

**Réder Erika**  
**Agrárjogi Tanszék**  
**Témavezető: Réti Mária habil. egyetemi docens**

## **A lakásszövetkezetek múltja, jelene és jövője**

### **Bevezetés**

A szövetkezet az európai gazdaságok és társadalmak egyik legrégebbi intézménye. Mint ahogyan azt több, a szövetkezetek európai, kezdeti alapítására vonatkozó fejlődéstörténeti munka<sup>1</sup> tárgyalja, szövetkezet alapítására Angliában 1844-ben került sor a kereskedelem területén. Az angol alapítók olyan sajátos gazdasági tartalmú és ahhoz illeszkedő, különleges jogi természetű szervezetet hoztak létre, amely a piaci szereplők közül elsődlegesen a közép- és kis tőkével rendelkezők számára biztosított szervezettséget, előnyt a piaci versenyben. A szövetkezeti szabályozás fejlődéstörténetét vizsgáló munkák rámutatnak arra, hogy az angol szövetkezők által megfogalmazott szabályozó rendszerre Európa-szerte létrejöttek azok a fontos szövetkezeti típusok, amelyek a XIX. század derekától az európai gazdaságok és társadalmak szerves részét képezték és képezik ma is. Az egyik ilyen meghatározó szövetkezeti típust jelentették a lakásszövetkezetek, melyek speciális működési elvei a kezdetektől lehetővé tették azt, hogy a lakhatási problémák megoldásában közreműködhessenek, a jelenlegi európai társadalmakban pedig ugyanezen okra visszavezethetően szerepük kiemelkedő. A magyarországi lakásszövetkezeti állomány is önmagáért beszél, hiszen a nemzeti lakásállomány 7,5 %-a, 750-800 ezer ember életének színhelyéről van szó.

---

<sup>1</sup> DOMÉ Györgyné – RÉTI Mária: Szövetkezeti jog., Osiris Kiadó Budapest, 1999 9-209.; lásd még: Johnston BIRCHALL: The internationalco-operativemovement, Manchester and New York, distributedexclusivelyint he USA by St. Martin's Press, 1997, 1-247.; az európai fejlődésről: „Co-operationin Europe” 75-130. és RÉTI Mária: Az európai szövetkezeti szabályozás fejlődéstörténetéről, Szövetkezés, Tudományos és tájékoztató folyóirat, Budapest, XXXIII. évfolyam, 2012. évi 1-2. szám, 9-33., vagy ugyanez . <http://www.szovetkezetikutato.hu/kozlesre.php>

A mostani feldolgozásunkkal az a célunk, hogy a lakásszövetkezeti jogi szabályozás fejlődését, a fejlődés főbb állomásait ismertessük akként, hogy a korabeli szabályozás általános tanulságaira rávilágítsunk.

## **I. A lakásszövetkezetek jogi szabályozásának története a magyar jogrendszerben**

A lakásszövetkezetek szabályait nevesítve először az 1875. évi XXXVII. törvénycikk, a kereskedelmi törvény – továbbiakban: kereskedelmi törvény – foglalta össze. A kereskedelmi törvény 61. §-a<sup>2</sup> kereskedelmi társaságnak tekinti a szövetkezeteket. A szövetkezet általános definíciójára vonatkozó 223. §-ban a lakásszövetkezetet, a szövetkezeti formák között szerepelteti, mint „laképítő társaságokat”<sup>3</sup>.

Az általános, szövetkezetekre irányadó szabályok közül ki kell emelni azt is, hogy a kereskedelmi törvény az 557-559. §-okban kifejezett rendelkezést tartalmazott arról, hogy azokat a szövetkezeteket, amelyek a törvény hatályba léptéig az addigi gyakorlat szerint keletkeztek, a cégjegyzékbe be kellett jegyeztetni és a kereskedelmi törvény szabályainak megfelelően alapszabályukat módosítani kell.<sup>4</sup> Ez az általános rendelkezés azért fontos, mert a korábban alapított szövetkezetek működését, egyáltalán jogállását a kereskedelmi törvény hatálybalépését követően ezzel a rendelkezéssel nyilvánvalóan a

<sup>2</sup>1875. évi XXXVII. törvénycikk, kereskedelmi törvény 61. § Kereskedelmi társaságoknak tekintetnek:

1. a közkereseti társaságok,
2. a betéti társaságok,
3. a részvénytársaságok és
4. a szövetkezetek.

<sup>3</sup>1875. évi XXXVII. törvénycikk, kereskedelmi törvény 223. § Szövetkezetnek ezen törvény értelmében meg nem határozott számú tagokból álló azon társaság tekintetik, mely tagjai hitelének, keresetének vagy gazdálkodásának közös üzletkezelés mellett illetőleg a kölcsönösség alapján előmozdítására alakul. Ide tartoznak nevezetesen:

- az előlegezési és hitelegyletek;
- a nyersanyag közös beszerzésére, közös raktár tartására, vagy közös termelésre alakult egyletek;
- a fogyasztási egyletek;
- a laképítő társaságok;
- a kölcsönös biztosító társaságok.

<sup>4</sup>1875. évi XXXVII. törvénycikk, kereskedelmi törvény

557. § Azon részvénytársaságok és szövetkezetek, melyek a jelen törvény hatályba léptéig az eddigi gyakorlat szerint keletkeztek, az ujcégjegyzékbe az esetben is bevezetendők, ha keletkezésük tekintetében a jelen törvényben megállapított köteleknek meg nem felelnek.

558. § Azon részvénytársaságok és szövetkezetek, melyek a jelen törvény hatályba lépte előtt működésük megkezdésére feljogosítottak, alapszabályaikat az 551. §-ban megállapított határidő alatt ezen törvény értelmében módosítani tartoznak. E határidő eltelte után a társaság képviselőit a jogositottak az alapszabályok módosítására a 21. §-ban megállapított pénzbírság terhe alatt szorítandók.

