

A tulajdonos iratbetekintési joga a társasházi iratokba

1. Jogsabályok

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

5:13. § [A tulajdonjog]

(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogsabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

5:74. § [A tulajdonostársak joga a birtoklásra és használatra]

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.)

23. § (1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

39. § (3) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthes, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

45. § (2) A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthes és a *határozatokról* – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

2. Mire terjed ki a tulajdonos iratbetekintési joga?

Bár a Tht. csak a közgyűlési jegyzőkönyv és a közgyűlési határozat vonatkozásában rendelkezik a tulajdonos iratbetekintési jogáról, a bírói gyakorlat azt a tulajdonos rendelkezési jogából vezeti le, melyet a Tht. nem korlátoz, így az *kiterjed valamennyi társasházi iratra*.

A BH 2015.192. szám alatt közzétett (a tájékoztató végén olvasható) jogeset szerint *a rendelkezés jogából fakad a tulajdonosnak az ingatlannal kapcsolatos tájékozódásra, az információk megismerésére való joga* [13]. A tulajdonos iratbetekintési joga a Társasház SZMSZ-ében korlátozható. Ennek hiányában azonban a tulajdonost a tulajdonjoga teljességéből fakadóan megilleti a jog *a saját külön és a társasházi közös tulajdonhoz kapcsolódó adatokról* való tájékozódásra, az iratok megismerésére, és a másolatokra való jogosultság [15].

A jogeset kitér a személyes adatok védelmére is. A [19] bekezdés szerint ez annyit jelent, hogy a tulajdonos az őt megillető megismerési és másolatkérési jog gyakorlásakor *sem ismerheti meg a kiadni kért, nem közvetlenül a társasházat jogosító, illetve kötelező okiratokban szereplő érintettek személyes adatait*. Tehát a Társasházat közvetlenül érintő okiratokban, szerződésekben a tulajdonos a személyes adatokat is megismerheti.

Ennek értelmében a tulajdonosok jogosultak megismerni a Társasház felé tartozással rendelkező tulajdonosok nevét is figyelemmel arra, hogy a Tht. 48. § (1) bekezdés f) pontja szerint az éves elszámolás *a tulajdonos nevének feltüntetésével* tartalmazza a közös költség előírását és teljesítését, az elszámolást pedig a közgyűlési meghívó mellékletét képező előterjesztésként a tulajdonosokkal közölni kell. Ebből következik, hogy a tulajdonosok jogosultak megismerni a közösköltség-tartozással rendelkező tulajdonosok személyét.

Fontos továbbá, hogy a tulajdonos iratbetekintési joga gyakorlásához *nem kell jogi érdeket vagy az iratbetekintés célját megadni* figyelemmel arra, hogy nem kívülálló harmadik személy adatkéréséről van szó, hanem a társasházközösség tagjáról, aki jogosult hozzáférni minden

társasházi irathoz.

A társasházi iratok tulajdonjoga a tulajdonosokat illeti, a közös képviselő csak a Társasház megbízottjaként kezeli ezen iratokat.

3. Az iratbetekintés módja, határideje

Az iratbetekintési jog magában foglalja az eredeti iratok megtekintését és azok kijegyzetelését (pl. fogadóórában), a tulajdonos által másolat (pl. fotó) készítését, valamint másolat kérését a társasházi iratról.

Az iratbetekintés módját a kérelmező tulajdonos választja meg. Eltérő rendelkezés hiányában az iratbetekintést ugyanazon a módon kell biztosítani, ahogy a kérelmet benyújtották.

Nincs akadálya annak, hogy a tulajdonos e-mailen kérje társasházi irat megküldését feltéve, hogy előzetesen a közös képviselő részére megadta az e-mail címét, amellyel kapcsolatban tehát azonosította magát. Ilyen esetben a közös képviselőnek a kért iratot e-mailen indokolt megküldenie a tulajdonos számára. E-mailen történő megküldés esetén általában nem merül fel másolási költség.

Az iratbetekintés teljesítésének nincs jogszabályban meghatározott határideje, azt elvárható időn belül kell teljesíteni. E-mailen megküldés esetén 8-15 napnál több általában nem indokolt.

4. Az iratbetekintési jog szabályozása, korlátozása

A tulajdonostársak a szervezeti és működési szabályzatban (a továbbiakban: SZMSZ) kifejezett rendelkezéssel korlátozhatják az iratok megismerésével és a másolatok kiadásával kapcsolatos jogot, ugyanis – jogszabályi keretek között – ez a társasházi szabályzat tartalmazza a közös és a külön tulajdonnal kapcsolatos jogok gyakorlásának kereteit (Tht. 13. §; 17. §).

