



A Kúria

Jogegységi Tanácsa

5/2026. Jogegységi határozat

(Jpe.IV.60.066/2025/13. szám)

a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény hatálybalépése után alapított társasház alapító okiratának tartalmi elemeiről és e törvény hatálybalépése előtt bejegyzett társasházak alapító okiratának és szervezeti-működési szabályzatának egymáshoz való viszonyáról

A Kúria Jogegységi Tanácsa a Kúria P.I. tanácsának előzetes döntéshozatali indítványa alapján meghozta a következő

jogegységi határozatot:

1. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) hatálybalépése után alapított társasház alapító okirata – annak kötelező tartalmi elemein túl – nem tartalmazhat olyan rendelkezéseket, amelyeket kizárólag a közgyűlés által elfogadott szervezeti-működési szabályzatban lehet szabályozni.
2. A Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okiratának olyan rendelkezése, amely a Tht. kötelező rendelkezésével ellentétes, a Tht. hatálybalépésével hatályát veszti, helyébe a Tht. kötelező rendelkezése lép.
3. Ha a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okirata olyan kérdést rendez, amely a Tht. értelmében a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik vagy kötelező jelleggel szervezeti-működési szabályzatban szabályozandó, az alapító okirat e rendelkezése a helyébe lépő (e kérdést szabályozó) közgyűlési határozat meghozatalával vagy a szervezeti-működési szabályzat elfogadásával veszti hatályát, feltéve, hogy nem ütközik a Tht. egyéb kötelező rendelkezésébe.
4. A Kúria indítványozó tanácsa a Kúria Pfv.20.026/2019/10. számú határozatától az 1-3. pontokban érintett jogértelmezési kérdésekben eltérhet.
5. A Kúria Pfv.20.026/2019/10. számú határozata és más azonos tartalmú határozatai az 1-3. pontokban érintett jogértelmezési kérdésekben a továbbiakban kötelező erejüként nem hivatkozhatók.

Indokolás

I.

- [1] A Kúria előtt Pfv.20.221/2025. számon folyamatban lévő felülvizsgálati eljárásban eljáró tanács (a továbbiakban: indítványozó tanács) a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 33. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében eljárva, a Bszi. 32. § (1) bekezdés b) pontja alapján előzetes döntéshozatali indítványt terjesztett elő a jogegység érdekében, mert el kívánt térni a Kúria Pfv.20.026/2019/10. számon meghozott, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozatától (a továbbiakban: referenciahatározat).
- [2] Az indítványozó tanács a következő kérdésekben kérte a Kúria Jogegységi Tanácsának állásfoglalását.
- [3] A Tht. hatálybalépése után alapított társasház esetében az alapító okirat – annak kötelező tartalmi elemein túl – tartalmazhat-e olyan rendelkezéseket, amelyeket kizárólag a

közgyűlés által elfogadott szervezeti-működési szabályzatban lehet szabályozni, vagy az alapító okiratnak az ilyen kikötése a Tht. kötelező szabályába ütközik, ezért érvénytelen. Ha ilyen rendelkezést a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okirata tartalmaz, akkor az a Tht. hatálybalépésével vagy azt követően, az eltérő rendelkezéseket tartalmazó szervezeti-működési szabályzat elfogadásával hatályát veszti vagy a szervezeti-működési szabályzattal szemben az alapító okirat rendelkezése az irányadó.

II.

- [4] Az indítványozó tanács előtt folyamatban lévő ügy tényállása szerint a felperes az alperes társasházban lévő lakásingatlan tulajdonosa. Az alperes 2000. július 22-én elfogadott alapító okiratának V/III. pontja szerint a tulajdonosok a közös tulajdon költségeit tulajdoni hányaduk arányában viselik. A 2011. augusztus 20-án elfogadott szervezeti-működési szabályzat II/1. pontja értelmében a közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni.
- [5] Az alperes 2023. augusztus 26-án közgyűlést tartott, amelyen – más határozat mellett – 6980/10000 tulajdoni hányad igen, 522/10000 tulajdoni hányad nem szavazat mellett elfogadta a 10/2023. számú közgyűlési határozatot, amellyel a szervezeti-működési szabályzat II/2.1. pontját úgy módosította, hogy a tulajdonostársak a közös költség megfizetéséhez a külön tulajdonukba tartozó lakások négyzetméterben megállapított hasznos alapterülete arányában kötelesek hozzájárulni.
- [6] A felperes keresetében az alapító okiratba ütköző közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását kérte. A Kúria referenciahatározatán alapuló álláspontja szerint nem kizárt, hogy egy adott kérdést az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat egyaránt szabályozzon. Ha a két szabályozás között ellentmondás van, akkor az alapító okirat rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [7] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy a közös költség viselésének a szabályait csak a szervezeti-működési szabályzat tartalmazhatja, ezért az alapító okiratnak az a rendelkezése, amely azzal ellentétes, a Tht. hatálybalépésével 2004. január 1-jén hatályát veszítette.
- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A Kúria Pfv.21.621/2017/4. számú határozatával azonos jogi álláspontja szerint a Tht. 13. § (1) bekezdése értelmében a közös költség viselésének szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani. A Tht. 63. § (2) bekezdése értelmében a törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, helyébe a törvény rendelkezése lép. A Tht. 24. § (1) bekezdése pedig azt tartalmazza, hogy a közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.
- [9] A Kúria referenciahatározatában foglaltakat azért nem tekintette irányadónak, mert a közös költség szabályozása a szervezeti-működési szabályzat kötelező tartalmi eleme, a közös tulajdon használatának a rendezése azonban nem.
- [10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította a közgyűlési határozat alapító okiratba ütközése miatti érvénytelenségét. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a referenciahatározatban kifejtettekkel azonosan úgy ítélte meg, nincs akadálya annak, hogy a használatra – vagy a közös költségre – vonatkozó szabályokat a tulajdonostársak az alapító okiratba foglalják. Valamely társasházi kötelezettség vagy jogosultság párhuzamos szabályozása esetén az alapító okirat rendelkezéseit kell alkalmazni, közgyűlési határozattal az alapító okiratot nem lehet figyelmen kívül hagyni vagy módosítani. Eltérő rendelkezés esetén az alapító okirat szabályait kell alkalmazni a Tht. 42. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