559. § A jelen törvény hatályba lépte előtt keletkezett részvénytársaságok és szövetkezetek alapszabályainak azon intézkedései, melyek e törvénynek alapszabályilag meg nem változtatható határozataival ellenkeznek, az 551. §-ban megállapított határidő elteltével hatályon kívül helyeztetnek.

kereskedelmi törvény körébe utalta a jogalkotó azzal, hogy a cégbejegyzésre vonatkozóan ugyancsak kötelező rendelkezés lépett hatályba.

A korabeli szövetkezeti joganyag fontos jellemvonása az is, hogy a szabályozás keretszabályozás, amelyet az egyes szövetkezetre, így a laképítő társaságokra vonatkozóan is az alapszabály rendelkezései voltak hivatottak kitölteni részletszabályokkal. A szabályozásnak ez a jellemvonása – törvényi keretszabályozás és mellette alapszabályi részletszabályozás – a lakásszövetkezetek esetében különösen fontos. A korabeli szövetkezeti jogot tárgyaló munkák, így például Kuncz Ödön professzor munkái<sup>5</sup> kifejezetten rávilágítanak arra, hogy a lakásszövetkezeteknél az alapszabályoknak azért is kiemelkedő jelentőségük van, mert a szövetkezetekre általában véve irányadó „nyitott tagság” elvét, amely alapján a szövetkezetbe a belépés és a kilépés szabad – alapszabályok korlátozhatják. Az ide vonatkozó elemzés arra utal, hogy a „házépítő szövetkezet”-nél más szövetkezeti típusok mellett megkövetelhető a nyitott tagság elvének korlátozása.

A korszak szabályainál hangsúlyozni kell, hogy a lakásszövetkezetek szabályozásának háttérében a városiasodás folyamata figyelhető meg, amely kezdetben a bérlakások számát növelte, majd a középosztály által önkéntesen elhatározott lakásépítési tervekhez vezetett, amelyek a lakásszövetkezeti joganyagra erősen hatottak.<sup>6</sup>

A szövetkezetekre vonatkozó első, a szövetkezeti jogviszonyokat részletesen szabályozó külön törvény az 1898. évi XXIII. törvénycikk volt, amely a „*gazdasági és ipari szövetkezetek jogviszonyait rendszerezetten és átfogóan*”<sup>7</sup> szabályozta. Ez a jogszabály lehetővé tette szövetkezetek alapítását a cégjegyzékbe történő bejegyzés nélkül, például közigazgatási hatóság közreműködésével, és mind a tagok jogviszonyai, mind pedig a közgyűlés, az igazgatóság és a felügyelő bizottság és a felosztás kérdésében eltérő szabályozást tett lehetővé. Az 1920. évi XXX. törvénycikk a gazdasági és ipari hitelszövetkezetekről szóló 1898. évi XXIII. törvénycikk módosításáról és kiegészítéséről további szabályokat írt elő a központosításról és a felügyeletről.

<sup>5</sup> KUNCZ Ödön: Küzdelem a gazdasági jogokért, II. kötet, Budapest, 1941. Királyi Magyar Egyetemi Nyomda, 422-424. hasonló szemléletű elemzésről lásd továbbá: BAK Klára: A nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a szövetkezet fogalmának összefüggései a szabályozásban, Szövetkezés, Tudományos és tájékoztató folyóirat, Budapest, XXXIII. évfolyam, 2012. évi 1-2. szám, 34-61., <http://www.szovetkezetiutato.hu/kozlesre.php>

<sup>6</sup> SÁNDOR István: A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai, PhD értekezés 2.

<sup>7</sup> RÉTI Mária: Szövetkezeti jog, ELTE Eötvös Kiadó Bp. 2010 100.

Már a szocialista rezsim alatti jogszabályalkotás terméke az 1947. évi XI. törvény a szövetkezetekről, amely gyakorlatilag a korábban hatályban volt összes, szövetkezetre vonatkozó szabályozást hatályon kívül helyezte azzal, hogy az új törvény rendelkezéseinek megfelelően kell az alapszabályt meghatározni és az alapítást az illetékes bírósághoz, valamint ellenőrzés céljából a kamarához bejelenteni. Ez a szövetkezeti törvény a 189. §-ában nagyon részletes rendelkezéseket tartalmazott és 186. §-ban, pedig álláspontom szerint sajátos megoldást tett lehetővé. Arról van szó ugyanis, hogy közérdekre hivatkozással egyes, a jogszabályban felsorolt szövetkezetekre speciális szabályokat állapít meg a jogalkotó.<sup>8</sup> Ezek közül témánkba illeszkedően a falusi Kislakásépítési Szövetkezet, és az Országos Lakásépítő Hitelszövetkezet emelendő ki, amelyek ugyan nem voltak lakásszövetkezetek, de a korabeli vidéki és

<sup>8</sup> 1947. évi XI. törvény a szövetkezetekről 186. § (1) A magyar köztársaság kormánya - tekintettel e vállalatok eredményes működéséhez fűződő közgazdasági és egyéb közérdekekre - a jelen törvény alapelveihez igazodó rendelettel állapítja meg, hogy a jelen törvény rendelkezéseit kell-e és ha igen, milyen eltéréssel kell alkalmazni,

