, ezért nem volt indokolt a Ptk.-ban való elhelyezése. Épp ez a specialitás adja az intézmény szabályozásával kapcsolatos problematikákat, hiszen a társasház komplexitása folytán egyes részein önálló tulajdonjogok keletkeznek, míg más részein közös tulajdon áll fenn,¹⁶ ezen túlmenően pedig a külön tulajdoni részek mindenkor tulajdonosi tagjai ennek a sajátos, jogalanyisággal részben rendelkező társulásnak is.¹⁷

3. A közös költséggel kapcsolatos egyes kérdések

3.1. Az eladónak vagy a vevőnek kell-e megfizetni az eladó által felhalmozott közösköltség-hátralékot tulajdonosváltás esetén?

A gyakorlatban számos alkalommal fordul elő, hogy a tulajdonostárs közösköltség-tartozást hátrahagyva értékesíti az ingatlanát. Az ítélkezési gyakorlat nem egységes abban a kérdésben, hogy ilyenkor az eladónak vagy a vevőnek kell-e megfizetnie a hátralékot, ugyanis a Thtv. nem ad egzakt eligazítást erre a problémakörre. A Kúria elnöke 2016 januárjában felállított egy joggyakorlat-elemző csoportot, amely fő feladatául a társasházi törvénnyel kapcsolatos legsürgetőbb kérdések megválaszolását tűzte ki az egységes bírói gyakorlat előmozdítása végett. Az elemző csoport összefoglaló véleményében¹⁸ leírtaknak megfelelően látható, hogy ebben a kérdésben olyannyira megoszlottak a nézetek – mind az egyes bíróságok, mind az elemző csoport tagjai között – hogy végül nem is született egységes álláspont.

¹³ VÉKÁS Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv kódex-jellege és jelentősége. In: Vékás Lajos (szerk.): *Az új Polgári Törvénykönyv Bizottsági Javaslatok magyarázatokkal*. CompLex Kiadó Kft., Budapest, 2012, 19.

¹⁴ SÁRKÖZY Tamás: A Ptk. dologi jogi könyvének koncepciója. *Polgári Jogi Kodifikáció* 2001/6., 10.

¹⁵ MENYHÁRD Attila: XX. Fejezet. A Társasház. In: Vékás (szerk.): i. m. 307.

¹⁶ SÁNDOR István: A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái. Tanulmánykötet*. Budapest Fidesz-Magyar Polgári Szövetség – Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 28.

¹⁷ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2010, 331.

¹⁸ 2016.El.II.JGY.P.1. számú összefoglaló vélemény a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek vizsgálatára alakult joggyakorlat-elemző csoport tevékenységéről. (A továbbiakban: 2016.El.II.JGY.P.1. számú összefoglaló vélemény.) https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/vegleges_es_javitott_tarsashazi_joggyak_ossze_foglalo.pdf, 2021. január 8.

A közös költség megfizetése a törvény erejénél fogva a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől annak törléséig terheli a tulajdonosokat, még hozzá tulajdoni hányaduk szerint, a fizetési kötelezettség pedig érvényesen nem zárható ki.¹⁹ A Thtv. 24. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében közös költség a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás. A köznyelvben elterjedt közösköltség-fizetési kötelezettség valójában helytelen fogalom, hiszen a Thtv. 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint a tulajdonostársak hozzájárulást fizetnek az őket terhelő közös költséghez. A megfogalmazás azért lényeges, mert a Thtv. 3. § (1) bekezdés alapján a társasházközösség önálló jogalany, amikor gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit, pl. fizeti a közös költséget. Ennek értelmében a társasházközösség és a tulajdonostársak között törvényes vagyonyjuttatási kötelelem áll fenn, amiből kifolyólag a hozzájárulás megfizetésének késedelme, illetve elmaradása kötelemsértést eredményez.²⁰ A KSH 2015. évi elemzése szerint a társasházak közös költsége a lakásfenntartásokra fordított jelentős kiadás, ugyanis a személyszállítással, a vízellátással és szennyvízelvezetéssel együtt kiteszi a lakásfenntartási tételek 27,3%-át.²¹