- [11] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a Tht. 13. §-át, továbbá jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.20.352/2010/6., a Pfv.21.621/2017/4., továbbá a Pfv.20.635/2020/13. számú határozatától.

III.

- [12] A Kúria referenciahatározatának alapjául szolgáló tényállás szerint a 2014. április 7-i alapító okirat alapján bejegyzett hat „albetétből” álló társasházban az I. rendű felperes 2014 májusában, míg a II. rendű felperes 2015 januárjában vásárolta a külön tulajdonú ingatlanát. Az adásvétellel egyidejűleg általuk kézhez vett alapító okirat meghatározta a közös ingatlanrészek használati rendjét és utalt arra, hogy a tetőtér beépítése után az alapító okirat módosítására kerül sor. A tetőtér kialakítását követően 2016. február 26-án módosított alapító okirat a közös részek használatát az E/2.b. pontban az eredeti okirattal azonosan tartalmazta, nem tüntette azonban fel a tetőtérben kialakított új ingatlanokat. A felperesek keresete a módosított alapító okirat részbeni érvénytelenségének megállapítására irányult, álláspontjuk szerint ugyanis annak a közös használatot szabályozó E/2.b. pontja és melléklete: a használati megosztást tartalmazó vázrajz a Tht. 9. §-át és a 26. § (2) bekezdését sértő módon semmis, mert az alapító okirat nem tartalmazhat a közös részek használatára vonatkozó rendelkezést.
- [13] A Kúria referenciahatározatával a felperesek keresetét elutasító elsőfokú ítéletet helybenhagyó jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Jogi álláspontja az volt: nincs akadálya annak, hogy a tulajdonostársak az alapító okiratba a Tht. 9. § szerinti tartalmi elemeket meghaladó rendelkezéseket is felvegyenek, ez a gyakorlat nem ellentétes a Tht. szabályaival. Amennyiben azonban valamely kérdést a tulajdonostársak az alapító okirat keretei között megállapodással rendeztek, abban a kérdésben módosítás is csak a kötelmi jog szabályai szerint: valamennyi fél egybehangzó akaratnyilatkozatával vagy bírósági szerződésmódosítás útján lehetséges. A Tht. 63. § (2) bekezdése értelmében a Tht. hatálybalépésekor bejegyzett alapító okiratok használatra vonatkozó rendelkezései nem veszítik el automatikusan a hatályukat, mindaddig fennmaradnak, amíg a tulajdonostársak az alapító okiratot e tekintetben nem módosítják. A Tht. 63. § (2) bekezdése kizárólag a Tht. 9. §-ában előírt kötelező rendelkezéssel kapcsolatos hiányosság vagy a Tht. kötelező rendelkezésével ellentétes szabályozás esetére irányadó. Párhuzamos szabályozás – alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat – esetén is az alapító okirat rendelkezéseit kell alkalmazni, közgyűlési határozattal ugyanis az alapító okiratot sem módosítani, sem félretenni nem lehet.

IV.

- [14] Az indítványozó tanácsnak az általa felvetett jogkérdésben az az álláspontja, hogy az alperes által is hivatkozott referenciahatározatban kifejtett jogértelmezés nem tartható fenn. A társasház alapító okirata nem tartalmazhat olyan rendelkezést, amely a Tht. kötelező jellegű rendelkezésébe ütközik. Ilyen kötelező erejű rendelkezésnek minősülnek a társasház közgyűlésének kizárólagos hatáskörébe tartozó, továbbá a szervezeti-működési szabályzatban szabályozható kérdések felsorolása, ideértve a Tht. 24. § (2) bekezdés a) pontját, amely szerint a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén az érintett költségnemeket és a számítás módját.
- [15] A Tht. a korábbi, a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: régi Tht.) szabályozásához képest – a társasháztulajdon intézményének érintetlenül hagyása mellett – változtatott a társasház mint szervezet működésének a szabályain. A szabályozás bizonyos kérdések eldöntését a társasház szerveinek a kizárólagos hatáskörébe utalta. Az alapító okiratban kizárólag a tulajdonjogi helyzetet kell szabályozni, minden más közös kérdésről a szervezeti-működési szabályzatban kell rendelkezni. A Tht. a közösség szerveinek, azok hatáskörének, a közös költség viselésének megállapítására a szervezeti-működési szabályzat létrehozását kötelező jelleggel előírja. Egyidejűleg tételesen felsorolja azokat a tulajdonjogi helyzeteket nem érintő konkrét témaköröket, amelyekről – a törvény

keretei között – a szabályzatban kell rendelkezni. Az ilyen kérdések az alapító okiratban már nem szabályozhatók (Tht. 12-15. §-hoz fűződő indokolás).