- a) a Magyar Földhitelintézetre (1871:XXXIV. törvénycikk),
- b) az Országos Központi Hitelszövetkezet tagszövetkezeteire (1898:XXIII. törvénycikk),
- c) a Pénzintézeti Központra (1916:XIV. törvénycikk),
- d) a Magyar Pénzügyi Szindikátusra (1922:XVII. tc. 17. §-a),
- e) a Magyar Jelzálogintézetek Szövetkezetére (1925:XV. törvénycikk),
- f) a Magyar Pénzintézeteknek Záloglevél Kibocsátó Szövetkezetére (1925:XV. törvénycikk),
- g) a falusi Kislakásépítési Szövetkezetre (26.600/1927. F. M. rendelet),
- h) a Földbirtokrendezés Pénzügyi Lebonyolítására Alakult Szövetkezetre (1300/1929. M. E. rendelet),
- i) az Országos Lakásépítő Hitelszövetkezetre (1930:XLI. törvénycikk),
- j) a Magyar Szavatossági Bankra (4570/1931. M. E. rendelet),
- k) a Hitelintézetek Szövetkezetére (2200/1933. M. E. rendelet),
- l) az Ipari Munkaszervező Intézetre (2200/1933. M. E. rendelet),
- m) a fűszerpaprikatermelő és értékesítő szövetkezetekre (4650/1936. M. E. rendelet),
- n) a közjóléti szövetkezetekre (3500/1941. M. E. rendelet),
- o) a tejszövetkezetekre (7240/1942. M. E. rendelet),
- p) a Magyar Teherfuvarozók Országos Szövetkezetére (1150/1944. M. E. rendelet 7. §-a),
- q) a géperejű bérkocsi szövetkezetekre (41.000/1944. K. K. M. rendelet 33. §-a),
- r) a földművesszövetkezetekre (600/1945. M. E. rendelet 30. §-a, 131.00/1945. F. M. rendelet) s) a halászszerkezetekre (6700/1945. M. E. rendelet 5. §-a),
- s) a halászszerkezetekre (6700/1945. M. E. rendelet 5. §-a),
- t) a kölcsönös biztosító társaságokra, mint szövetkezetekre,
- u) a Magyar Szőlőgazdák Országos Borértékesítő Szövetkezetére,
- v) a Magyar Szövegírók, Zeneszerzők és Zeneműkiadók Szövetkezetére,
- z) a „MEGA” Magyar Hegyvidéki Bortermelők Értékesítő Szövetkezetére,
- x) a Hegyközségek és Szőlőgazdák Országos Szövetkezetére,
- y) a Lóértékesítő Szövetkezetre.

(2) Az (1) bekezdésben említett rendeleteket a magyar köztársaság kormánya legkésőbb a jelen törvény hatálybalépésének napjától számított hat hónap alatt köteles hatálybaléptetni.

(3) Ha a (2) bekezdés értelmében kiadandó rendelet szerint a szövetkezet alapszabályát módosítani kell, a szövetkezet köteles legkésőbb a reá vonatkozó rendelet hatálybalépésének napjától számított hat hónap alatt alapszabályát megfelelően módosítani és a módosított alapszabályát a cégbíróságnak bemutatni. Eddig az időpontig a szövetkezetre a jelen törvény rendelkezései nem terjednek ki. A X. fejezetben foglalt rendelkezések azonban az (1) bekezdés b), m), o)-y) pontjaiban felsorolt szövetkezetekre már a törvény hatálybalépésének napjától kiterjednek.

városi emberek lakhatásának kérdését voltak hivatottak segíteni a kedvezményes hitelek nyújtásával.

A szocialista jogalkotás folyamatát vizsgálva kiemelendő az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyv, amely a szövetkezeti szabályozás egészére nézve fontos rendelkezéseket tartalmazott keretjelleggel.<sup>9</sup>

Ágazati szabálynak tekinthető a 20/1959. (IV.16.) kormányrendelet a lakásfenntartó szövetkezetekről, míg a 6/1971. (II.8.) kormányrendelet a lakásépítő szövetkezetekről.

E korszak szabályozásánál az átfogó szövetkezeti törvényt kell kiemelni. Ez a joganyag az 1971. évi III. törvény a szövetkezetekről, amely csak 1972. január 1-én lépett hatályba. Fontos a törvény végrehajtására kiadott 30/1971. (X.2.) Korm. rendelet, amely részletesebb rendelkezéseivel, de szintén keretjellegű szabályozást adott a törvény 116. §-ában megfogalmazott azon rendelkezéssel, hogy az egyes szövetkezeti ágazatokra vonatkozó jogszabályok minden olyan kérdést szabályozhatnak, amely a kerettörvénnyel nem ellentétesek. Kifejezetten kiemeli a törvény, hogy a szövetkezeti ágazatra vonatkozó szabályok állapítják meg a lakásszövetkezetek tekintetében a gazdálkodás formájának, a tagsági viszony keletkezésének, a vagyoni hozzájárulásnak, a belső szabályzatok alkotásának, a szavazatok számbavétele módjának, a tagsági viták eldöntésének és megszűnés esetében a vagyon felosztásának sajátos szabályait.<sup>10</sup>

A lakásszövetkezetekre vonatkozó ágazati szabály csak később, az 1977. évi 12. törvényerejű rendelettel született meg.<sup>11</sup> Az ágazati szabály első részében a lakásszövetkezetekre vonatkozó általános rendelkezéseket fogalmazza meg, részben nevesíti és szabályozza a lakásszövetkezeti fajtákat, mint lakásépítő szövetkezet, lakásfenntartó szövetkezet, üdülőszövetkezet és garázsszövetkezet. A lakásszövetkezet céljaként

<sup>9</sup> 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről eredeti szövege

43. § (1) Az állam elismeri és támogatja a dolgozóknak a mezőgazdasági és ipari termelés, az áruforgalom, továbbá a dolgozók szükségletei kielégítésének előmozdítására alapított és kizsákmányoló tevékenységet nem folytató szövetkezeteit.

(2) A szövetkezet jogi személy.

44. § (1) A szövetkezet önkéntes társulás útján jön létre, és alapszabályának megfelelően, a népgazdasági tervvel összhangban működik.