Az SZMSZ egyéb, eljárási szabályokat (pl. iratbetekintés módja, határideje), valamint másolatkérés esetén a költségterítés mértékét is meghatározhatja.

Nem jogszerű az a korlátozás, miszerint pl. a gazdálkodással kapcsolatos iratokba történő betekintési jogot a tulajdonosok a Számvizsgáló Bizottságon keresztül gyakorolják figyelemmel arra, hogy ez gyakorlatilag kizárja a tulajdonosok iratbetekintési jogát ezen iratokba, ami ellentétes a Tht. vonatkozó szabályaival.

5. Másolási költség

A másolatkérés iratbetekintési mód gyakorlásának feltétele a másolási költség megtérítése.

A másolási költség mértékét célszerű a közgyűlés által szabályozni (Ft/oldal), ennek hiányában az indokolt költség számítható fel. A költség mértéke végső soron a bíróság előtt vitatható.

Általában nem merül fel másolási költség az irat megtekintése, kijegyzetelése és tulajdonos általi lefotózása, valamint e-mailen történő megküldése során kivéve, ha az SZMSZ eltérően rendelkezik.

6. Az iratbetekintési jog érvényesítése

A társasházi iratokba történő betekintést a közös képviselőnek kell biztosítani a tulajdonosok részére. Az iratbetekintést – a másolási költség megtérítésén túlmenően – nem lehet egyéb feltételhez kötni azzal, hogy az SZMSZ erre vonatkozó rendelkezését figyelembe kell venni.

Amennyiben a közös képviselő szóbeli kérésre vagy fogadóórán nem biztosítja a tulajdonos részére az iratbetekintést, a tulajdonos *írásban kérheti a közös képviselőtől* az iratbetekintés biztosítását meghatározott társasházi iratba. Az írásbeli kérelmet kézbesíteni kell a közös képviselő részére.

Ennek eredménytelensége esetén a tulajdonos a *közgyűléshez fordulhat*, és kérheti, hogy a közgyűlés kötelezze a közös képviselőt meghatározott társasházi irat részére – a kért módon – történő kiadására. A közgyűlés határozatát a közös képviselő köteles végrehajtani.

A közgyűlés összehívására a Tht. 35. § (2) bekezdése irányadó, miszerint kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

Az iratbetekintési jog megsértése miatt a tulajdonos a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz fordulhat.

<https://birosag.hu/fovarosi-torvenyszek/birosagok/pesti-kozponti-keruleti-birosag>

7. Törvényességi felügyeleti bejelentés az iratbetekintési jog megsértése miatt

Az iratbetekintési joga megsértése miatt a tulajdonos bejelentést tehet a jegyzőnél az általános szabályok szerint.

A bejelentéshez csatolni kell az *írásbeli iratbetekintési kérelmet* (e-mail is lehet), amely tartalmazza, hogy mely iratok megtekintését kérte a tulajdonos és milyen módon, valamint a közös képviselő részére történő *kézbesítés igazolását*. Továbbá a tulajdonosnak *nyilatkoznia kell arról, hogy a személyes adatai közös képviselő részére történő továbbításához hozzájárul* a bejelentése kivizsgálása céljából. Ennek hiányában a bejelentésben foglaltak nem vizsgálhatók.

A bejelentéssel és az ügymenettel kapcsolatban további információ a „Társasházak törvényességi felügyelete” című tájékoztatóban található.

A társasházi tulajdonos tulajdonosi rendelkezési jogából fakadó iratmegismerési, másolatkérési jogát a 2003. évi CXXXIII. törvény nem korlátozza, annak - a felmerülő költségek és díjak megtérítésén túl - csak más személyek személyiségi, személyes adataik védelméhez fűződő jogai szabnak határt. A társasház azonban a szervezeti és működési szabályzatában meghatározhatja e jogok gyakorlásának kereteit, és korlátozhatja is az iratmegismerési, valamint az ahhoz kötődő másolatkérési jogot [2003. évi CXXXIII. tv. 3. § (2) bek., 4/A. §, 39. § (3) bek., 48. § (3) bek., 1959. évi IV. tv. 75. § (1) bek., 112. § (1) bek., 140. § (1) bek., 2011. évi CXII. tv. 3. § 2. pont].