[16] A Tht. 13. § (1) bekezdése, 13. § (2) bekezdés b) pontja, 24. § (1) bekezdése, 24. § (2) bekezdés a) pontja és 28. § (1) bekezdése kógens, eltérést nem engedő szabályok, ezért a tulajdonostársak ezekről sem az alapító okiratban, sem más szerződésben érvényesen nem rendelkezhetnek. Az alapító okirat kizárólag a társasház tulajdonjogi helyzetéhez tartozó rendelkezéseket tartalmazhatja, míg a társasház működésének szabályait a szervezeti-működési szabályzat mint szervezeti jogi aktus rendezi. Ez az értelmezés a referenciahatározatban kifejtett érvekkel szemben a tulajdonostársak szerződési szabadságának korlátozását jelenti. A korlátozás célja a társasház folyamatos működésének biztosítása úgy, hogy a Tht. az ilyen kérdésekben való döntéshozatalhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata helyett a szótöbbséggel történő határozathozatalt írja elő.

[17] A Kúria a referenciahatározatában nem csak abban foglalt állást, hogy a Tht. 2004. január 1-jei hatálybalépése után alkotott alapító okirat tartalmazhat-e a Tht. 9. § a)-e) pontjaiban foglaltakon kívül további tartalmi elemeket, hanem a kifejtett jogi álláspontjából az is következik, hogy a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasházak alapító okiratának azok a rendelkezései sem veszítik hatályukat, amelyek a Tht.-nak az alapító okirat kötelező elemeire vonatkozó rendelkezésein túlmutatnak, vagyis a társasház működését érintő egyéb kérdéseket rendeznek (közös tulajdon használata, költségviselés stb.). A Tht. 63. § (2) bekezdése azonban csak a Tht. 9. §-ában előírt kötelező rendelkezésekkel kapcsolatos „hiányosság” esetén irányadó. A Tht. átmeneti rendelkezései között a Tht. 63. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy a törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a Tht. kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe e törvény rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.

[18] Lényegében így foglalt állást a Kúria a Pfv.21.621/2017/4. számú határozatában is, amelynek [13] bekezdésében kifejtette: a Tht. 63. § (2) bekezdése csak az alapító okirat kötelező szabállyal ellentétes rendelkezéseinek hatályát szüntette meg, a 24. § (1) bekezdése pedig nem ilyen, ezért az alapító okirat ellentétes tartalmú rendelkezése hatályban maradt. Számításba kell venni azonban ebből a szempontból a Tht. 9. §-át az alapító okirat kötelező tartalmi elemeiről, amely viszont az alapító okirat tartalmi elemeit kógens módon szűkíti le a dologi jogi rendelkezésekre. Ez a kógencia azonban egyirányú: meghatározza az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit, de nem zárja ki, hogy egyéb rendelkezések is szerepeljenek benne, a tilalom csupán a törvény további, a szervezeti-működési szabályzat tartalmi kereteit rögzítő szabályokból vezethető le. Amennyiben azonban az adott kérdésben érvényes szervezeti-működési szabályzatba foglalt rendelkezés nincs, a törvény hatálybalépésekor érvényben lévő alapító okirat azonban szabályozza azt, nincs jogszabályi akadálya az utóbbi alkalmazásának. Az indítványozó tanács ebből is arra következtetett, hogy ha van a szervezeti-működési szabályzatban rendelkezés, akkor az az irányadó és nem az alapító okirat rendelkezése.

V.

[19] A legfőbb ügyész a Bszi. 37. § (2) bekezdése alapján tett nyilatkozatában úgy foglalt állást, hogy a Tht. hatálybalépése után alapított társasházak esetében az alapító okirat érvényesen nem tartalmazhat olyan rendelkezést, amelyet a Tht. a társasház közgyűlésének kizárólagos hatáskörébe utal, vagy amely kérdést csak a közgyűlés által elfogadott szervezeti-működési szabályzatban lehet szabályozni. A Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okiratának az a rendelkezése, amely a Tht. értelmében a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik vagy kötelező jelleggel szervezeti-működési szabályzatban

szabályozandó, a közgyűlési határozat meghozatalával vagy a szervezeti-működési szabályzat elfogadásával hatályát veszti.

[20] A felperes a jogegységi eljárásban előterjesztett nyilatkozatában a referenciahatározatban kifejtett jogi álláspont helyességét hangsúlyozta az indítvány szerinti jogkérdésben.

[21] Az alperes egyetértve az indítványozó tanács álláspontjával úgy nyilatkozott, hogy a referenciahatározatban kifejtett jogértelmezés nem elfogadható, a társasház alapító okirata nem tartalmazhat olyan rendelkezéseket, amelyek a Tht. kógens szabályaival ellentétesek.