3.2. Az ítélkezési gyakorlatban képviselt álláspontok

A fent leírtak szerint az ítélkezési gyakorlat nem egységes abban a kérdésben, hogy ha az adott tulajdonostárs közösköltség-tartozást hátrahagyva adja el tulajdonát, akkor az ingatlan eladása után tartozik-e az új tulajdonos a régi helyett. Míg az ország legtöbb bíróságán elutasítják az új tulajdonossal szembeni keresetet, egyes bíróságok a Thtv. 46. § (1) bekezdésbe foglalt közösköltség-tartozásról szóló nyilatkozatból azt vezetik le, hogy tulajdonosváltás esetén az eladó tartozásának a vevő lesz az adója, hiszen véleményük szerint a jogalkotó nem foglalta volna bele a törvénybe a nyilatkozattételi kötelezettséget, ha nem akarta volna, hogy a vevő váljon adóssá.²² Az álláspont képviselői azzal érvelnek, hogy a Thtv.-t a Ptk. 6:207. §-a szerinti, tartozásátvállalásról szóló jogszabálynak kell tekinteni, így a jogosult a szolgáltatást az új kötelezettől követelhetné. Azonban a Thtv. nem tartalmaz olyan kifejezett rendelkezést, hogy a közösköltség-tartozás átszáll az új tulajdonosra, így a Ptk. ezen szabálya nem alkalmazható.²³ A vevő fizetési kötelezettsége mellett érvelők szerint álláspontjukat a társasház speciális tulajdoni formája is igazolja, miszerint a társasház működéséért szükséges anyagi erőforrások biztosítása a mindenkori tulajdonosok feladata. A vevőnek számolnia kell azzal, hogy az ingatlan megszerzésével a

¹⁹ FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea – TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I.* Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2016, 437.

²⁰ HIDASI Gábor: Tulajdonosváltás és közös költség. *Ügyvédek Lapja* 2016/4., 27.

²¹ Központi Statisztikai Hivatal: A háztartások fogyasztása, 2015 (előzetes adatok alapján). *Statisztikai Tükör* 2016. április 8.

²² Uo. 29.

²³ Uo. 28.

korábbi tulajdonos kvázi pozíciójába lép, azaz jogutóddá válik az alapító okiratban foglalt összes relációja tekintetében.²⁴ Az ezzel ellentétes – tehát az eladó fizetési kötelezettségét vállaló – álláspont szerint a tulajdonos költségviselése a tulajdonjog időbeli terjedelméhez illeszkedik, így a vevő értelemszerűen nem tartozhat a saját tulajdonjoga bejegyzése előtt keletkezett hátralékért.²⁵ Ez alól kivétel az az eset, amikor a vevő jelzáloggal terhelt ingatlant vásárol, ugyanis ilyenkor a jelzálogért az ingatlannal helytállni köteles, természetesen csakis abban az esetben, ha a jelzálogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.²⁶

Ezt a dilemmát fel lehetne oldani a Thtv. 46.§ (1) bekezdésben jelenleg lehetőségként beszerezhető közösköltség-igazolás kötelezővé tételével, akár olyan módon, hogy annak megléte a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének feltétele legyen.²⁷ Ugyanakkor ez a megoldás további problémákat is felvetne, tekintettel arra, hogy megnőhet az igazolás beszerzésével járó adminisztrációs teher, valamint azt sem szabad elfelejteni, hogy sokan vásárolnak adóssággal terhelt ingatlant oly módon, hogy a tartozásról tudomásuk van.

Kiemelendő, hogy a közös költség a tulajdonhoz és nem a használathoz kapcsolódik, így nem hivatkozhat a tulajdonos arra, hogy ő a társasház közös részeit vagy a külön tulajdonát nem használja, pl. bérbeadás okán.²⁸

3.3. A felhalmozott hátralék behajtása

A Thtv. 24. § (2) bekezdés c) pontja szerint a szervezeti-működési szabályzatban (a továbbiakban: SZMSZ) kell meghatározni a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a felhalmozott közös költség hátralék megfizetése érdekében tett feladatait.

A hátralékos tulajdonostársat – az SZMSZ-ben meghatározottak szerint – a közös képviselőnek írásban, határidő megjelölésével fel kell szólítania a fizetésre. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, akkor a közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátását, három millió forint feletti összeghatár esetén per indítást vagy jelzálogjog bejegyzését kezdeményezi. Utóbbit akár a közgyűlés összehívásával, akár önállóan megteheti – amennyiben őt az SZMSZ erre feljogosítja – ha az adott tulajdonostárs legalább háromhavi összegű közös költséggel tartozik. A bírói gyakorlat szerint azonban a tulajdonostársak gyakran nem élnek a jelzálogjog bejegyzésének lehetőségével tekintettel arra, hogy a beadvány illetékköteles. Ezt a problémát a tárgyi illetékmentesség oldhatná fel, amelynek főleg akkor lenne relevanciája, ha több személynek is van tartozása egy társasházon belül.²⁹ A jelzálogjog bejegyezte-

²⁴ 2016.El.II.JGY.P.1. számú összefoglaló vélemény. 5.

²⁵ VARGA Edit: Ki fizet a társasháznak? – dilemmák a közös költség tartozás viselése körül. *Magyar Jog* 2017/5., 319.

²⁶ 2016.El.II.JGY.P.1. számú összefoglaló vélemény. 4.

²⁷ Uo. 6.

²⁸ FÓNYINÉ KAZARECZKI – TOLNAI : i. m. 437.