[1] A felperes - az alperes társasház tulajdonostársa - haszonélvező hozzátartozója útján kért betekintést a társasház meghatározott irataiba, amely iratok másolatának kiadását is igényelte. A közös képviselő lehetővé tette a betekintést és a jegyzetkészítést, a fényképkészítést, másolat kiadását viszont megtagadta.

[2] A felperes keresetében a másolatok kiadásának megtagadása miatt az alperest a közös képviselő és a könyvelő foglalkoztatásával, valamint díjazásával kapcsolatos munkavállalási szerződések és bizonylatok kiadására kérte kötelezni, egyfelől a közös tulajdon szabályaira, másfelől az információs szabadság alapjogára hivatkozással, előadva, hogy az iratok az általa később indítandó büntetőeljárás céljára szükségesek.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Rámutatott: A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) speciális rendelkezései a tulajdonos számára a társasház közgyűlési jegyzőkönyvébe és a határozatok könyvébe történő betekintés és másolatkérés jogát biztosítják, ezen túlmenően csak a számvizsgáló bizottság tagjait és a gazdálkodást ellenőrző személyt jogosítják az iratok megismerésére és másolatok kérésére. A tulajdonostárs korlátlan iratmegismerési és másolatkiadási joga a társasház működését veszélyeztetné, különösen a perbeli, közel 300 lakást magában foglaló társasházban, figyelembe véve azt is, hogy a felperes - hozzátartozója útján - e jogát heti rendszerességgel, visszaélészerűen gyakorolja.

[4] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéleti döntését azzal indokolta, hogy a megbízás Ptk.-beli szabályai értelmében a közös képviselő csak a megbízása megszűnésekor köteles az iratokat a megbízó részére kiadni. A jogalkotó ezen túlmenően a társasház választott szervei számára biztosítja az iratok megismerésének, ezáltal a közös képviselő tevékenysége ellenőrzésének a jogát, azzal a kifejezett céllal, hogy elkerülhető legyen a tulajdonostársak személyes - a társasház működését ellehetetlenítő - eljárása. A tulajdonosok ellenőrzési joga az éves elszámolás elfogadásakor gyakorolható, ehhez kapcsolódóan a törvény a közgyűlési határozat bíróság előtti megtámadásának jogát is biztosítja. A tulajdonostárs számára ezen túlmenően elégséges az iratbetekintés joga, azzal, hogy az iratokról - az üzleti titok sérelme nélkül - fényképet készíthet, másolat kiadására azonban nem jogosult. Utalt arra: ettől eltérő rendelkezést sem a szervezeti és működési szabályzat, sem az alapító okirat nem tartalmaz, amennyiben pedig a felperes a közös képviselővel szemben kíván eljárást kezdeményezni, az adott eljárás rendje általában biztosítja az iratok megismerésének jogát.

[5] A felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, és az alperest a keresettel kért iratok kiadására kötelezte. Eltérő jogi álláspontját azzal indokolta, hogy a Tht. a tulajdonosok másolatkérési joga tekintetében nem tartalmaz taxatív felsorolást. Ebből következően a nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit

kell alkalmazni, a Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében viszont a tulajdonostársnak - a költségek megtérítésén kívül más feltételhez nem köthető - joga van a társasházi iratok másolatához, és e jogosultság független a számvizsgáló bizottság működésétől. Álláspontja szerint a Tht. 3. § (2) bekezdésében foglalt kezesi helytállás ugyancsak a tulajdonostárs gazdálkodással kapcsolatos iratmegismerési jogát támasztja alá.

[6] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság szükségtelenül utalt a megbízás szabályaira és a Tht. 48. § (3) bekezdésére, e jogszabályhelyek ugyanis nem a másolatkészítés jogáról, hanem az eredeti iratok kiadásáról rendelkeznek. Az elsőfokú bíróság álláspontját ellentmondásosnak is tartotta, mert az általa is elismert fényképkészítési jog tartalmában nem tér el az elutasított másolat kiadása iránti igénytől.

[7] Az alperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Az érdemi ellenkérelmében kifejtettekkel egyezően hangsúlyozta: a Tht.-ben kifejezetten biztosított másolatkiadási kötelezettségen kívül a társasházakat ilyen kötelezettség nem terheli. A másodfokú bíróság által lehetővé tett, gyakorlatilag korlátlan másolatkiadási kötelezettség a jogszabályok rendelkezéseiből nem vezethető le, annak gyakorlása a társasház működését ellehetetlenítené. Iratellenesnek tartotta annak kimondását, hogy a társasház az iratbetekintés engedélyezésével maga ismerte el a felperes iratmegismerési jogát, a közös képviselő ugyanis kifejezetten a felperesi haszonélvezőnek a „végzálás határát súroló” viselkedése miatt tett eleget a kérelemnek, amely nem elismerés. Utalt arra is, hogy a másolatkérési jog általánossá tétele a társasház működőképességét is veszélyezteti, mert a keresettel kért iratok előkészítése, másolása egy személy teljes napi munkáját igényli, a felperes által heti rendszerességgel előterjesztett másolatkiadási kérelmek pedig kezelhetetlenek.

