

**Az alapvető jogok biztosának  
Jelentése  
az AJB-7629/2013. számú ügyben**

Előadó: dr. Kovács Anikó

### **Az eljárás megindítása**

A panaszos a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvénynek a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel történt módosítását sérelmezi, amely álláspontja szerint szűkíti a társasházban élők jogait a lakóépületek külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségei használatának, illetve hasznosításának vonatkozásában.

Az alapvető jogok biztosának hatáskörébe elsődlegesen az egyedi panaszok kivizsgálása tartozik, azonban az egyedi panaszok alapján számos esetben koncepcionális kérdések, jogalkotási és jogalkalmazási anomáliák merülnek fel. Mindezek áttekintése, megfelelő módosítása nélkül az egyedi ügyek és visszasságok megismétlődnek. A beadvány alapján felmerült a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelménye, a tulajdonhoz, valamint a vállalkozáshoz való jog sérelmének gyanúja, ezért az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (Ajbt.) alapján vizsgálatot folytattam le.

### **Érintett alapvető jogok**

- Jogállamiság, valamint a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelménye: *„Magyarország független, demokratikus jogállam.”* (Alaptörvény B) cikk (1) bek.);
- Tulajdonhoz való jog: *Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. (Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés) A helyi önkormányzat tulajdona köztulajdon, amely feladatai ellátását szolgálja. (Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés) Az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele (Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés)*
- Vállalkozás szabadsága: *Magyarország gazdasága az értékteremtő munkán és a vállalkozás szabadságán alapszik. (M cikk (1) bekezdés) Mindenkinek joga van a munka és a foglalkozás szabad megválasztásához, valamint a vállalkozáshoz. (Alaptörvény XVII. Cikk)*

### **Alkalmazott jogszabályok**

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.)
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (társasházi törvény)
- a telepengedély, illetve telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II.27.) Korm. rendelet
- a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet

### **A vizsgálat előzménye**

A panaszos olyan társasházban él, ahol a földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben egy pékség nyílt, amely zajos működése révén lehetetlenné teszi a lakók számára a nyugodt pihenést. A társasház lakói a jegyzőhöz fordultak és birtokvédelmi eljárást indítottak. A lakók számára pozitív birtokvédelmi határozatot a pékség bíróságon megtámadta és azóta is zavartalanul folytatja a tevékenységét, megkeserítve ezzel a lakók életét.

## A vizsgálat megállapításai

### I. A hatáskör tekintetében

Az alapvető jogok biztosának feladat- és hatáskörét, valamint ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságokat az Ajbt. határozza meg. A 18. § (4) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosa a hatóságok tevékenysége során felmerült, az alapvető jogokkal kapcsolatos visszásság megszüntetése érdekében hivatalból eljárást folytathat. A hivatalból indított eljárás természetes személyek pontosan meg nem határozható, nagyobb csoportját érintő visszásság kivizsgálására vagy egy alapvető jog érvényesülésének átfogó vizsgálatára irányulhat. Az Ajbt. 28. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosa az általa lefolytatott vizsgálatról jelentést készít, amely tartalmazza a feltárt tényeket és az ezeken alapuló megállapításokat és következtetéseket.

### II. Az érintett alkotmányos jogok tekintetében

Az ombudsmani intézmény megalakulása óta az ombudsmanok következetesen, zsinórmértékként támaszkodtak az Alkotmánybíróság alapvető jogállami garanciákkal és az alapjogok tartalmával kapcsolatos elvi megállapításaira, valamint – az ombudsmani jogvédelem speciális vonásainak megfelelően – alkalmazták az alapjog-korlátozás alkotmányosságát megítélni hivatott egyes alapjogi tesztek.

Magyarország Alaptörvénye és az Ajbt. hatályba lépésével az alapvető jogok biztosaként is követni kívánom a fenti gyakorlatot, így míg az Alkotmánybíróság eltérő álláspontokat nem fogalmaz meg, eljárásom során irányadónak tekintem a testület eddigi megállapításait. Mindezt alátámasztandó, az Alkotmánybíróság a 22/2012. (V. 11.) AB határozatában arra mutatott rá, hogy „az előző Alkotmány és az Alaptörvény egyes rendelkezései tartalmi egyezősége esetén éppen nem a korábbi alkotmánybírósági döntésben megjelenő jogelvek átvételét, hanem azok figyelmen kívül hagyását kell indokolni”.