²⁹ RAKVÁCS József: A társasházak elszámolásával kapcsolatos jogalkotási kérdések. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-

tésének lehetősége különösen a nagy összegű hátralékok esetén praktikus, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tartozásról így a leendő vevő is tudomást szerez, aki ennek ismeretében kérheti az adott ingatlan tehermentesítését.

A fizetési meghagyásos eljárás tekintetében egy dolog igényel külön magyarázatot. A fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény 20. § (1) bekezdés d) pontja szerint a kérelemben fel kell tüntetni a követelés beazonosításához szükséges adatokat (számlatartozás esetén a számla kelte és sorszáma, stb.). Fontos azonban, hogy önmagában az a tény, miszerint a társasházi közös költségről számla nem kerül kiállításra, még nem teszi elhagyhatóvá a követelés beazonosításához szükséges adatokat. A NAV hivatalos állásfoglalása szerint: „[a] tulajdonostársak közössége és a közösség tagjai között nem történik adóköteles szolgáltatásnyújtás a közös tulajdon fenntartása során közösen igénybevett víz-, villany-, szemétszállítás stb. szolgáltatások ellenértékének a tulajdonostársak közötti megosztása miatt még akkor sem, ha egyéb tevékenységére tekintettel a társasház áfa adóalannyá válik. Ezért, ez esetben a társasház (mint a tulajdonostársak közössége) számlát nem bocsáthat ki a tagok felé, mivel a közösen igénybe vett, hasznosított szolgáltatást nem nyújthatja tovább a tagoknak, hiszen a tagok alkotják magát a tulajdonközösséget is.”³⁰ A fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelemben pontosan meg kell jelölni azt is, hogy mely időszakra vonatkozik a hátralék. Ennek azért van jelentősége, mert így egyrészt a kötelezett tisztában lesz azzal, hogy melyik időszakban esedékes követelését érvényesíti ellene a jogosult, másrészt ezek alapján lehet később eldönteni, hogy mire terjed ki az ítélt dolog.³¹

Ehhez a problémakörhöz tartozik annak megemlítése is, hogy a társasházi közösköltség-tartozások nagyon nehezen szedhetők be. Ennek részben az az oka, hogy a közös költség, mint jogcím a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 165. § (1) bekezdés f) pontjába tartozó egyéb követelésnek minősül, ami azt jelenti, hogy a követelések kielégítési sorrendjében az utolsó előtti helyen áll. A mai gazdasági helyzetben gyakran előfordul, hogy az adóssal szemben más követelés is – pl. tartásdíj, lakáskölcsön, munkabér, adótartozás stb. – behajtás alatt áll, ami gyakorlatilag azt eredményezi, hogy a végrehajtási eljárásban a végrehajtáskor befolyt összeg nem mindig fedezi az összes követelést, jelen esetben a közösköltség-tartozást.³² Ennek megoldására több javaslat is fellelhető a szakirodalomban. Egyrészt, előrébb kellene hozni a közösköltség-tartozást a kielégítési jogcímek sorrendjében, a Vht. 165. § (1) bekezdés d) pontjába, meg-

Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 135.

³⁰ 2019. évi 28. számú tájékoztató füzet a társasházak adózásának alapvető szabályairól.

³¹ SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: *Nagykommentár a fizetési meghagyásos eljárásról szóló törvényhez*. CompLex Kiadó Kft., Budapest, 2012, 228–229.

³² KREJNÍKER Miklós: A közös költségek végrehajtásának gyorsításai lehetőségei. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz–Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 113.

előzve ezzel pl. az adó- és más köztartozásokat.³³ Ennek a megoldásnak azonban kevés realitása van, tekintettel arra, hogy az adó közérdek, míg a közös költség „csupán” kötelmi természetű. Másrészt, le kellene venni a társasházak „válláról” az eljárási díjak viselését, úgy, mint a fizetési meghagyásos eljárás minimum 5000 forintos eljárási díját, adott esetben a jelzálog bejegyzés 12 600 forintos szolgáltatási díját, illetve a felmerülő ügyvédi díjakat.³⁴

3.4. Haszonélvezettel terhelt külön tulajdon

A joggyakorlatot régóta foglalkoztatja az a kérdés is, hogy a külön tulajdonon fennálló haszonélvezet esetén ki köteles viselni a közös költséget. A gyakorlatban előfordul, hogy alperesként vagy a tulajdonos, vagy a haszonélvező, esetleg ők egyetemlegesen vannak feltüntetve,³⁵ és az előző ponthoz hasonlóan itt sincs egyetértés a bíróságok között abban, hogy ténylegesen kitől kellene követelni a közösköltségtartozást.