VI.

[22] A Kúria Jogegységi Tanácsának álláspontja az indítványban meghatározott jogkérdéssel kapcsolatban a következő.

[23] Az ügyazonosság, amelynek különböző aspektusait a Kúria Jogegységi Tanácsa már több határozatában tisztázta {például: Jpe.I.60.002/2021/7., Indokolás [20]-[23]; Jpe.II.60.030/2023/11., Indokolás [27]-[28]}, jelen ügyben kétségmentesen megállapítható módon fennáll az indítványozó tanács előtti és a referenciahatározat alapját képező ügyek között. Mindkét ügy a társasház alapító okirata Tht. szerinti kötelező tartalmi elemeivel, valamint a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okiratára vonatkozó átmeneti rendelkezés [Tht. 63. § (2) bekezdés] értelmezésével kapcsolatos.

[24] A Kúria Jogegységi Tanácsának – a Kúria határozataiban adott eltérő jogértelmezésekre tekintettel – azokban a jogkérdésekben kellett állást foglalnia, hogy a Tht. hatálybalépése után alapított társasház esetében az alapító okirat tartalmazhat-e a Tht.-ben meghatározott kötelező tartalmi elemein túl olyan rendelkezéseket, amelyeket kizárólag a közgyűlés által elfogadott szervezeti-működési szabályzatban lehet szabályozni; továbbá ha ilyen rendelkezést a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okirata tartalmaz, az a Tht. hatálybalépésével vagy azt követően, az eltérő rendelkezéseket tartalmazó szervezeti-működési szabályzat elfogadásával veszti hatályát.

[25] A társasházak belső szabályai három szintűek. A csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható [Tht. 10. § (1) bekezdés] alapító okirat – mint a társasház „státusz” aktusa – a tulajdonostársak olyan szerződése, amelyre a speciális szabályozás folytán kötelező tartalmi előírások vonatkoznak, ezért e szerződésre nem érvényesül teljeskörűen a szerződéses szabadság polgári jogi alapelve. A kötelező tartalmi elemeket a Tht. 9. §-a határozza meg [az egyéb adat, jog és tény tekintetében a Tht. 9. § d) pontjának utaló szabálya alapján ebbe beletartoznak ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt kötelező elemek is]. Ezek alapján – a jelen ügyben releváns értelmezendő jogkérdés tekintetében – megállapítható, hogy az alapító okirat csak a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, tény, valamint a közösség közös nevét szabályozhatja. A kötelező elemeken kívül azt, hogy alapító okiratnak mi lehet még az eshetőlegesen megengedett további tartalma, szintén jogszabály határozza meg [ilyenek a Tht. 10. § (2) bekezdése alapján a tulajdonostársak erre irányuló megállapodása esetén a közös tulajdon átruházására az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársakat feljogosító rendelkezések, valamint a Tht. 5. § (3) bekezdése alapján a tulajdonostársak javára létesített elővásárlási vagy előbérleti jogok]. A tulajdonjogi viszonyokat nem érintő minden más közös kérdésről a szervezeti-működési szabályzatban kell rendelkezni.

[26] A szervezeti-működési szabályzat a társasházközösség működésének szabályait tartalmazó, a tulajdonostársak belső jogviszonyát szabályozó okirat (szervezeti jogi aktus), amelyet a közösség az alakuló közgyűlésen – de legkésőbb az azt követő 60 napon belül megtartott közgyűlésen – az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű

szavazattöbbségű határozatával állapít meg [Tht. 14. § (1) bekezdés]. A szervezeti-működési szabályzat lényegét tekintve a tulajdonostársak életviszonyait hosszabb távon meghatározó, a közgyűlés határozatával elfogadott szabálygyűjtemény (Pfv.20.307/2013/5., megjelent BH 2014.142. számon is). A Tht. 15. §-ának első mondata szerint a közösség – a 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A Tht. 28. § (1) bekezdésének a)-i) pontjaiban írt esetekben a közgyűlés kizárólagos hatáskörében hoz határozatot.

[27] A társasházak harmadik szabályozási szintje a szervezeti-működési szabályzat részeként elfogadandó házirend, amely a közös és a külön tulajdon használatára vonatkozó előírásokat, részletes szabályokat tartalmazza a Tht. szabályaival összhangban.

[28] Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 28. cikke meghatározza, hogy egy jogi norma értelmezésénél szükséges figyelembe venni a jogszabály célját és annak indokolását is. A teleologikus és a jogalkotói akaratot kutató jogértelmezési módszereknek különösen akkor kell elsőbbséget biztosítani, ha koncepcionális elvek alapján kidolgozott törvényi rendelkezéseket szükséges a jogalkalmazás során interpretálni. Azt a szemléletváltást, amelyet a Tht. vezetett be az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat egymáshoz való viszonyulása, a bennük szabályozható tárgykörök tekintetében, jól példázza a Tht. indítványozó tanács által is hivatkozott jogalkotói indokolása. E szerint: a Tht. „[ú]j rendelkezés[e], hogy a törvény alapján az alapító okirat már kizárólag a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, tény, valamint a közösség közös nevét tartalmazza. Ebből következik a további [...] új rendelkezés, amely szerint a tulajdonjogi viszonyokat nem érintő minden más közös kérdéstről a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell rendelkezni.”