Az Alkotmánybíróság több határozatában elvi éllel szögezte le, hogy a jogállam legfontosabb eleme a *jogállamiság, a jogbiztonság*<sup>1</sup>. A jogbiztonság az állam – s elsősorban a jogalkotó – kötelességévé teszi annak biztosítását, hogy nemcsak a jog egésze, de annak egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. A jogbiztonság azonban nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, hanem az egyes jogintézmények működésének a kiszámíthatóságát is. Alapvetőek tehát a jogbiztonság alkotmányos követelménye szempontjából az eljárásjogi garanciák. Csakis formalizált eljárási szabályok megkövetelésével és betartásával működhetnek alkotmányosan a jogintézmények. Az alanyi jogok és kötelezettségek érvényesítésére szolgáló eljárási garanciák tehát a jogbiztonság alkotmányos elvéből következnek. Megfelelő eljárási garanciák betartása nélkül működő eljárásban a jogbiztonság szenved sérelmet.

Az Alkotmánybíróság több határozatában kifejtett álláspontja szerint a *vállalkozáshoz való jog* a foglalkozás szabad megválasztásához való alkotmányos alapjog egyik aspektusa. A testület értelmezésében a vállalkozás joga mindenki számára biztosított olyan alapjog, amely lehetővé teszi az üzleti tevékenység kifejtését. Fel kell azonban hívni a figyelmet arra is, hogy az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint a vállalkozás joga nem abszolútizálható, és nem korlátozhatatlan, a jogszabályok a vállalkozások működésével összefüggésben alanyi, tárgybeli és módbeli korlátokat állíthatnak fel. A jogalkotó, bár élhet az alapjog korlátozásának eszközével, a korlátozás alkotmányossága megítélésénél figyelembe kell vennie a szükségességi arányossági tesztet és azt az alapvető követelményt, hogy az állam a vállalkozóvá válást nem teheti lehetetlenné, azaz az alapjog lényeges tartalmát nem korlátozhatja<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 75/1995. (XII. 21.) AB hat., 9/1992. (I. 30.) AB határozat, ABH 1992, 65.

<sup>2</sup> 54/1993. (X. 13.) AB

Az Alkotmánybíróság hangsúlyozza, hogy az állam nem alakíthat ki olyan feltételrendszert, amelynek keretei között lehetetlenné válna a vállalkozáshoz való jog gyakorlása<sup>3</sup>.

A *vállalkozáshoz való jog és az egészséges környezethez való jog* ütközésének kérdésével több határozatában<sup>4</sup> is foglalkozott az Alkotmánybíróság, s megállapította, hogy a vállalkozáshoz való jog korlátozása akkor alkotmányos, ha a lényeges tartalmat nem korlátozza és az egészséges környezethez való jog és a környezetvédelmi célkitűzések megvalósítása érdekében történik. A környezet védelme érdekében történő hatósági intézkedések, amennyiben nem gátolják meg teljesen a vállalkozási tevékenységet, alkotmányosak.

A *tulajdonhoz való joggal* kapcsolatban mindenképpen kiemelés érdemel, hogy az olyan alapvető jog, amely társadalmi felelősséggel jár, azaz nem csak jogosultságokat, de kötelezettségeket is magában foglal. Hasonlóan a vállalkozáshoz való joggal a tulajdonhoz való jog sem korlátozhatatlan, az állam beavatkozhat a tulajdonviszonyokba, ugyanakkor a beavatkozás alkotmányosságának vizsgálatakor át kell tekinteni a cél és az eszköz arányosságát. A tulajdonjog valamennyi részjogosítványa (birtoklás, használat, rendelkezési jog) fontos közérdekből, de méltányolható magánérdekből is korlátozható. A korlátozásnak azonban e jog tekintetében is alkotmányos cél által vezéreltnek és arányosnak kell lennie. Az Alkotmánybíróság több határozatában<sup>5</sup> rögzítette, hogy a tulajdonjog korlátozása környezetvédelmi érdekből lehetséges. Alkotmányossági probléma pedig csak akkor merülhet fel, ha a cél és az eszköz egymással nem arányos.