A tulajdonos fizetési kötelezettsége mellett érvelők álláspontjukat a Thtv. 24. § (1) bekezdésére alapítják, amely kimondja, hogy [...] *a közös költség a tulajdonos-társakat tulajdoni hányaduk szerint terheli* [...]. Ez a megoldás a társasház működését szolgálja, amikor a tulajdonos és a haszonélvező közötti jogviszonyt kívül emeli ezen a problémán. Természetesen a kettejük közötti belső jogviszonyban lehetőség van arra, hogy elszámoljanak egymással a közös költség tekintetében, a társasházközösség azonban nem hozhat érvényes marasztaló határozatot a haszonélvezővel szemben.³⁶

Ezzel szemben azok a bírák, akik a haszonélvezőt kötelezik a közös költség megfizetésére, a Thtv. 4/A. §-sal érvelnek, és így az egész vitát a Ptk. körébe telepítik. Azzal indokolják álláspontjukat, hogy a tulajdonos és a haszonélvező jogviszonyára a Ptk. XXX. fejezete irányadó, az 5:149. § (3) bekezdés szerint a haszonélvező viseli a dologgal kapcsolatos terheket és őt terhelik a dolog használatával kapcsolatos kötelezettségek. Ez utóbbiak köré tartozik, hogy a haszonélvezőre vonatkozik pl. a házirend, ill. az SZMSZ, amennyiben utóbbi külön is nevesíti a haszonélvezőt.

A harmadik álláspontot képviselik azok, akik szerint a tulajdonos és a haszonélvező együttesen köteles helyt állni, tekintettel arra, hogy mindketten gyakorolják a tulajdon részjogosítványait.³⁷

³³ Uo. 114.

³⁴ RUBOVSKY Csilla: A közös költség tartozás érvényesítésének nehézségei a mindennapokban – a megvalósult és tervezett jogszabály módosításának tükrében. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 101.

³⁵ HARTER Mária: A társasházi jogvitákkal kapcsolatos ítélkezési gyakorlat. *Forum Sententiarum Curiae* 2016/1., 5.

³⁶ 2016.El.II.JGY.P.1. számú összefoglaló vélemény, 6.

³⁷ Uo. 6.

A kúriai joggyakorlat-elemző csoport a fenti nézőpontokat megvitatva úgy döntött, hogy a közös költség megfizetésére – vita esetén – a tulajdonost kell kötelezni.

4. A közös képvisellel kapcsolatos egyes kérdések

4.1. A közös képviselő személye

A társasház ugyan nem jogi személy, azonban harmadik személyekkel szemben a közös képviselőn keresztül egységesen lép fel a közös tulajdont érintő kérdésekben. Éppen ezért a közös képviselő személye rendkívül meghatározó, mégis korlátozottak a tevékenységének ellenőrzésére, visszahívására irányuló eszközök.³⁸ A Thtv. III. fejezetében a *Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság* elnevezésű cím alatt rendelkezik a közös képviselet feladatairól, azonban számos esetben előfordul, hogy a tulajdonosi közösség nem tud érdemben fellépni a feladatait el nem látó, vagy hiányosan ellátó közös képviselővel szemben, ugyanis semmiféle lehetőség nem áll rendelkezésükre ahhoz, hogy adott esetben helyreállítsák a törvényes működést.³⁹

A közös képviselő megválasztása a közgyűlés kizárólagos feladatkörébe tartozik. Megválasztható a társasházban lakó természetes személy, vagy a társasházon kívüli magánszemély, illetve egyéni vagy társas vállalkozás. A közgyűlésnek a közös képviselő személyén kívül meg kell jelölnie azt is, hogy ki lássa el a társasházkezelői tevékenységet. Amennyiben erre a közgyűlés a társasházban lakó magánszemély közös képviselőt jelöli ki, a tulajdonosoknak döntenük kell arról is, hogy előírják-e számára a képesítés megszerzését. Hogyha nem, akkor a közös képviselő tevékenysége – a tiszteletdíj ellenére – nem lesz sem üzletszerű, sem vállalkozási jellegű. Abban az esetben, ha a közgyűlés egyéni vagy társas vállalkozást bíz meg a közös képviselői, illetve a társasházkezelői feladatok végzésével, akkor a Thtv. 55. § (1) bekezdés alapján a megbízottnak rendelkeznie kell a szükséges szakképesítéssel.⁴⁰

A társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 3. §-a⁴¹ határozza meg, hogy ki, milyen feltéte-

³⁸ SÁNDOR: i. m. 39.

³⁹ BÉK Ágnes: Tapasztalataink szerinti gondok a társasházaknál. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 146.

⁴⁰ FARKAS Tamás: Lakásszövetkezetek-társasházak jogállása, sajátos szabályozásukból adódó gondjaik. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 242.

⁴¹ 3. § Szolgáltatási tevékenységet olyan

a) természetes személy szolgáltató végezhet, aki

aa) a nemzetgazdasági miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről szóló miniszteri rendelet szerinti társasházkezelői, ingatlankezelői, ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel (a továbbiakban: szakképesítés) rendelkezik, és

lekkel láthat el a társasházkezelés tárgykörbe tartozó szolgáltatási tevékenységet. Tekintettel arra, hogy a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalaként kijelölt hatóság a szolgáltatást végzőkről nyilvántartást vezet, jelenleg a társasházkezelői tevékenység üzletszerű végzése ehhez a nyilvántartásba vételhez kötött.