(2) A tagok a szövetkezetek egyes fajtáihoz képest - a jogszabályok és az alapszabály rendelkezései szerint - munkájukkal, a szövetkezet által nyújtott szolgáltatások igénybevételével és ezen felül rendszerint vagyoni hozzájárulással vesznek részt a szövetkezet működésében.

(3) A szövetkezetnek - gazdasági célján felül - az is a feladata, hogy hozzájáruljon tagjai szociális és kulturális felemelkedéséhez és szocialista neveléséhez.

<sup>10</sup> 1971. évi III. törvény a szövetkezetekről 116. § (2) bekezdés

<sup>11</sup> Szövetkezeti Kutató Intézet A szövetkezetek szabályozása Magyarországon (1875-2008) Budapest 2009, Farkas Tamás/Pál József / Pruberger Tamás / Szép György / Veres József / Fekete József / Zsohár András / Becz Miklós / Koszorú István / Petrovai György / Réti Mária

megfogalmazottakban a szövetkezeti jellemzők és elvek egyértelműen megtalálhatóak.<sup>12</sup> Maga a jogszabály más formában is tipizálja a lakásszövetkezeteket 3. § (1) bekezdésében: „*A lakásszövetkezet lakásépítő, illetőleg lakásfenntartó vagy lakásépítő és- fenntartó szövetkezet lehet.*” A szabályozás alapítási feltételként nem a tagok minimális számát határozza meg, hanem a minimális lakásszámot: a 3. § (2) bekezdése szerint: „*Lakásszövetkezet legalább 12 lakás építésére, illetőleg fenntartására hozható létre.*” A lakásszövetkezetek fontosságát és állami támogatottságát fejezi ki a 4. § rendelkezése, amely szerint mind a helyi tanács végrehajtó bizottsága, mind a pénzügyi intézet segítséget nyújt a lakásszövetkezet szervezéséhez és megalakulásának előkészítéséhez, valamint a munkáltatókat is, mint szervező, illetve támogatást nyújtó szerveket említi.

A jogszabály, gondolva a nagyszámú lakásszövetkezetekre, mind a részközgyűlés, mind pedig a küldöttgyűlés intézményét szabályozza, mégpedig úgy, hogy még arra is lehetőség van, hogy az alapszabály a részközgyűlést önálló döntési jogkörrel ruházza fel a területi egység olyan meghatározott belső ügyeiben, amelyekben a döntés más területi egységeket nem érint.<sup>13</sup>

A tulajdoni viszonyok körében a földrészlet vagy a lakásszövetkezet tulajdonában, vagy tartós használatában állhatott. A családi házakra létrejött lakásszövetkezetek kivételével, a lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, a házfelügyelői lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, javító-karbantartó műhely stb.), építmények és vagyontárgyak is a lakásszövetkezet tulajdonában álltak, míg a nem a lakásszövetkezet célját szolgáló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek annak tulajdonában álltak, aki a létesítési költségeket viselte.

Ebben az időben nagy lakásszámú, sokszor száznál több lakást átfogó lakásszövetkezetek voltak a jellemzőek azzal, hogy ezek a lakásszövetkezetek végezték a fenntartás körében a szükséges szakipari munkákat, így nem egyszer nagy számú munkavállalójuk, és munkavégzési helyként műhelyeik is voltak.

Általános szabály volt, hogy a lakóházban lévő lakások az állampolgárok tulajdonában álltak, és nagyon röviden, érintőlegesen van arról

<sup>12</sup> 1977. évi 12. törvényerejű rendelet a lakásszövetkezetekről 2. § (1) A lakásszövetkezet célja, hogy keretében az állampolgárok - a szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával - közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodjanak a lakásszükségletük kielégítését szolgáló épületek és az ezek rendeltetésszerű használatát elősegítő, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (a továbbiakban együtt: lakóházak) felépítéséről, illetőleg fenntartásáról.

<sup>13</sup> 1977. évi 12. törvényerejű rendelet a lakásszövetkezetekről 7. § (2) bekezdés

szabályozás a 15. §-ban, hogy lakásszövetkezet úgy is létrehozható, hogy a lakóházban lévő lakások a szövetkezet tulajdonában állnak. Ilyen esetben a tagot meghatározott lakás állandó használati joga illette meg.

A *lakásépítő szövetkezetekre* vonatkozó speciális szabályokból a 26. és 27. §-ban foglalt rendelkezéseket emelném ki, amely szerint a lakásépítő szövetkezet tevékenységének gazdasági alapja a tagok építéssel kapcsolatos hozzájárulásaiból és más befizetéséből, a szövetkezetet illetve a tagokat megillető állami és munkáltatói támogatásból, az építési kölcsönből és a szövetkezet egyéb bevételeiből állt. Nem jelentett gondot az sem, ha valaki a belépéshez szükséges készpénzzel nem rendelkezett, ugyanis fizetési kötelezettsége teljesítésére előtakarékossgot vállalhatott, amely a szövetkezet javára végzett munkával vagy szolgáltatással is teljesíthető volt.

A *lakásfenntartó szövetkezetek* speciális szabályi közül kiemelném a 30. § (2) bekezdésében rögzített azon rendelkezést, amely szerint a felújítási munkák költségeinek fedezetére felújítási alapot kellett képezni. Ebben a körben mind a tagokat, mind a nem tag tulajdonosokat felújítási hozzájárulás jogcímen fizetési kötelezettség terhelte, amelynek mértékét a közgyűlés állapította meg a jogszabály keretei között.