### III. Az ügy érdeme tekintetében

A társasházi törvény 2011. január elsejéig úgy rendelkezett,<sup>6</sup> hogy a társasház szervezeti-működési szabályzata határozza meg a külön tulajdonban lévő lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően.

A következő szakasz<sup>7</sup> lakóépület esetén további jogosítványokat biztosított az ott lakók számára a lakhatás nyugalmanak zavartalanlansága érdekében. A közgyűlés megtilthatta a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarta. Engedélyköteles tevékenység esetén a hatóság csak akkor adhatott engedélyt a tevékenységre, ha a hatóság felhívására – harmincnapos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A tiltás helyett feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhatott a közgyűlés a lakhatás nyugalma, így különösen, a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében.

---

<sup>3</sup> 13/1995. (III. 1.) AB

<sup>4</sup> 1011/B/1999. AB; 1051/B/1999. AB

<sup>5</sup> 964/B/1998.; 1011/B/1999.; 252/B/1999.; 80/B/2001.; 402/B/2004.,

<sup>6</sup> 17. § (1) A szervezeti-működési szabályzat meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően.

<sup>7</sup> 18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. (2) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harmincnapos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. (3) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A társasházi törvény 2011. január 2-án hatályba lépett módosításának<sup>8</sup> eredményeként jelentősen megváltozott a külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek szabályozása.

A jelenleg hatályos társasházi törvény 17. § (1) bekezdés a) pontja szerint a társasház szervezeti-működési szabályzata már csak a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait határozhatja meg a lakóépület rendeltetésének megfelelően. Emellett a 17. § (1) bekezdés b) pont úgy rendelkezik, hogy a szervezeti-működési szabályzat megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait, ha a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni.

Jelentősen módosultak a 18. § rendelkezései is. A 18. § (1) bekezdésébe<sup>9</sup> foglalt főszabály szerint nem kell a közgyűlés hozzájáruló határozata a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához. Az általános szabály alól a (3) bekezdés fogalmazza meg a kivételeket. Eszerint „A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – harmincnapos határidőn belül meghozott – határozattal a) a 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit, b) a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

Tekintettel arra, hogy a 18. § (3) bekezdés visszautal ugyanezen szakasz (2) bekezdésében foglaltakra, fontos megvizsgálni ezen bekezdés rendelkezéseit. Eszerint, „Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott *telepengedély-köteles tevékenységhez* vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (*üzletköteles termék*) *forgalmazására* szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – *közgyűlési határozat* figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.”

A 18. § (3) bekezdés rendelkezése tehát úgy foglalható össze, hogy – a korábbi szabályozáshoz képest – csak a telepengedély-köteles tevékenység, valamint üzletköteles termék forgalmazása esetén dönthet a hatóság felhívására a közgyűlés határozattal a tevékenység folytatásáról, amennyiben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységet, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni.

Ez a rendelkezés nincs összhangban a 17. §-ban foglaltakkal, hiszen a 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint a szervezeti és működési szabályzat rendelkezhet arról, ha a külön

---

<sup>8</sup> 2010. évi CLXXVII. törvény a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

<sup>9</sup> 18. § (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához – a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges.

tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni.

Megállapítottam, hogy a társasházi törvény 18. § (2) és (3) bekezdéseinek rendelkezései nincsenek összhangban a 17. § (1) b) pontjának szabályaival, *a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használatához való hozzájárulással kapcsolatos jogi szabályozás nem egyértelmű, nem koherens, ami a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményét sérti.*

2. A társasház a közös tulajdon egy speciális alakzata, így arra a társasházi törvény előírásai mellett a Ptk. rendelkezéseit is alkalmazni kell.