[8] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Azzal érvelt, hogy a Tht. a nem nevesített esetekben nem tiltja a másolatok kiadását, emellett a jogerős ítélet felülmérlegelésére nincs lehetőség.

[9] Az Kúria az alperes felülvizsgálati kérelmét - az alábbi indokolással - nem találta alaposnak.

[10] A Kúria az érdemi döntést illetően - indokaira is kiterjedően - egyetértett a másodfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel, kifejezetten a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket:

[11] A társasháztulajdon a közös tulajdon speciális formája, amelynek jellegadó sajátossága, hogy az ingatlan meghatározott részei - a jelen esetben az épületben lévő lakások - külön tulajdonban, a fennmaradó épületrészek és általában a telek a tulajdonostársak meghatározott hányadrészek szerinti osztatlan közös tulajdonában állnak [Tht. 1. § (1) bekezdés]. Ez a fajta „kombinált” tulajdoni forma és a - különösen a jelentős számú tulajdonost közösségbe foglaló - társasházi működés szem előtt tartása részben elkülönült szervezet - közgyűlés, számvizsgáló bizottság, közös képviselő stb. -, és a legalább relatív jogképesség jogi feltételeinek a megteremtését indokolta.

[12] Az elkülönült szervezet segíti a társasház működését, ez azonban - erre vonatkozó kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában - nem jár a tulajdonjogból, azon belül a rendelkezés jogából fakadó jogosultságok korlátozásával. A Tht. a Ptk.-hoz képest speciális jogszabályként foglalja össze a társasházakra vonatkozó rendelkezéseket, külön kitér azonban arra, hogy a törvényben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni (Tht. 4/A. §).

[13] A tulajdonjog a polgári jogi jogviszonyokban a jogosultságok teljességét biztosító jogosultság, a tulajdonosi autonómiát ezen belül is leginkább a korlátozásoktól mentes rendelkezési jog [Ptk. 112. § (1) bekezdés] fejezi ki. A rendelkezés jogából fakad a tulajdonosnak az ingatlannal kapcsolatos tájékozódásra, az információk megismerésére való joga, amely ugyan mind jogszabállyal, mind szerződéssel korlátozható, ennek azonban

kifejezettnek kell lennie, és a kifejezett korlátozás sem értelmezhető kiterjesztő módon.

[14] A Tht. a jelen per tárgyát képező iratmegismerési és másolatkérési jogot, mint a tulajdonosi tájékozódás nevesített esetét a 39. § (3) bekezdésében, a közgyűlés megtartásához kötődően szabályozza. Az elsőfokú bíróság által felhívott további szabályhelyek (például a Tht. 45. §-a) a társasházi működés speciális helyzeteihez, így a külön tulajdont érintő tulajdonos-változáshoz, illetve a társasház működésében betöltött feladathoz [gazdasági ellenőrzést segítő személy iratmegismerési joga, Tht. 51/B. § (2) bekezdés] kötődően konkretizálják az iratmegismerési jogot, nem tartalmazzak azonban kizáró, korlátozó szabályt a tulajdonjogból fakadó általános jogosultságra, és - ahogyan arra a másodfokú bíróság helytállóan utalt - nem is taxatívak, azaz az iratmegismerési jogot a lehetséges esetek kimerítő felsorolása útján sem korlátozzák.

[15] Mindezek alapján a másodfokú bíróság következtetett helyesen arra, hogy a tulajdonost tulajdonjoga teljességéből fakadóan megilleti a jog a saját külön és a társasházi közös tulajdonhoz kapcsolódó adatokról való tájékozódásra, az iratok megismerésére, és a másolatokra való jogosultság. Értelemszerűen nem rendelkezik ilyen joggal a tulajdonos a többi tulajdonostárs külön tulajdona tekintetében.

