



**IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM
PARLAMENTI ÁLLAMTITKÁRSÁG**

Iktatószám: VII-LK/420/2/2021.

Telefonszám: +36-1-795-8333

**Dr. Bék Ágnes Elnök Asszony részére
Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete**

Budapest

Pf.: 618.

1427

Tisztelt Elnök Asszony!

Megköszönve a minisztérium felé irányuló bizalmát, mindenekelőtt szeretném tájékoztatni Önt arról, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alkotmányosan nem ad lehetőséget állásfoglalás, illetve jogértelmezés adására, ebből következik, hogy a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 94/2018. (V.22) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) sem hatalmazza fel a minisztériumot, illetve az azt vezető minisztert egyedi ügyekben történő eljárásra, bírósági és más hatóság feladat- és hatáskörébe tartozó döntések felülvizsgálatára. A fenti jogszabályok értelmében, a jogalkotásról szóló törvény garanciális szabályainak mellőzésével hozott miniszteri, egyéb központi állami szervektől származó jogi iránymutatást tartalmazó leiratok, körlevelek, útmutatók, iránymutatások, állásfoglalások és egyéb informális jogértelmezések kiadása és az ezekkel való irányítás gyakorlata Alaptörvény ellenes.

Megkeresésében Ön a társasházak éves költségvetésének és beszámolójának elfogadása tárgyában kér szakmai álláspontot a Minisztériumtól.

Az 502/2020. (IX. 16.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 11. § (1) bekezdése értelmében „A veszélyhelyzet ideje alatt a társasház - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - nem tart közgyűlést. Ha az éves elszámolásról és a következő évi költségvetésről való döntés vagy más kötelező döntés határideje a veszélyhelyzet ideje alatt jár le, ezen tárgykörökben a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell a közgyűlésnek döntenie.”

A Kr. 11. § (1) bekezdése főszabály szerint tiltja a közgyűlés megtartását a veszélyhelyzet ideje alatt. E főszabályhoz kapcsolódóan rendelkezik arról is a Kr., hogy a veszélyhelyzet ideje alatt lejárási határidejű kötelező döntéseket – kifejezetten nevesítve e körben az éves elszámolást és a következő évi költségvetésről történő döntést – a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell a közgyűlésnek meghoznia.

A 2021. február 8. napjával kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról szóló 80/2021. (II. 22.) Korm. rendelet 1. § 12. pontja és a 2. § (2) bekezdése rendelkezik a Kr. hatályának 2021. május 22-ig történő meghosszabbításáról.

A veszélyhelyzet megszűnését követő 90 nap e rendelkezések alapján 2021. május 23-tól számítandó, azt követő 90 napon belül kell főszabályként megtartani a társasházi közgyűléseket. Nincs akadálya azonban annak, hogy a társasházkezeléssel, ingatlankezeléssel foglalkozó gazdasági társaságok addig is előkészítsék a közgyűléseket, a napirendet, az előterjesztendő napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket, árajánlatokat, ezzel is gyorsítva a veszélyhelyzet megszűnését követő közgyűlések megtartását.

A Kr. 11. § (2) bekezdése értelmében: „Közgyűlést kell tartani, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérik. Ebben az esetben a döntés csak írásbeli szavazással hozható meg, ideértve azon tárgykörökben való döntést is, melyekben azt a szervezeti-működési szabályzat vagy korábban hozott közgyűlési döntés kizárja. Az írásbeli szavazás módjára a szervezeti-működési szabályzat rendelkezései az irányadók. Ilyen rendelkezés hiányában az írásbeli szavazás részletszabályait - ideértve az eredmény megállapítását is - a közgyűlési meghívóban kell megállapítani. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.”

A Kr. 11. § (1) bekezdésében fő szabályként szabályozott közgyűlés-tartási tilalom nem jelenti azt, hogy a közgyűlés a veszélyhelyzet ideje alatt egyáltalán ne hozhatna döntéseket. A Kr. 11. § (1) bekezdése is utal a (2) bekezdésben írt kivételes szabályra, amely szerint korlátozottabb módon ugyan, de lehetőség van a veszélyhelyzet időtartama alatt is döntések meghozatalára, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérik.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tt.) 40. § (1) bekezdése alapján a közgyűlés bármely kérdésben hozhat írásbeli döntést, így a közös képviselőt is megválaszthatja írásbeli szavazással, valamint dönthet az éves elszámolásról és a következő évi költségvetésről is. Az írásban hozott döntés is a közgyűlés határozatának minősül, ezért téves az az értelmezés, amely szerint a Tt. alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utalt ügyekben nem lehet írásban szavazni és amely emiatt hiányolja, hogy a Kr. nem rendelkezik külön a Tt. 28. § (1) bekezdés e) pontjától történő eltéréssel.

A Kr. 11. § (2) bekezdése alapján a társasház a szükséges döntéseket nemcsak a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül, hanem akár a veszélyhelyzet ideje alatt is meghozhatja, azzal, hogy a veszélyhelyzet ideje alatt arra csak a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásbeli kérelmére kerülhet sor.

A veszélyhelyzet ideje alatti döntéshozatal lehetőségére utal – a vírus első hullámában hozott, a Kr.-rel egyező szabályokat tartalmazó, a veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet rendelkezéseivel összhangban – a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Vmt.) is, mikor a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belüli döntéshozatali kötelezettség alól kivételként határozza meg azt, ha ezen ügyekben a

veszélyhelyzet ideje alatt irányadó szabályok alkalmazásával (vagyis a tulajdonostársak 1/10-ének írásbeli kezdeményezésére) döntés született (Vmt. 116. § (1) bekezdés, 117. § (3) bekezdés).

Mivel a Kr. hatályos rendelkezései is lehetőséget adnak a tulajdonostársak 1/10-ének írásbeli kezdeményezése alapján a veszélyhelyzet ideje alatt az éves elszámolás és a következő évi költségvetés elfogadására, a Kr. módosítására nincs szükség.

Ismételten megköszönve a minisztérium felé irányuló bizalmát, és hivatkozva az Alaptörvény alapján megalkotott 2010. évi CXXX. törvény garanciális szabályaira, tájékoztatom Önt, hogy levelem nem rendelkezik jogi kötőerővel és kötelező tartalommal, az nem szolgálhat hivatkozási alapul sem bírósági, sem egyéb eljárásban.

Budapest, 2021. március 23.

Üdvözlettel:

Dr. Molnár Ildikó
vezető-kormányfőtanácsos