[29] A Tht. új szemléletű szabályai bevezetésének indoka az volt, hogy a Tht. rendelkezései a társasház biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, valamint a tulajdonosok érdekei védelmének követelményeit szolgálják. A jogalkotó célja a társasház szervezeti jellegének megerősítése volt. A Tht. e célt szolgáló újítása az, hogy az alapító okirat már kizárólag a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, tény, valamint a közösség közös nevét tartalmazza, minden más közös kérdéstről a közösség szervezeti-működési szabályzata rendelkezzen. E tekintetben a törvény a választás, eltérés lehetőségét – a jelen ügyben nem releváns, legfeljebb hatlakásos közösségek kivételével – már nem adja meg, kifejezetten azzal az indokkal, hogy régi Tht. alkalmazásának joggyakorlati tapasztalatai azt igazolták, hogy a szervezeti-működési szabályzattal nem rendelkező társasházak nem képesek biztonságosan működni. Ezért választotta a Tht. azt a szabályozási módszert, hogy a szervezeti-működési szabályzat létrehozását kötelező jelleggel előírta, továbbá tételesen felsorolta azokat a tulajdonjogi helyzetet nem érintő konkrét témaköröket, amelyekről a szabályzatban rendelkezni kell [Tht. 13. § (2) bekezdés]. Ez az értelmezés olvasható ki abból a törvényi rendelkezésből, amely szerint a szervezeti-működési szabályzatnak – a törvény keretei között – kell tartalmaznia a törvényben felsorolt területekre vonatkozó szabályokat. Annak, hogy a szabályozás alapvetően kógens jellegű, kétirányú következménye van. Egyrészt a szervezeti-működési szabályzat szabályozási tárgykörébe tartozó (tárgyi hatálya alá utalt) kérdések az alapító okiratban már nem szabályozhatók, másrészt a szervezeti-működési szabályzat hatálya alá tartozó kérdésekben a Tht. eltérést engedő diszpozitív szabálya [a Tht. 3. § (3) bekezdése (tulajdonostársak kezesi felelősségének mértéke a közösség egészét terhelő kötelezettségekért), a Tht. 24. § (1) bekezdése (közös költség viselése) és a Tht. 26. § (4) bekezdése (dohányzás engedélyezése a zárt légtérű közös tulajdonú részeken, területeken)] alapján nyílik lehetősége a társasházközösségnek a törvényi szabályoktól eltérő szabályokat meghatározni.

- [30] A Tht. szabályozásának szerkezetéből, a megváltozott szabályozási koncepció indokaiból, a jogalkotó céljából és ezeknek az értelmező joggyakorlatban való megjelenéséből is az következik, hogy a tulajdonostársak sem az alapító okiratban, sem más szerződésben nem rendelkezhetnek a társasház közgyűlésének kizárólagos hatáskörébe tartozó kérdésekben, továbbá a szervezeti-működési szabályzat kötelező tartalmi elemeiről sem. Az alapító okirat olyan sajátos polgári jogi szerződés, amely kizárólag a társasháztulajdon jogi helyzetéhez tartozó kérdéseket rendezheti. E szerződés tartalma szabadon nem alakítható, így a speciális rendelkezések bár korlátozást jelentenek a tulajdonostársak szerződési szabadságára vonatkozóan, azonban mivel ezzel a jogalkotó az egyhangú döntést igénylő tulajdonjogi kérdések szabályozására szűkítette az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit, ez a korlátozás a szabályozott kérdés társadalmi jelentőségéhez mérten arányos. Ezzel biztosítható a társasház biztonságos folyamatos, szakszerű és szabályszerű működése, valamint pozitív hatásaként megakadályozható a visszaélésszerű joggyakorlás. A szervezeti-működési szabályzat pedig az új szabályozással olyan, az alapító okirattól jogi jellegében is eltérő, a társasház működésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazó szervezeti jogi aktusnak tekinthető, amelyre nem irányadóak a szerződések általános szabályai. Ugyanakkor miután garanciális elemként a szervezeti-működési szabályzat kötelező elemeit is meghatározza a Tht., a szervezeti és működési feltételeket meghatározó ügyekben gyorsan, szakszerűen, folyamatosan és a tulajdonostársak döntési autonómiáját a demokratikus döntéshozatal elveinek megfelelően megjelenítő módszerrel, az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel eldönthetőek a társasház működéséhez elengedhetetlenül szükséges kérdések.
- [31] A fenti jogértelmezést erősíti meg ebben a kérdésben a Kúria a Pfv.21.621/2017/4. számú határozatában is, amelyben úgy foglalt állást, hogy a Tht. hatályba lépését követően a közös költség viselésére vonatkozó szabályokat a szervezeti-működési szabályzatban kell szabályozni.
- [32] A Tht. 9. és 13. §-ának együttes értelmezéséből és a két normatív szabály egymáshoz viszonyított kontextusából logikailag csak az a következtetés adódik, hogy a Tht. szabályozás lezáró és elhatároló hatású. A leírt normatív szabály ugyanis legpontosabban a zárt taxáció és a kizáró reláció kombinációjaként formalizálható. Ennek két rétege van: egyrészt a kötelező tartalom kimerítő meghatározása, másrészt (az egyértelmű hatásköri, hatáskör-elhatárolási szabályok miatt) a két jogintézmény tartalmi halmazai közötti diszjunktivitás (átfedés tilalma). A Tht. szerint a 9. §-ban meghatározottak az alapító okirat törvény által kötelezően meghatározott tartalmi elemei. A Tht. 13. § (2) bekezdésében meghatározottak a szervezeti-működési szabályzat törvény által kötelezően meghatározott tartalmi elemei (erre utalnak a „meg kell határozni” és a „tartalmaznia kell” formulák). E tartalmi elemek felek által nem bővíthető jellege a következő kétirányú ekvivalenciával ragadható meg: minden kötelező elemnek szerepelnie kell a dokumentumban; csak törvényben meghatározott elemek szerepelhetnek a dokumentumban (ez adja a lezáró hatást). A két tartalmi kör egymást kizáró jellege így formalizálható: egy tartalmi elem nem tartozhat egyszerre mindkét jogintézmény törvényileg kötelező körébe. Ebből – a fentiekkel együtt – következik a gyakorlati tilalom: ami az alapító okirat része, az nem lehet olyan elem, amelyet a törvény a szervezeti-működési szabályzat kötelező tartalmaként határoz meg. Ha a „nem megengedett” dimenziót is explicitté tesszük (valamely tartalmi elem szerepeltetése az alapító okiratban kötelező; valamely tartalmi elem szerepeltetése az alapító okiratban tilos), ez utóbbi formula fejezi ki a speciális kizárást: a szervezeti-működési szabályzat kötelező tartalmi elemei az alapító okiratban tiltottak.
- [33] A szabályozás joglogikai konstrukciójának lényege tehát a hatáskör-elhatároláson alapuló normameghatározás, és a normahalmazok oldaláról közelítve is ugyanarra vezet, ennek