A közigazgatási bürokráciacsökkentéssel és az egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról szóló 2017. évi CLXXXVI. törvény (a továbbiakban: Büromódtv.) 32. § (1) bekezdése 2021. január 1-jétől a IV/A. Fejezettel egészíti ki a Thtv.-t. Az 55/A–55/D. §§-ok a társasházi tisztségviselők nyilvántartásáról rendelkeznek.

Az 55/A. § (1) bekezdés határozza meg a nyilvántartás célját, miszerint [...], *a közösség ügyintézését ellátó tisztségviselők e törvényben meghatározott adatainak országosan nyilvános közzétételével megvalósuljon a társasházak működésének transzparenciája, a jegyző társasházak felett gyakorolt törvényességi felügyeletének hatékonysága biztosított legyen, továbbá a társasházak és a közösség jogait és kötelezettségeit érintő hatósági eljárások során a megfelelő kapcsolattartást elősegítse*". Mindez azt jelenti a gyakorlatban, hogy ismert lesz a társasházak száma, a közös képviselő és a gazdálkodás adatai, elvárt lesz a szakmai hozzáértés.⁴²

Az 55/A. § (2) bekezdés akként rendelkezik, hogy *„[a] közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság – az erre irányuló kérelme alapján – az ingatlan-nyilvántartásba – a társasház törzslapra – feljegyezte*". Ehhez kapcsolódik a Thtv. új, az Átmeneti rendelkezések közé foglalt 64/A. §⁴³-a, amely szerint *„[a] közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet 2021. május 1. napjáig – nyilvántartásba vételtől függetlenül – elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát, hitelt érdemlő módon igazolja*".

ab) olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nómenklátúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed,

b) gazdálkodó szervezet szolgáltató végezhet,

ba) amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nómenklátúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és

bb) amely legalább egy olyan személyesen közreműködő taggal, alkalmazottal vagy – egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy olyan – foglalkoztatottal rendelkezik, aki a hatóság által vezetett, általa nyújtani kívánt szolgáltatásra vonatkozó, e rendelet szerinti nyilvántartásban szerepel.

⁴² Farkas Tamás előadása a LOSZ társasházkezelői, ingatlankezelői szakmai napján 2018. május 9-én. http://www.losz.hu/wp-content/uploads/2018/05/szakmai_nap_20180509_prezentalhato.pdf, 2021. január 8.

⁴³ A 64/A. §-t újonnan a 2017: CLXXXVI. törvény 32. § – 2018: CXXIII. törvény 11. §-ával megállapított – (3) bekezdése iktatta be.

A fent hivatkozott jogszabályhelyek értelmében a 2021. január 1-je után megválasztott közös képviselő elsősorban egy feljegyzési kérelmet, illetve annak mellékleteként a megválasztását tartalmazó okiratot köteles benyújtani a társasház címe szerint illetékes ingatlanügyi hatósághoz. A tevékenység megkezdésének előfeltétele ennek a kérelemnek történő helyt adás, azaz a társasházi törzslapra történő feljegyzés.⁴⁴

Az 55/C. § kimondja, hogy „a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv az általa üzemeltetett honlapon – bárki számára korlátozásmentes hozzáférést biztosítva – közzéteszi a társasházi tisztségviselők e fejezetben meghatározott adatait, a társasházak számviteli szabályok szerinti beszámolóit, valamint a társasház közösségének nevét, címét, helyrajzi számát”.

Az 55/D. § szerint „[a] közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke látja el a nyilvántartásba vétellel és az adatváltozás bejelentésével kapcsolatos, jogszabályban foglalt feladatait”. Amennyiben ezt összevetjük az 55/A. § (2) bekezdéssel, láthatjuk, hogy egyedül a feljegyzett tisztségviselő járhat el a megválasztott, de fel nem jegyzett tisztségviselő feljegyzése iránti eljárásban, valamint a saját feljegyzésének törlése érdekében is, tekintettel arra, hogy akit még nem jegyeztek fel, nem intézhet ügyet. Ez abból a szempontból okozhat majd problémát, amikor a tisztség pl. halál vagy cégnyilvántartási törlés miatt szűnik meg, így a későbbiekben szükség lehet a szabályok pontosítására.

Ráadásul mindez sértheti a forgalom biztonságát, hiszen a feljegyzett közös képviselő, ill. a társasházzal jogviszonyba kerülők – a közös képviselőt feljegyzett tényének közhitelességénél fogva – hivatkozhatnak arra, hogy hiába van új tisztségviselő megválasztva, hiszen amíg nincs feljegyezve, az általa történő ügyintézés kizárt.⁴⁵ Ehhez azonban hozzá kell fűzni, hogy az álképviselő szabályai alapján a képviselői jog nélkül vagy a képviselői jogkörét túllépve eljáró közös képviselő jognyilatkozata utóbb a képviselt fél nyilatkozatától függően vált ki joghatást.