[16] Megjegyzi a Kúria: nem indokolatlan az elsőfokú bíróságnak a társasház elkülönült szervezetével, annak a tulajdonosi körhöz fűződő viszonyával kapcsolatos érvelése, ugyanis az elkülönült szervezet valóban a társasház sajátos viszonyai között szükségképpen adódó nehézségek áthidalására, a működés folyamatosságának biztosítására szolgál. E szabályok azonban - kifejezett rendelkezés hiányában - nem írják felül a tulajdonjogból fakadó jogosultságokat, célszerűségi szempontok pedig nem vezethetnek a tulajdonosi jogok korlátozásához, gyakorlásuk szempontjából az iratok megismerésének célja is közömbös.

[17] A Kúria utal arra: nincs akadálya annak, hogy a tulajdonostársak a szervezeti és működési szabályzatban kifejezett rendelkezéssel korlátozzák az iratok megismerésével és a másolatok kiadásával kapcsolatos jogot, ugyanis - jogszabályi keretek között - ez a társasházi szabályzat tartalmazza a közös és a külön tulajdonnal kapcsolatos jogok gyakorlásának kereteit (Tht. 13. §; 17. §). Mindaddig azonban, amíg a korlátozásra nem kerül sor, a tulajdonost teljes körűen megilleti a társasházi működéssel kapcsolatos iratok megismerésének, valamint - a felmerülő díjak és költségek megtérítése mellett - a másolatok kiadásának a joga.

[18] Az abszolút szerkezetű tulajdonosi jogviszonyból fakadó jogosultságokat a jelen helyzetben kizárólag egy másik abszolút szerkezetű jog, a személyhez fűződő, ezen belül a személyes adatok védelméhez fűződő jogok korlátozzák. A személyiségi jogokat ugyanis - csakúgy, mint a tulajdonjogot - mindenki köteles tiszteletben tartani, e jogok mindenkire a jogsértésektől való általános tartózkodási kötelezettséget rónak. Az adott esetben ez azt jelenti, hogy a tulajdonos a tulajdonjogból fakadó iratmegismerési és ahhoz kapcsolódó egyéb jogát azzal a korlátozással gyakorolhatja, hogy ezáltal az érintettek személyes adatainak védelméhez fűződő jogát nem sérti.

[19] A személyiségi jogokat mind a régi Ptk. 75. § (1) bekezdése, mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2:42. §-a általános védelemben részesíti, a speciális jogvédelmi eszközöket - a felperes által hivatkozott információs szabadság gyakorlásának kereteit - pedig az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info.tv.) tartalmazza. E rendelkezésekből kitűnően a más személy személyes adatának, magán- és üzleti titkának megsértésétől való tartózkodási kötelezettség mindenkire terhel. Mindez annyit jelent, hogy a felperes az őt megillető megismerési és másolatkérési jog gyakorlásakor sem ismerheti meg a kiadni kért, nem közvetlenül a társasházat jogosító, illetve kötelező okiratokban szereplő érintettek személyes adatait.

[20] A perbeli esetben a közgyűlési határozattal megválasztott közös képviselő cég részéről a képviselőt ténylegesen ellátó magánszemély személyes adatait ezért - mivel ez a cég belső

ügyelosztási rendjére tartozik - a felperes nem ismerheti meg, azt számára felismerhetlenné kell tenni. A közös képviselő által a társasház nevében létesített ügyletekre, a könyvelővel kötött szerződésre, bizonylatokra azonban ez a korlátozás sem érvényes, mert a képviseleti elv következtében a társasház válik közvetlenül jogosítottá, illetve kötelezetté, ezért a tulajdonostárs az így létrejövő jogügyletből - és a mögötte álló tulajdonosi rendelkezés jogából - fakadóan jogosult az iratok teljes körű megismerésére és másolatok kiadására.

[21] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet azzal a pontosítással hatályában fenntartotta, hogy az iratbetekintés, illetve a másolatok kiadása során ezeket az adatokat felismerhetlenné kell tenni. A jogszabályból következően a felismerhetlenné tétel közvetlenül az adatkezelőt, az adott esetben a társasház nevében eljáró közös képviselőt terheli, ő köteles az Info.tv. hatálya alá tartozó (3. § 2. pont) „érzékeny” adatokat a kiadásra kerülő okiratokból (a jogszabály által meg nem határozott módon) „kitakarni”.

[22] Megjegyzi a Kúria: a másolatok kiadása ellenében fizetendő ellenszolgáltatásnak nem csupán a felmerülő költségeket kell tartalmaznia, hanem a másolást végző személy díjazását is, azzal, hogy az így megszabott díjakat célszerű oldalanként meghatározni. (*Kúria Pfv. I. 21.076/2014.*)