következménye pedig az, hogy jogértelmezési úton nincs átjárás a két jogintézmény között. A formulák alapján a jogdogmatikai tétel úgy adható vissza, hogy a Tht. nemcsak pozitívan kijelöli a kötelező tartalmat, hanem negatív kompetenciahatárt is húz: kizárja más – különösen a másik jogintézményhez rendelt – elemek beemelését, azaz a Tht. az alapító okirat kötelező elemeit nemcsak meghatározza, hanem ki is zárja azt, hogy az alapító okirat olyan rendelkezéseket tartalmazzon, amelyeket e törvény a szervezeti-működési szabályzat kötelezően meghatározott tartalmi elemeként sorol fel. Ezt a következtetést tartalmazza a jogalkotói indokolás is, amikor megerősíti azt, hogy a szervezeti-működési szabályzatra vonatkozó kérdések az alapító okiratban már nem szabályozhatók.

[34] A referenciahatározat – amely a Kúria Pfv.21.621/2017/4. számú határozatától eltérően úgy foglalt állást, hogy ha egy adott kérdést az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat is szabályoz, ellentmondás esetén az alapító okirat az irányadó – a fentiekkel ellentétesen értelmezi a Tht. 9. §-át. E jogi álláspontnak az egyik kiinduló tétele az, hogy a Tht. 9. §-a minimum tartalmi követelményeket határoz meg, így nincs akadálya annak, hogy az alapító okirat más, egyebek mellett a szervezeti-működési szabályzatra tartozó kérdéseket is szabályozzon. Ennek a tételnek a kiindulópontját azonban a Tht. normaszövege *expressis verbis* kérdéssé teszi. Az a követelmény ugyanis, hogy a jogalkotó minimum követelményeket határoz meg, azzal a nyelvi formulával írható le (vagy hasonló jelentéstartalmat hordozó módon fogalmazható meg), hogy „tartalmaznia kell legalább”. A Tht. megfogalmazása a kötelező tartalmi követelményeket illetően nem ilyen, hanem a fentebb kifejtettek szerint lezáró hatású, pozitívan kötelező tartalmat kijelölő, egyben negatív a másik jogintézményhez rendelt kötelező tartalmi elemek beemelését kizáró hatású.

[35] Azt a kógens rendelkezést, hogy az alapító okiratban csak a tulajdoni viszonyokkal kapcsolatos szabályokat lehet rendezni, a Tht. vezette be, így szükséges volt azoknak a régi Tht.-nek megfelelő alapító okirattal rendelkező társasházaknak a jogi helyzetét is szabályozni, amelyeket 2004. január 1-jét megelőzően már az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek. A Tht. 63. § (2) bekezdése ezért vezetett be átmeneti rendelkezést, amely szerint: „[a] törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának az e törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe e törvény rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.” Ezt a szabályt önmagában és a Tht. egyéb rendelkezéseivel összhangban is szükséges értelmezni. A Tht. rendelkezés első mondata az alapító okiratra vonatkozó, önállóan értelmezhető szabálya észszerű kétség nélkül azt a jelentéstartalmat hordozza, hogy az alapító okiratnak a Tht. kógens előírásaival ellentétes rendelkezései 2004. január 1-től hatálytalanok, azaz a 2004. január 1-jén már az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okiratának a Tht. kötelező jellegű szabályával ellentétes rendelkezése a törvény hatálybalépésével *ex lege* hatálytalanává válik, és helyébe a kógens norma lép, az alapító okiratot pedig az egyéb okból történő első módosításkor hozzá kell igazítani a Tht. rendelkezéseéhez (a Tht. szóhasználatával: ki kell javítani).