A Thtv. 49. § (6) bekezdés újonnan beiktatott, 2021. január 1-jén hatályba lépő c) pontja alapján nem lehet közös képviselő, intézőbizottság elnöke, tagja és nem láthat el társasházkezelői, ingatlankezelői tevékenységet az, aki a megválasztását követően legkésőbb a jogszabályban előírt határidőn belül nem kezdeményezi nyilvántartásba vételét az ingatlanügyi hatóságnál.

A Büromódtv. imént tárgyalt, a társasházi tisztségviselők nyilvántartásáról szóló rendelkezései eredetileg 2020. január 1-jén léptek volna hatályba, azonban az ingatlan-nyilvántartást, valamint egyes közigazgatási hatósági eljárásokat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2019. évi LXXXII. törvénnyel ezt a dátumot egy évvel elhalasztották. A társasházi tisztségviselők tehát 2021. január 1-jéig haladékot kaptak a kötelező regisztráció elvégzésére.

Ahogy a közös képviselő megválasztása, úgy a felmentése is a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Amennyiben a közgyűlés a közös képviselő felmenté-

⁴⁴ HIDASI Gábor: Változások a társasházi közös képviselőt nyilvántartásában. *Pesti Ügyvéd* 2019/9., 7–8.

⁴⁵ Uo. 8.

se mellett dönt, a Thtv. 28. § (3) bekezdésben foglaltak alapján határozatban fogalmazzák meg számára az átmeneti időszakban – az új közös képviselő megválasztásáig vagy a felmentését követő 90 napban – ügyvivőként ellátandó feladatait, amelyeket változatlan díjazás mellett köteles elvégezni. A Thtv. 48. § (3) bekezdés rögzíti, hogy a közös képviselő a felmentése esetén köteles az új közös képviselő részére, annak megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

A közgyűlésnek lehetősége van a közös képviselőt azonnali hatállyal is felmenteni. A Thtv. 49. § (6) bekezdés alapján erre akkor kerülhet sor, ha a közös képviselő a Thtv.-ben meghatározott határidőben nem igazolta, hogy büntetlen előéletű és ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt nem áll és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye, vagy ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a büntügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági (erkölcsi) bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

4.2. A közös képviselők feladatellátásának segítése

A közös képviselő feladatai közül igen jelentősek a társasház gazdálkodásához, illetve a társasház működőképességének fenntartásához kapcsolódóak. A Thtv. 43. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerint köteles megtenni minden szükséges intézkedést az épület fenntartásának biztosítása érdekében, valamint köteles beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, a külön jog alapján megállapított szolgáltatások díját és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos igényeket. A közös képviselőnek ebben a feladatkörében hatalmas pénzüsszegek kezelése felett van rendelkezési joga. Aggályosnak tartható, hogy az esetenként jelentős értékű épületállomány fenntartását gyakran olyanok végzik, akik kívül esnek a szakmai irányítás körén, tekintve, hogy a kötelező képesítési előírások csak a vállalkozási oldalról érintik a társasházkezelőket.⁴⁶

Az imént említettekre, ezáltal a közös képviselővel kapcsolatos problémás pontokra megoldást nyújtana egy, a közös képviselőket tömörítő szakmai kamara felállítása.

A Magyar Közös Képviselők Egyesületének szakmai álláspontja szerint⁴⁷ a megnövekedett jogszabályi környezet indokoltta tette azt, hogy a közös képviselők folyamatosan részt vegyenek hivatásbeli továbbképzéseken. Jelenleg előfordulhat, hogy egy-egy társasház kezelését olyan közös képviselő látja el, aki több mint tízéves OKJ-s vizsgával rendelkezik, aminek megszerzése óta nem vizsgálták újra a társasházkezelésre való alkalmasságát. A kamara felállítása lehetővé tenné a közös képviselők szaktudásának széles körű bővítését, egyúttal védettséget is adna a kö-

⁴⁶ FARKAS: i. m. 243.

⁴⁷ <https://hirado.hu/2017/02/24/kamara-javithatna-a-kozos-kepviselok-megitelesen/?source=hirkereso>, 2021. január 8.

zős képviselők közösségének a szakma rossz hírnevét keltő közös képviselők ellen. A kamara lehetőséget biztosítana arra is, hogy az esetlegesen felmerült problémás, ill. vitás kérdésekben hitelt érdemlő választ nyújthasson a tagjainak. Ugyanakkor a kamara létrehozása ellen lehet érvelni pl. azzal, hogy sokszor maga a piaci verseny is megoldhatja a problémát, hiszen az alkalmatlan közös képviselőt a lakóközösség, mint megbízó el is bocsáthatja.