Az *üdülőszövetkezeteknél*, és különösen az üdülőszövetkezet tulajdonában lévő üdülőegységek esetén különbözteti meg a jogszabály a használati jogot attól függően, hogy azt a tag állandóan vagy időleges jogosult használni. Az üdülőszövetkezet tagja azon kívül, hogy az állandó használati jog alapján maga használhatja az üdülőegységet, azt időlegesen részben vagy egészben bérbe is adhatja, vagy másnak átengedheti, minden esetben lehetősége van a használati jog átruházására, ha a használati jogot szerző olyan személy, akit az igazgatóság tagként egyébként felvesz. A tag halála esetén az állandó és az időleges használati joga arra száll át, aki a tulajdonjogot egyébként örökölné.

A *garázsszövetkezet* létrehozásánál eltérés figyelhető meg az alapítási feltételtől, mivel a „bűvös” 12-es szám állampolgárra vonatkozik és nem garázsegységre.<sup>14</sup> A tag állandó használati joga annyiban tér el az üdülőszövetkezeti tag jogaitól, hogy a tag a garázsegység időleges bérbeadására vagy átengedésére nem jogosult.

A lakásszövetkezeti ingatlanok nyilvántartására az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokat kellett alkalmazni, azzal, hogy a

---

<sup>14</sup> 1977. évi 12. törvényerejű rendelet a lakásszövetkezetekről 38. § Garázsszövetkezet legalább 12 állampolgár garázsigényének a kielégítésére hozható létre.

lakásszövetkezet tulajdonában álló ingatlanok, továbbá a külön tulajdonba kerülő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek körét a közgyűlés állapította meg.

A jogszabályi rendelkezés szerint a törvényerejű rendelet hatálybalépése előtt alakult lakásszövetkezetek és tagjaik, továbbá a nem tag tulajdonosok lakásszövetkezeti ingatlannal kapcsolatos tulajdon- és használati jogát a törvényerejű rendelet nem érintette.

Az 1982. évi 33. törvényerejű rendelet, amely az 1977. évi 12. törvényerejű rendelet módosítása volt – az idő szavának engedve – a garázsszövetkezetekre vonatkozó rendelkezéseket írta elő a *műhely- vagy üzlethelyiségek* építésére és fenntartására irányuló tevékenységet folytató szövetkezetekre is. Ezen kívül a küldöttgyűlés hatáskörébe került az alapszabály módosítás is, valamint az építés, illetőleg fenntartás költségeinek viseléséről szóló irányelvek meghatározása. A lakásszövetkezet gazdálkodásának biztosabb alapokra helyezése érdekében lehetővé tette a jogszabály az általános rendelkezésekben, minden lakásszövetkezetre nézve, hogy a lakásszövetkezet kölcsönt vegyen fel, és a kölcsön visszafizetésének biztosítására, illetve rendezésére a közgyűlés, illetve a küldöttgyűlés a tagokat, míg lakóházfelújítás céljára igénybe vett kölcsön esetén a nem tag tulajdonosokat is pótbefizetésre kötelezze. Ez a szabályozás eredetileg csak a lakásfenntartó szövetkezeteknél volt megtalálható. A jogszabálynak történő megfelelést az biztosította, hogy 1983. június 30-ig az alapszabályokat a törvényerejű rendelet szabályi szerint kellett módosítani, és a módosított alapszabályt harminc napon belül az állami törvényességi felügyeletet gyakorló szervnek jóváhagyás végett meg kellett küldeni.

Az 1988. évi 19. törvényerejű rendelet pontosítja a lakásszövetkezet fogalmát a céljának pontosabb meghatározásával.<sup>15</sup> A jogszabály új lakásszövetkezeti formaként szabályozza a nyugdíjasházi szövetkezeteket. Ezen lakásszövetkezeti formánál jól érzékelhető a nyitott tagság elvének a jogszabályokkal összeegyeztethető alkalmazása, hiszen kizárólag a személyek nyugdíjasi volta a taggá válás feltétele, de a nyugdíjasok körében a tagság nyitott. Ezen lakásszövetkezeti formánál – a szövetkezet célja és a tagok meghatározott alanyi körére tekintettel – a többi

---

<sup>15</sup> 1988. évi 19. törvényerejű rendelet 2. § (1) A lakásszövetkezet célja, hogy keretében az állampolgárok - a szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával - közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodjanak a lakásszükségletük kielégítését szolgáló épületek és az ezek rendeltetésszerű használatát elősegítő, továbbá a lakásszövetkezet célját és a tagok életkörülményei javítását szolgáló más létesítmények (a továbbiakban együtt: lakóházak) felépítéséről, illetőleg fenntartásáról.



lakásszövetkezeti formától eltérően kizárólag arra van lehetősége a tagnak, hogy állandó használati jogot szerezzen a lakóegységen.<sup>16</sup>

A jogszabály pontosítja a lakásszövetkezetek tulajdoni és használati viszonyait. 15. §-ában az eddigi szűkszavú, a tagot megillető állandó lakáshasználati jog kérdéskörét részletszabályokkal egészíti ki, ami a lakáshasználati jog alapján a tagot megillető hasznosításra, átruházására, örökölhetőségére, és a lakáshasználati jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére is kiterjed. Ezen rendelkezések egyértelműen a jogalkotó azon szándékát tükrözik, hogy a lakásszövetkezetekben erősíteni kívánja a használati jog alapján és nem a tulajdonjog alapján történő alapítást és működést.

A lakásszövetkezetek gazdasági alapjának megteremtéséhez a korábban már tárgyalt pótbefizetésen kívül lehetőség van a célhozzájárulás fizetésének vállalására is.

Egyértelművé teszi a tagsági jogviszony megszűnésnek esetét a 21. § szabályozása akkor, amikor rögzíti, hogy a tagsági jogviszony akkor is megszűnik, ha a tag lakástulajdona vagy a lakásra vonatkozó állandó használatának joga megszűnik.