[36] A Tht. átmeneti rendelkezését azonban szükséges együtt értelmezni a Tht. egyéb rendelkezéseivel is (különösen a régi Tht. szabályától eltérő hatásköri és a társasház közösség normatív belső, többszintű szabályozói egymáshoz való viszonyára tekintettel). Ennek során indokolt figyelembe venni azt az indítványozó tanács által is követendőnek ítélt bírói gyakorlatot, amely azt az Alaptörvény 28. cikkében is előírt értelmezési segédszabályt kívánja érvényre juttatni, hogy csak a józan észnek és a közjónak megfelelően, gazdaságos célt szolgálva lehetséges a helyes jogértelmezés. Ez a Tht. szabályaira vetítve azt eredményezi, hogy olyan jogértelmezés felel meg ezeknek a kritériumoknak, amely biztosítja azt, hogy a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasházak működőképessége megőrizhető és folyamatos legyen (Gfv.30.047/2007/6., Gfv.30.197/2008/4., Pfv.21.388/2009/9. és lényegileg

a Pfv.21.621/2017/4. számú határozat is). Mindezért a Tht. 63. § (2) bekezdése az egyéb Tht. rendelkezésekkel együtt úgy értelmezendő, hogy ha a közösség tagjai a régi Tht. szabályainak megfelelően az alapító okiratban olyan kérdéseket rendeztek, amelyek a Tht. alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak, vagy amelyeket a jövőben csak a szervezeti-működési szabályzatban lehet szabályozni, akkor azok mindaddig hatályban maradnak, amíg a közgyűlés vagy a közgyűlés által elfogadott szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik, feltéve, hogy az adott rendelkezés egyéb okból nem ütközik a Tht. kötelező rendelkezéseibe.

- [37] A referenciahatározatban a fentieknek megfelelő helyes tétel úgy jelenik meg, hogy a korábban hatályos szabályoknak megfelelően létrejött alapító okiratnak csak azok a rendelkezései alkalmazhatók továbbra is, amelyek összhangban vannak a Tht.-vel. Az alapító okirat és a Tht. kógens rendelkezései közötti eltérések tehát a Tht. kötelező rendelkezéseinek alkalmazásával oldhatók fel.
- [38] A referenciahatározat azonban a Tht. 9. §-ának és 13. §-ának egymáshoz való viszonyában azt is tartalmazza, hogy amennyiben az adott kérdésben szervezeti-működési szabályzatban foglalt rendelkezés nincs, a Tht. hatálybalépésekor hatályos alapító okirat (mint magasabb szintű szabályozás) azonban szabályozza azt, nincs akadálya az alkalmazásának. Ebből arra is következtet, hogy párhuzamos szabályozás esetén az alapító okiratnak van alkalmazási elsőbbsége, továbbá arra is, hogy az így szabályozott kérdésben módosítás is csak a kötelmi jog szabályai szerint: valamennyi fél egybehangzó akaratnyilatkozatával vagy bírósági szerződésmódosítás útján lehetséges.
- [39] Ez az értelmezés csak részben támogatható és az abból levont következtetés felülvizsgálatára van szükség. A fentebb kifejtettek szerint a társasházközösség belső normarendszerének elemei – az alapító okirat, a szervezeti-működési szabályzat és a házirend – eltérő jogi jellemzőik miatt nem sorolhatók egymással alá-fölé rendeltségi viszonyba. E szabályozók egymásra épülnek, de jogi jellemzőikben egymástól lényegesen eltérőek. Más eljárási rend irányadó az elfogadásukra és a Tht. világos hatáskör-elhatárolási szabályokat is megfogalmaz. Ebből következően az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat nem hierarchikus viszonyban állnak egymással, az a jogértelmezés tehát – a Tht. új célrendszerére is figyelemmel –, amely az alapító okiratra mint magasabb szintű szabályozásra tekint, nem követhető. Ennek megfelelően ebből a kiinduló tételből nem lehet következtetést levonni ellentétes szabályozás esetén az alapító okirat alkalmazási elsőbbségére.
- [40] Nem lehet azonosítani valóságos párhuzamos szabályozási helyzeteket sem. A Tht. 9. §-ának és 13. §-ának egymáshoz való – a fentiekben kifejtett – viszonyára tekintettel a két szabály együttesen úgy értelmezendő, hogy ha a Tht. hatálybalépése előtt keletkezett alapító okiratban olyan kérdéseket rendeztek, amelyek egyéb okból nem ütköznek a Tht. kötelező rendelkezésébe, ugyanakkor a Tht. alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak, vagy a Tht. hatálybalépését követően e kérdéseket már kizárólag a szervezeti-működési szabályzatban lehet szabályozni, a társasházak biztonságos és folyamatos működése érdekében az alapító okiratnak ezek a rendelkezései mindaddig hatályban maradnak, amíg a közgyűlés vagy az általa elfogadott szervezeti-működési szabályzat arról nem rendelkezik. Másként megfogalmazva: a Tht. 63. § (2) bekezdése *ex lege* csak az alapító okirat kógens törvényi szabállyal ellentétes rendelkezésének hatályát szünteti meg. Amennyiben tehát az adott kérdésben szervezeti-működési szabályzatban foglalt rendelkezés nincs a Tht. hatálybalépésekor, de az ekkor hatályos alapító okirat szabályozza ezt kérdést, a Tht. kötelező hatásköri szabályainak érvényesülése érdekében csak addig nincs akadálya az alapító okirati szabály alkalmazásának, amíg közgyűlési határozatot nem hoznak vagy szervezeti-működési szabályzatot nem fogadnak el.