4.3. A közös képviselő képviseleti joga

Gondok vannak a közös képviselő képviseleti jogkörének definiálásában is, mivel a Thtv. ellentétes rendelkezéseket tartalmaz erre nézve. A Thtv. 50. § (1) bekezdés deklarálja a közös képviselő eljárásjogi képviseletét, nem szól azonban az anyagi jogi képviseletről, holott a Ptk. 3:3. § (2) bekezdésében foglalt utaló szabály miatt a társasháznak – mivel az relatív jogképességgel rendelkezik – is kell, hogy legyen törvényes képviselője.⁴⁸ A társasházi törvény szerint a közös képviselő képviseleti jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő eljárási képviseletéből eredően – építésügyi hatósági eljárás kivételével – jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. Ennek megfelelően a közös képviselő eljárhat a közjegyző előtti egyezségi eljárásban is, amely során az eljáró közjegyzőnek különös figyelmet kell fordítania a közös képviselő képviseleti jogának igazolására.⁴⁹

A közelmúltig az ítélkezési gyakorlat is azon a véleményen volt, hogy a külső jogviszonyokban nincs hatása az alapító okiratba, az SZMSZ-be, ill. a közgyűlési határozatba foglalt, a képviseleti jogosultságot érintő korlátozásnak. A Kúria a BH2014.154. sz. és a BH2015.191. sz. határozataiban viszont ezzel ellentétes álláspontra helyezkedett, amikor kifejtette, hogy a közös képviselő képviseleti joga nem korlátlan, ezért, amennyiben olyan szerződést köt, amelyről csak a közgyűlés dönthet és ilyen döntés nincs, akkor a szerződés nem jön létre szerződési akarat hiányában.⁵⁰

A Kúria szerint⁵¹ a közös képviselő nyilatkozata nem alkalmas a szerződési akaratnyilatkozat pótlására, tekintettel arra, hogy csak a közös képviselő által képviselt társasháznak lehet ilyen akaratnyilatkozata, a közös képviselőnek nem, azaz a képviselő joga nem lehet korlátlan. Az álképviselet szabályai körében a Kúria azt is kifejtette, hogy amennyiben az adott ügy közös képviselője álképviselőként járt el a szerződés megkötése során, a Ptk. alapján a képviseletet az álképviselő eljárása nem köti, így nem releváns az sem, hogy létezett-e egyáltalán az a közgyűlési határozat, amely alapján az álképviselő a szerződést megkötötte.⁵²

⁴⁸ KISS: i. m. 262.

⁴⁹ CSUPORNÉ KUKUCSKA Szilvia: A közjegyző előtti egyezségi eljárás 2. rész (folytatás). *Közjegyzők Közlönye* 2018/5., 40.

⁵⁰ HORVÁTH: i. m. 331–332.

⁵¹ Kúria Pfv. VI. 20.823/2014. sz. döntés.

⁵² MÁTYÁS Ferenc: *A társasházi közös képviselet határai*. <https://jogaszvilag.hu/szakma/a-tarsashazi-kozozos-kepviselet-hatarai/>, 2021. január 8.

Hitelezővédelmi szempontból elfogadhatatlan a képviseleti jog kifelé történő korlátozása. Amennyiben a megváltozott bírói gyakorlat állandósul, akkor a társasházakkal szerződést kötőknek állandóan vizsgálniuk kell, hogy a közgyűlés hozott-e előzetesen olyan döntést, amely a közös képviselőt feljogosítja az adott szerződés megkötésére. A Thtv. számos szakasza tartalmaz előírásokat a közös képviseletre vonatkozóan, azonban egyik sem rendelkezik annak terjedelméről. A probléma megoldása lehetne a korábbi ítélkezési gyakorlat újbóli uralkodóvá tétele, amely szerint a közös képviselő harmadik személyek irányába korlátozás nélkül tegyen vagy fogadjon el jognyilatkozatot.

Összegzés

A fentieket olvasva megállapítható, hogy a társasházak működésével kapcsolatos egyes kérdések jóval túlmutatnak a jog által könnyen szabályozható élethelyzeteken.

A gyakorlati tapasztalat azt mutatja, hogy a társasházak működésének gördülékenységet egyrészt a tulajdonostársak, illetőleg a közös képviseletet ellátó személyek emberi oldala jelentős mértékben befolyásolja. Belátható, hogy a tulajdonostársak különböző anyagi és szociális helyzete, fizetési morálja, illetve a közösséghez, annak ügyeihez való hozzáállása, valamint a közös képviselő szakszerű eljárásra való törekvése mind-mind releváns tényezők pl. a társasház gazdálkodásának szempontjából. Másik oldalról a társasházak optimális működéséért természetesen maga a törvény a felelős, azonban a Thtv. több ponton egymásnak ellentmondó rendelkezései, bonyolult nyelvezete, kissé elmaradott szabályozása gyakran nehéz helyzetbe hozza a jogalkalmazókat.