Az 1971. évi III. törvény módosítását célzó 1989. évi XV. törvény, engedve az idő szavának, a 63/A. §-ában a szövetkezeti vagyon részleges felosztását lehetővé tette a közgyűlés döntésétől függően, azonban a lakásszövetkezetekre ezt pont nem vonatkozott.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> 1988. évi 19. törvényerejű rendelet

40/A. § (1) Nyugdíjasházi szövetkezet legalább 12 lakóegység és a hozzátartozó szociális, valamint egészségügyi helyiségek építésére, illetőleg fenntartására hozható létre.

(2) A lakóegységek a nyugdíjasházi szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot meghatározott lakóegység állandó használatának a joga illeti meg.

<sup>17</sup> 1989. évi XV. törvény 63/A. § (1) A szövetkezet az egyes szövetkezeti ágazatokra vonatkozó jogszabályok keretei között, belső szabályzatában meghatározott mértékben azok részére, akik legalább 1988. december 31-e óta a szövetkezettel tagsági viszonyban állnak a szövetkezet vagyonából szövetkezeti üzletrész - mezőgazdasági szövetkezeteknél szövetkezeti vagyonrész - juttathat, illetőleg az ilyen tagok közreműködését az egyes szövetkezeti ágazatokra vonatkozó jogszabályokban meghatározott más formában (a továbbiakban együtt: szövetkezeti üzletrész) elismerheti.

(2) A szövetkezeti üzletrész és az ingyenes vagyonjegy (64/B. §) összértéke az első juttatáskor nem haladhatja meg az 1988. december 31-i mérleg szerinti szövetkezeti vagyon - részjegy és vagyonjegy alappal csökkentett részének - ötven százalékát.

(3) A vagyonnövekmény tagok számára további juttatásáról a közgyűlés - a (2) bekezdésben foglalt korlátozásra tekintet nélkül - dönt.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt korlátozások nem vonatkoznak

a) az 1982. január 1. után kizárólag a tagok vagyoni hozzájárulásából alakult küsszövetkezetekre, amelyek változatlanul szövetkezeti formában működnek,

b) a lakásszövetkezetekre,

c) a kistermelők szövetkezeteire.”

A törvény lakásszövetkezetekre vonatkozó speciális szabálya volt az is, hogy a lakásszövetkezetek átalakulására is az ágazati szabály volt alkalmazandó éppen speciális tárgyánál fogva.<sup>18</sup>

A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény a szakít a korábbi szabályozási formával, és a lakásszövetkezeti szabályokat legtöbbször mint kivételeket a részletes szabályok között tárgyalja, és X. fejezetét a lakásszövetkezetekre vonatkozó speciális szabályoknak szenteli. A törvény elvi lehetőséget ad a társasház típusú lakásszövetkezet létrehozására, azonban ilyen lakásszövetkezetek nem jöttek létre.

Az 1992. évi II. törvény az 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról rendelkezett. A törvény 4. §-a a vagyonnevesítés során a lakásszövetkezet vagyonát fel nem osztható vagyonnak minősíti.<sup>19</sup>

Speciális szabály vonatkozik a lakásszövetkezetekre a kiválás körében is.<sup>20</sup> A kiválásra ugyanis 1992. június 30-ig kerülhet sor, és a lakásszövetkezet vagyonának speciális tárgyára tekintettel, és térben is korlátozott volt a kiválás lehetősége. Csak az elkülönülő épületegységben érdekelt tagok és csak együttesen válhattak ki a lakásszövetkezetből.

Lakásszövetkezet esetén a küldöttgyűlésnek a szövetkezeti törvény szabályai szerint kellett eljárni.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> 1989. évi XV. törvény 14. §-a

Az Szvt. 116. §-ának (2) bekezdése a következő rendelkezéssel egészül ki:

*(A szövetkezeti ágazatokra vonatkozó jogszabályok állapítják meg)*

„továbbá a lakásszövetkezetek és a takarékszövetkezetek átalakulásának szabályait.”

<sup>19</sup> 1992. évi II. törvény

4. § (1) A vagyonnevesítés során nem osztható fel:

a) az általános fogyasztási szövetkezet (a továbbiakban ideértve a Hangya szövetkezetet is) vagyonának harminc százaléka;

b) a lakás, a takaréka és az iskolai szövetkezet (szövetkezeti csoport) vagyona.

<sup>20</sup> 1992. évi II. törvény

31. § (1) Az e törvény hatálybalépése és 1992. december 31-e közötti időszakban a mezőgazdasági és az ipari szövetkezetből egyénileg és csoportosan is ki lehet válni. Általános fogyasztási szövetkezetből és lakásszövetkezetből az e törvény hatálybalépésétől 1992. június 30-ig terjedő időszakban csoportosan ki lehet válni.

(2) A kiválásra e törvény szabályait kell alkalmazni akkor is, ha azt e törvény hatálybalépése előtt kezdeményezték, és a vagyon megosztásáról a közgyűlés még nem határozott.

32. § Az általános fogyasztási szövetkezetből az azonos településen lakó, a lakásszövetkezetből az elkülöníthető épületegységben (épületben, építményben stb.) érdekelt tagok együttesen válhatnak ki. A kiváláshoz az érintett

tagok által megalakított részközgyűlés legalább kétharmados szavazattöbbséggel meghozott határozata szükséges

<sup>21</sup> 1992. évi II. törvény

50. § (1) Az általános fogyasztási szövetkezetekben, a lakásszövetkezetben és a takarékszövetkezetben a küldöttgyűlés - ha e törvény hatálybalépését követően újraszabályozták - az Szvt. szabályai szerint jár el.

(2) A vagyonnevesítéssel kapcsolatos ügyekben a közgyűlési, küldöttgyűlési határozathoz a jelenlevő tagok legalább kétharmadának egyetértő szavazata szükséges.