- [41] A fenti megállapítás indoka – a referenciahatározatban foglalt e kérdésben kifejtett második tétellel ellentétben – ugyanis az, hogy a Tht. 63. §-ának (2) bekezdésében írtakból az is következik, hogy ha a Tht. alapján a szabályozási tárgykör eldöntése a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik (a hozzá tartozó szavazati renddel), azonban a kérdésről a szervezeti-működési szabályzat és az alapító okirat is rendelkezik, akkor a hatáskörök világos elhatárolása (az ebből következő hatáskör transzfer tilalma), továbbá a szabályozás kizáró hatása miatt nem lehetséges az alapító okirat szabályait tovább alkalmazni. Ez dogmatikailag egyfajta *pre emptio* modellel írható le: a régi Tht. és a Tht. eltérő szabályaiból ugyanis versengő hatáskörök adódnak. Ilyen esetben – a működőképesség folyamatosságának biztosításához fűződő érdek miatt – a *pre emptio* modellel azt biztosítja, hogy amíg a közgyűlés nem gyakorolja a számára a Tht. által biztosított hatáskört, addig az alapító okiratnak az e tárgykörre vonatkozó, korábbi jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megalkotott (és a Tht. kötelező rendelkezésébe nem ütköző) rendelkezése érvényesül, azonban valóságos párhuzamosság fogalmilag nem állhat fenn, mert a Tht. szerinti hatáskör gyakorlásával a létrejött új szabályozás elfoglalja (előfoglalja) ezt a szabályozási tárgykört, annak eredményeként a közgyűlés határozatával, vagy a szervezeti-működési szabályzat kötelező megalkotásával áll be a Tht. szerint megkívánt jogi helyzet. Erre tekintettel nem támasztható alá a referenciahatározatban szereplő azon érvelés sem, hogy ebben a kérdésben az alapító okirat csak a kötelmi jog szabályai szerint, valamennyi fél egybehangzó akaratnyilatkozatával vagy bírósági szerződésmódosítás útján módosítható.
- [42] Azt, hogy a Tht. hatálybalépése előtt bejegyzett társasház alapító okiratának valamely rendelkezése a Tht. kötelező rendelkezésébe ütközik-e vagy sem, és e kérdés megítélésétől függően a Tht. hatályba lépésével, vagy az alapító okirat e rendelkezése helyébe lépő közgyűlési határozat meghozatalával vagy a szervezeti-működési szabályzat elfogadásával veszti hatályát, az egyedi ügyekben külön-külön, az adott tényállás mellett szükséges vizsgálni.
- [43] A fentiek összegzéseként megállapítható, hogy a referenciahatározattól részben, a jogegységi határozat rendelkező részének 1-3. pontjaiban érintett jogértelmezési kérdésekben való eltérés indokolt, az indítványozó tanács a Kúria Pfv.20.026/2019/10. számú határozatától ezekben a jogértelmezési kérdésekben eltérhet. A Kúria Pfv.20.026/2019/10. számú határozata és más azonos tartalmú határozatai pedig a rendelkező rész 1-3. pontjaiban érintett jogértelmezési kérdésekben a továbbiakban kötelező erejüként nem hivatkozhatók.

VII.

- [44] Mindezekre tekintettel a Kúria Jogegységi Tanácsa a Bszi. 24. § (1) bekezdés c) pontja, 25. §-a, 32. § (1) bekezdés b) pontja, 33. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 40. § (1) és (2) bekezdései alapján, a bíróságok jogalkalmazása egységének biztosítása érdekében [Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdés] a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.
- [45] A Kúria Jogegységi Tanácsa a Bszi. 42. § (1) bekezdése alapján a jogegységi határozatot a Magyar Közlönyben, a BHGY-ban, a bíróságok központi internetes honlapján és a Kúria honlapján közzéteszi. A jogegységi határozat a bíróságokra – az indítványozó tanács kivételével – a Magyar Közlönyben történő közzététel időpontjától kötelező.
- Budapest, 2026. június 22.

Dr. Varga Zs. András s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. bíró, Dr. Csák Zsolt s.k. bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, Dr. Gimesi Ágnes Zsuzsanna s.k. bíró, Dr. Kalas Tibor s.k. bíró, Dr. Magyarfalvi Katalin s.k. bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró, Molnár Ferencné dr. s.k. bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró, Dr. Somogyi Gábor s.k. bíró, Dr. Suba Ildikó s.k.

bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró, Dr. Stark Marianna s.k. bíró, Dr. Varga Zs. András s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályozott Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró helyett