

Azonosító	A bejelentés tartalmi kivonata	Státusz	Vizsgálat eredménye
1449471	<p>Bejelentő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) koncepcionális, átfogó módosítását javasolja. A kezdeményezés sérelmezi Tht. 33. § (1) bekezdésében, valamint 39. § (4) bekezdésében meghatározott, a meghívó illetve a közgyűlésen hozott határozatok kifüggesztésére vonatkozó rendelkezést, ezért javasolja a Tht. kötelezően írja elő a meghívó, valamint a közgyűlésen hozott határozatok térítvényes levélküldés formájában, valamint elektronikus úton e-mail formájában történő közlését. A közérdekű bejelentés ezt meghaladóan javasolja annak kötelező előírását, hogy a tulajdonos megkeresése esetén „a közös képviselő minden e-mailre küldjön automatikus választ azzal, hogy megkapta a levelet és kötelező legyen a válaszadás adott határidővel. Kifogásolja a közös képviselő nem megfelelő eljárása esetén a garanciális rendelkezések hatékonyságát.</p>	lezárt	<p>Az Igazságügyi Minisztérium tájékoztatása szerint a Tht. 33. § (1) bekezdése valamennyi tulajdonostárs írásbeli úton történő meghívását írja elő. Az írásbeliség fogalmára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. [Ptk. 6:7. § (2)(3)]</p> <p>A Tht. 13. § (2) bekezdés d) pontja értelmében a szervezeti-működési szabályzatnak (SzMSz) – a törvény keretei között - tartalmaznia kell a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására, vonatkozó részletes szabályokat. A Tht. 22. § (1) bekezdés b) pontja lehetővé teszi, hogy az SzMSz előírja, hogy a tulajdonostárs a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelentse lakcímét. A fentiek alapján a Tht. a meghívó írásbeli közlésének kiegészítéseképpen írja elő a meghívó kifüggesztését. A meghívó írásbeli közlésének módját, a kifüggesztés időtartamát a Tht. 13. § (2) bekezdés d) pontja alapján az SzMSz-nek kell tartalmaznia, egyebekben a Tht. 43/A. § (1) bekezdése a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódó tájékoztatás tekintetében mondja ki, hogy legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve kell megtenni a tájékoztatást.</p> <p>Ahogy arra a Kúria a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek vizsgálatára alakult joggyakorlat-elemző csoport tevékenységéről szóló, 2016.E1.II.JGY.P.1. összefoglaló véleményének 12/A. 4. pontjában is rámutatott, „a joggyakorlat-elemző csoport úgy foglalt állást, hogy ha a tulajdonostárs nem a társasházban lévő címre kéri a meghívó, erre irányuló kifejezett kérelmét és a pontos címét a közös képviselőhöz el kell juttatnia.”</p> <p>A Ptk. szerinti elvárható magatartás elvéből (Ptk. 1:4. §) következik, hogy a tulajdonostárs a közgyűlési határozatokról tájékozódjon. A javasolt törvénymódosítás az adott társasház egyedi viszonyai figyelembe vételének lehetőségét is megvonná a tulajdonostársak közösségétől, súlyos többletköltségeket és többlet terheket okozva a számukra.</p> <p>A Tht. 39. § (4) bekezdése, a tulajdonostársak társasház-közösség ügyeiről történő tájékozódásának lehetőségét biztosítja, azonban - ahogyan erre a Legfelsőbb Bíróság Gfv. 30.472/2008/4. számú határozatában is rámutatott - a tulajdonostársak közgyűlési határozatról ilyen módon történő tájékoztatása a határozat érvényességének nem feltétele. A társasház-közösség ügyeiről történő tájékoztatás során figyelemmel kell lenni az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) rendelkezéseire is, mely által biztosítva van a személyes adatok védelme.</p> <p>A fentiek alapján nem megalapozottak a közérdekű bejelentésben a Tht. 33. § (1) bekezdésével és 39. § (4) bekezdésével kapcsolatban felhozott kifogások. A Tht. a társasház alapvető működésének kereteit adja meg. A társasház tulajdonosainak közössége az SzMSz-ben előírja a közös képviselő számára az e-mailen történő válaszadás határidőhöz kötött kötelezettségét is. Ha a közös képviselő az így előírt köteletségének nem tesz eleget, az a Tht. 27/A. § (2) bekezdés b) pontja alapján törvényességi felügyeleti eljárásban kikényszeríthető.</p> <p>A Minisztérium álláspontja szerint a hatályos szabályozás alapvetően megfelelően alakította ki a közös képviselő nem megfelelő eljárása esetén rendelkezésre álló garanciákat, ezért e körben módosítást nem tartanak szükségesnek. [Tht. 276A. § (2) b), 28. § (3), 28. § (1) f), 35. § 82); 27. §, 51/A. §, 44-45.§]</p>