A lakásszövetkezetekről szóló 1977. évi 12. törvényerejű rendelet 17. §-a – amely a kiválásra vonatkozott – már a törvény hatálybalépésével együtt 1992. január 20-án hatályát veszítette, azonban a többi rendelkezés és a később született és fent említett törvényerejű rendeletek csak 1993. január 1-én. A törvény 64. §-a azonban az alábbi jogszabályokat hatályukban fenntartotta: a lakásszövetkezeti biztonsági alap képzéséről és felhasználásáról szóló 57/1988. (XII. 24.) PM rendeletet és a lakásszövetkezetek gazdálkodási rendjéről szóló 78/1988. (XII. 27.) PM-ÉVM együttes rendeletet.

A Magyarországon lezajlott átalakulási folyamatok a lakásszövetkezetek alapításának nem igazán kedveztek. Az állami tulajdonban volt és önkormányzati tulajdonba került épületeket társasházi formába terelték, és a lakásprivatizációval a lakásokat a bennük lakó magánszemélyek részére tulajdonba adták nagyon kedvezményes fizetési feltételek mellett.

Újabb nyolc évnek kellett eltelnie ahhoz, hogy az országgyűlés megalkossa az új szövetkezeti törvényt. A 2000. évi CXLI. törvény szakít a korábbi szabályozási renddel a lakásszövetkezetek vonatkozásában, és 1. § (4) bekezdésében rögzíti, hogy a lakásszövetkezetekről külön törvény rendelkezik. Ezen külön törvény megalkotására 6 évet engedtek, azonban már 2004-ben megszületik a 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről. A törvény 1.§ (2) bekezdése nem a hatályban lévő szövetkezeti törvényre utal háttérszabályként, hanem a Polgári Törvénykönyvre. Egyébként a jogszabály a lakásszövetkezet alapítására, fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira terjed ki nagyon-nagyon részletesen.

A 2011. évi LXXVI törvényben – a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról – kiegészítették és pontosították az eredeti lakásszövetkezetekről szóló jogszabályokat azzal, ami az eredeti törvényből kimaradt, vagy a gyakorlati alkalmazás során szükségessé vált. További, egy-egy paragrafust érintő pontosításokat a jogszabályalkotó a 2011. évi XLI. törvényben, a 2011. évi CXCI. törvényben és a 2011. évi CXCVII. törvényben is végrehajtott.

## II. A lakásszövetkezet elhatárolása más jogintézményektől

A hatályos lakásszövetkezeti törvény rendelkezéseinek vizsgálatakor a gyakorlat oldaláról próbáltam a témát áttekinteni. Legelőször azonban szükséges volt az elhatárolási kérdéseket tisztázni.

A lakásszövetkezeti törvény háttérjogszabályként nem a hatályos, szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvényt citálja, hanem a Polgári Törvénykönyvet. Erre egy magyarázat lehet, amit Réti Mária a Szövetkezeti jog című munkájában<sup>22</sup> és Koszorú István *A lakásszövetkezetek törvényi szabályozásáról* írt XIII. fejezetben találgató munkájában is említ: a lakásszövetkezetek szabályozási tárgya és működése is speciális.<sup>23</sup>

Mondhatjuk azt is, hogy a szövetkezeti törvénnyel párhuzamosan a lakásszövetkezetekre egy másik, a szövetkezeti törvénnyel egyenértékű jogszabály került megalkotásra. A lakásszövetkezetek, mint az nevükből és a szabályozásból is kiderül, mindenben megfelelnek a Manchesteri Kongresszus hatályos nemzetközi alapelveinek<sup>24</sup>, amelyek az alábbiak: önkéntes és nyitott tagság, demokratikus tagi ellenőrzés, a tagok gazdasági részvétele, autonómia és függetlenség, oktatás, képzés, tájékoztatás, szövetkezetek közötti együttműködés, közösségi felelősség. A többi szövetkezethez hasonlóan a lakásszövetkezetek is önálló jogi személyiséggel rendelkező gazdálkodó szervezetek, melyeket a székhely szerint illetékes cégbíróság vesz nyilvántartásba és gyakorolja felettük a törvényességi felügyeletet a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény rendelkezéseinek megfelelően. A lakásszövetkezet képviseléről a törvény 7. §-a rendelkezik, amely szerint a lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az ügyvezető elnök vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviselheti önállóan, egyéb más tagokat és az alkalmazottakat együttes cégjegyzési jog illet meg. A lakásszövetkezetek sajátosságából adódó szabály az is, hogy a cégbíróságon kívül az illetékes földhivatalnál is külön eljárás szükséges mind a lakásszövetkezet által felépített ingatlan bejegyeztetése, mind a már létező lakásszövetkezet működése során történt, az ingatlan-nyilvántartást is érintő változások átvezetése érdekében.

<sup>22</sup> RÉTI Mária: Szövetkezeti jog, ELTE Eötvös Kiadó Budapest, 2010 153.

<sup>23</sup> FARKAS Tamás - PÁL József - PRUBERGER Tamás - SZÉP György - VERES József - FEKETE József - ZSOHÁR András - BECZ Miklós - KOSZORÚ István - PETROVAI György - RÉTI Mária: A szövetkezetek szabályozása Magyarországon (1875-2008) Szövetkezeti Kutató Intézet, Budapest 2009: XIII. fejezet 243-311.

<sup>24</sup> SZNSZ 1995. évi hatályú Manchesteri Kongresszusának állásfoglalása <http://www.ica.coop/al-ica/>

A lakásszövetkezeteket szükséges elhatárolni a 2006. évi IV. törvény szerint működő gazdasági társaságoktól, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alapján szabályozott polgári jogi társaságtól és építőközösségtől és az ingatlanon fennálló közös tulajdon egyik formájaként definiált, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint alapított társasházaktól.