Felhasznált irodalom

- [1] BÉK Ágnes: Tapasztalataink szerinti gondok a társasházaknál. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 141–151.
- [2] CSUPORNÉ KUKUCSKA Szilvia: A közjegyző előtti egyezségi eljárás 2. rész (folytatás). *Közjegyzők Közlönye* 2018/5., 35–46.
- [3] FARKAS Tamás: Lakásszövetkezetek-társasházak jogállása, sajátos szabályozásukból adódó gondjaik. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 238–246.
- [4] FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea – TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I.* Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2016.
- [5] HARTER Mária: A társasházi jogvitákkal kapcsolatos ítélkezési gyakorlat. *Forum Sententiarum Curiae* 2016/1., 5–6.

-
- [6] HIDASI Gábor: Társasházi bizonytalanságok. *Gazdaság és Jog* 2000/9–10., 33–41.
- [7] HIDASI Gábor: Tulajdonosváltozás és közös költség. *Ügyvédek Lapja* 2016/4., 26–29.
- [8] HIDASI Gábor: Változások a társasházi közös képviselet nyilvántartásában. *Pesti Ügyvéd* 2019/9., 7–8.
- [9] HORVÁTH Gyula: *Kommentár a társasházi törvényhez*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2017.
- [10] KISS Gábor: *A társasházi törvény magyarázata*. HVG-Orac Kft., Budapest, 2017.
- [11] KREJNIKER Miklós: A közös költségek végrehajtásának gyorsításai lehetőségei. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 111–116.
- [12] MACHER Gábor: A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk. *Jogtörténeti Szemle* 2016/2., 58.
- [13] MACHER Gábor: Az 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról: a társasházi konstrukció megjelenése, szabályozásának kezdetei Magyarországon. *Közjegyzők Közlönye* 2016/5., 30–52.
- [14] MATÚZ György: Nyolcvan éves a társasház. *Magyar Jog* 2005/1., 1–12.
- [15] MÁTYÁS Ferenc: *A társasházi közös képviselet határai*. <https://jogaszvilag.hu/szakma/a-tarsashazi-kozos-kepviselet-hatarai/>, 2021. január 8.
- [16] MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2010.
- [17] PRUGBERGER Tamás: Az új társasházi törvény néhány jogalkalmazási problémája. *Gazdaság és Jog* 2005/2., 10–12.
- [18] RAKVÁCS József: A közös tulajdon bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai. A társasház-tulajdon. *Gazdaság és Jog* 2000/9–10., 42–46.
- [19] RAKVÁCS József: A társasházak elszámolásával kapcsolatos jogalkotási kérdések. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 135–136.
- [20] RUBOVSKY Csilla: A közös költség tartozás érvényesítésének nehézségei a mindennapokban – a megvalósult és tervezett jogszabály módosításának tükrében. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 98–102.

- [21] SÁNDOR István: A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai. In: *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Tanulmánykötet, Budapest, Fidesz-Magyar Polgári Szövetség–Kereszténydemokrata Néppárt Népjóléti Kabinet, 2011, 28–43.
- [22] SÁRKÖZY Tamás: A Ptk. dologi jogi könyvének koncepciója. *Polgári Jogi Kodifikáció* 2001/6., 9–12.
- [23] SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf: *Nagykommentár a fizetési meghagyásos eljárásról szóló törvényhez*. CompLex Kiadó Kft., Budapest, 2012.
- [24] VARGA Edit: Ki fizet a társasháznak? – dilemmák a közös költség tartozás viselése körül. *Magyar Jog* 2017/5., 318–320.
- [25] VÉKÁS Lajos (szerk.): *Az új Polgári Törvénykönyv Bizottsági Javaslatát magyarázatokkal*. CompLex Kiadó Kft., Budapest, 2012.
- [26] Központi Statisztikai Hivatal: *Társadalmi helyzetkép, Lakáshelyzet*. 2010.
- [27] Központi Statisztikai Hivatal: A háztartások fogyasztása, 2015 (előzetes adatok alapján). *Statisztikai Tükör* 2016. április 8., 1–4.
- [28] 2019. évi 28. számú tájékoztató füzet a társasházak adózásának alapvető szabályairól.
- [29] Farkas Tamás előadása a LOSZ társasházkezelői, ingatlankezelői szakmai napján 2018. május 9-én. http://www.losz.hu/wp-content/uploads/2018/05/szakmai_nap_20180509_prezentalhato.pdf, 2021. január 8.
- [30] https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/vegleges_es_javitott_tarsashazi_joggyak._osszefoglalo.pdf, 2021. január 8.
- [31] 2016.El.II.JGY.P.1. számú összefoglaló vélemény a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek vizsgálatára alakult joggyakorlat-elemző csoport tevékenységéről.