A társasházi törvény 16. §-a kimondja, hogy a tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. Ezt erősíti meg a Ptk. 140. § (1) bekezdés rendelkezése is, amely szintén a tulajdonosok egyenlőségét, egyenrangúságát hangsúlyozza és kimondja, hogy a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A társasházi törvény 2010. évi módosításának egyik célja a vállalkozások segítése volt, ez azonban nem történhet – sem a társasházi törvény, sem a Ptk. szerint – a lakástulajdonnal rendelkező társtulajdonosok sérelmére. A tulajdonostársakat azonos jogok illetik meg és azonos kötelezettségek terhelik függetlenül attól, hogy lakás vagy nem lakás céljára szolgáló tulajdonnal rendelkeznek.

A tulajdonhoz és a vállalkozáshoz való jog ütközése tekintetében az alábbiakra hívom fel a figyelmet. Az Alkotmánybíróság határozataiban mind a két joggal kapcsolatban kifejtette, hogy nem korlátozhatatlan. A tulajdon használatát, az általános érdek által szükségessé tett mértékben törvénnyel lehet szabályozni. Emellett a vállalkozáshoz való jog alkotmányos tartalmáról az Alkotmánybíróság leszögezte, hogy a vállalkozás joga a foglalkozás szabad megválasztásához való alkotmányos alapjog egyik aspektusa, annak egyik, a különös szintjén történő megfogalmazása. *A vállalkozás joga annyit jelent – de annyit alkotmányos követelményként feltétlenül –, hogy az állam ne akadályozza meg, ne tegye lehetetlenné a vállalkozóvá válást.* A vállalkozás jogától különböző kérdés az, hogy a vállalkozó milyen közgazdasági feltételrendszerbe lép be.

Fel kívánom hívni a figyelmet arra, hogy az esetek többségében a társasházak fő funkciója a lakás, az otthon biztosítása. A hivatalomhoz érkezett panaszok azt mutatják, hogy amennyiben az elsősorban lakhatás céljára szolgáló épületben a lakófunkcióval vegyítve termelő, szolgáltató funkció is megjelenik, az az esetek többségében konfliktus kialakulását eredményezi. Álláspontom szerint a törvénynek elsősorban a konfliktusok megelőzésére kellene törekednie, illetve a társasházak lakóit kellene védeni az otthonok nyugalma zavaró hatásokkal szemben.

Fontos kiemelni, hogy a jelenleg hatályos társasházi törvény 2004. január elsejei hatályba lépésekor sokkal nagyobb védelmet biztosított a lakások tulajdonosainak a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosaival, illetve használóival szemben. Amint azt korábban már idéztem, a 18. § (1) és (3) bekezdés szerint a közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő tevékenységet megtilthatta vagy feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is alkothatt a lakhatás nyugalma, így különösen, a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében. A 19. § (1) bekezdés szerint a közösség a 18. § (1) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az

összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapította meg. Először 2009. szeptember 30-tól könnyítettek, lazítottak ezen a szabályozáson úgy, hogy az a közvetlenül érintett tulajdonostársakra vonatkozó korlátozást már nem tartalmazta, azt csak a társasház szervezeti- és működési szabályzata írhatta elő.

A korábbi rendelkezésekhez képest a jelenleg hatályos társasházi törvény szerint csak a 18. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek (telepengedély-köteles tevékenység, üzletköteles termék) esetén vizsgálható, hogy a lakhatás nyugalma (18. § (3) bekezdés b) pont) nem zavarja-e a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használata. Erre a korlátozásra, megszorításra a 2010. évi törvény módosítás részletes indokolása nem ad semmilyen magyarázatot: „Főszabály szerint a használat módjának megváltoztatásához nem szükséges a társasház hozzájáruló nyilatkozata. Ugyanakkor a társasház a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait, ha az ilyen helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló, vagy tiltó határozatot is hozhat, amelynek azonban tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmazó magatartások részletezését és indokolását.”

Áttekintve a telepengedély-köteles tevékenységek körét<sup>10</sup> az állapítható meg, hogy egyáltalán nem életszerű, hogy ilyen jellegű tevékenységeket a lakóépületként használt társasház nem lakás céljára szolgáló helyiségében végezzenek (pl.: kohászati gépek gyártása, gőzkazángyártás, hidegen húzott acélrúd gyártása, kőolaj-feldolgozás stb.), és ugyanez mondható el, ha áttekintjük a kizárólag üzletben forgalmazható termékek listáját<sup>11</sup>.

Ezzel szemben egyre gyakrabban nyílnak a lakóépületek földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségeiben pékségek, valamint kereskedelmi és vendéglátó ipari egységek. A péküzemek éjszakai működésével járó zajok (a gépek hangja, az emberi tevékenységből származó zajok, a hajnali kiszállítás), a pékáru előállításával együtt járó, egyesek számára kellemetlen szagok lehetetlenné tehetik a lakók nyugodt pihenését. A kereskedelmi és vendéglátó ipari egységek működése szintén jelentős zajjal jár, amely ugyancsak zavarhatja és megkeserítheti a társasházban lakók életét. Az ezzel kapcsolatban jelentkező problémák részletes elemzését az AJB-872/2012. számú ügyben kiadott ombudsmani jelentés tartalmazza.

A példaként felsorolt tevékenységek tiltásáról vagy a használat szabályairól a társasház közgyűlése határozatban a társasházi törvény 2010. évi módosítása óta nem rendelkezhet tekintettel arra, hogy nem telepengedély-köteles tevékenységek és nem tartoznak bele az üzletköteles termékek kategóriába.

Önkéntes jogkövetés elmaradása esetén a társasházi törvényben és a Ptk-ban megfogalmazott generális tiltásnak csak a Ptk. 100. §-ában szabályozott szomszédjogi per, illetőleg a 191. § szerinti birtokvédelmi eljárás során lehet – sok esetben nagyon hosszú, évekig elhúzódó pereskedés után – érvényt szerezni.

---

<sup>10</sup> 57/2013.(II.27.) Korm. rendelet a telepengedély, illetve telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól 2. számú melléklet

<sup>11</sup> 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről 3. melléklet

Vizsgálatom során megállapítottam, hogy a társasházi törvény csak olyan tevékenységek esetén teszi lehetővé a közgyűlés számára a vélemény-nyilvánítást, amelyeknél nem életszerű, hogy azokat társasházak nem lakás céljára szolgáló helyiségeiben végezzék. Álláspontom szerint a jelenlegi szabályozás túlságosan megengedő a lakástulajdonosok kárára, ezáltal könnyen kialakulhat olyan élethelyzet, ami ellehetetleníti a rendeltetészerű lakhatást. Számos konfliktus és probléma megelőzhető lenne, ha – a korábbi szabályozáshoz hasonlóan – a tulajdonostársak közössége, a közgyűlés határozatával megtilthatná a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

Megállapítottam, hogy a társasházi törvény 18. § (2) bekezdésben megfogalmazott esetben a 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek nem állhatnak fenn, mert sem a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységek, sem a szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység, sem pedig a szexuális termék és segédeszköz forgalmazása nem telepengedély-köteles, valamint nem üzletköteles termék, így – álláspontom szerint – a 18. § (3) bekezdés a) pont alkalmazására nincs lehetőség, *ami a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményét sérti.*

### **Intézkedéseim**

A jelentésemben feltárt, alapvető jogokkal összefüggő visszasságok orvoslása érdekében:

Az Ajbt. 37. §-a alapján felkérem *a közigazgatási és igazságügyi minisztert*, hogy

- kezdeményezze a társasházi törvény módosítását, annak érdekében, hogy a 18. § (2) és (3) bekezdéseinek rendelkezései összhangba kerüljenek a 17. § (1) b) pontjának szabályaival, valamint
- fontolja meg a társasházi törvény 2010. évi módosítását követő szabályozási környezet felülvizsgálatát, annak érdekében, hogy a társasházi közösségek számára a lakhatás nyugalma biztosított legyen, a közgyűlés a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének hasznosítását bármely tevékenység esetén engedélyezhesse vagy akár meg is tilthassa.

Budapest, 2013. december

Székely László sk.