Kezdjük a *polgári jogi társasággal és az építőközösséggel*. A Ptk. XLVI. fejezetében a társaságok címszó alatt említi a polgári jogi társaságot és az építőközösséget is. A Ptk. 568. § szerint a polgári jogi társaság létesítésére irányuló társasági szerződéssel a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy gazdasági tevékenységet is igénylő közös céljuk elérése érdekében együttműködnek és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. A jogszabályi rendelkezés szerint a magánszemély tagnak személyes tevékenységet kell ellátnia. A polgári jogi társaságot a törvény jogi személyiséggel nem ruházza fel, így a tagok vagyoni hozzájárulása közös tulajdonukba vagy közös használatukba megy át, és a társasági szerződés eltérő rendelkezése hiányában a nyereség és a vagyoni hozzájárulást meghaladó veszteség a tagok között egyenlő arányban oszlik meg. A működés során szerzett közös tulajdonba került dolgok tulajdoni hányada – a társasági szerződés eltérő rendelkezése hiányában – egyenlő. Az ügyek vitelére minden tag jogosult. Egyhangú döntés szükséges azonban a társasági szerződéstől való eltéréshez, továbbá a társaság rendes működése körét meghaladó ügyekben. A közös tulajdon birtoklására, használatára, hasznosítására és a rendelkezésre – a társasági szerződés eltérő rendelkezése hiányában – e törvénynek a közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni. A tag azonban tulajdoni hányadával nem rendelkezhet, és a közös tulajdon megszüntetését csak a társaság megszűnése, illetőleg a tagnak a társaságból való kiválása esetén lehet követelni; az ezzel ellenkező megállapodás semmis.

Az *építőközösség* a felek szerződéses megállapodása annak érdekében, hogy épület felépítése végett együttműködnek és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. (578/B. §.(1) bekezdés) Az építőközösség írásba foglalt szerződéssel jön létre. A jelenleg hatályos Ptk. szabályozása az építőközösség tagjai között megkötött szerződés körében az alábbiakat tartalmazza: „(3) A felek a szerződésben kötelezettséget vállalnak a tulajdoni viszonyaik rendezésére; így különösen arra, hogy a felépített épületre társasház-tulajdont hoznak létre és ennek során a szerződésben meghatározott épületrészeket (lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket) az építőközösség egyes tagjainak külön tulajdonába, az egyéb épületrészeket

pedig – külön tulajdonuk arányában – a tagok közös tulajdonába adják. Ebből a rendelkezésből úgy tűnik, mintha a lakásszövetkezet létesítését megelőzően nem lehetne építőközösséget létrehozni. Ezzel szemben azonban a Ptk. 578/E. §-a az építőközösség megszűnése körében így rendelkezik: "Az építőközösség megszűnik, ha

a) az építés befejeződött és a tagok a tulajdoni viszonyaikat (társasház-tulajdon létesítésével, lakásfenntartó szövetkezet alapításával vagy más módon) rendezték, vagy

b) megszüntetését a tagok közösen elhatározták."

A 2006. évi IV. törvény a *gazdasági társaságokról* egyértelműen meghatározza, milyen célból létrehozott és milyen formában működő gazdálkodó szervezeteket tekint *gazdasági társaságoknak*.<sup>25</sup> Egyértelműen láthatjuk már a definíciók összehasonlításából az éles különbséget a gazdasági társaság és a lakásszövetkezet között. Azonosságot fedezhetünk fel a regisztrációt végző és felügyeletet ellátó, székhely szerint illetékes cégbíróság személyében, és a működés kapcsán hasonlóságokat az alapító okirat és tartalmi kellékei, a legfőbb szervre és a vezető tisztségviselőkre vonatkozó szabályokban stb.

A Ptk. a *társasháztulajdon* a közös tulajdon egy formájaként definiálja:

Ptk. 149. § (1) Épületen úgy is lehet közös tulajdon létesíteni, hogy az épület meghatározott részei – elsősorban a lakások – a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasháztulajdon).

(2) A társasháztulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

(3) A közös tulajdonnak a társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

(4) A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

<sup>25</sup> 2006. évi IV. törvény a gazdasági társaságokról 2. § (1) Gazdasági társaság csak az e törvényben szabályozott formában alapítható.

(2) Jogi személyiség nélküli gazdasági társaság a közkereseti társaság (kkt.) és a betéti társaság (bt.). Jogi személyiségű gazdasági társaság a korlátolt felelősségű társaság (kft.) és a részvénytársaság (rt.).

3. § (1) Gazdasági társaságot üzletszerű közös gazdasági tevékenység folytatására külföldi és belföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok alapíthatnak, működő társaságba tagként beléphetnek, társasági részesedést (részvényt) szerezhetnek.

A társasházakról a már említett 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezik részletesen. A lakásszövetkezet és a társasházak szabályozásának összehasonlítását önálló tanulmányban kívánom majd megtenni, így most kizárólag az alapvetéseket tartalmazó rövid összehasonlítást teszek, amely az alapításra, a tulajdoni viszonyokra, a jogi személyiségre és képviselőre, a felelősségre terjed ki.

A társasházak alapítása abban az esetben lehetséges, ha legalább két önálló, műszakilag megosztott egység (lakás és/vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség) található az ingatlanban.<sup>26</sup>

Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás – különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás – a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. Ha a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség állhat a tulajdonostársak külön tulajdonában. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog – a törvényben meghatározott esetek kivételével – egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Az alapítás körében nincs korlátozva, hány személy kell az alapításhoz, ebből az következik, hogy társasházat akár egy személy is alapíthat.

A társasház alapításnál az alapító(k)nak alapító okiratban kell rendelkezni a törvényben előírtakról, és az alapító okiratot egyedül az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalnak kell benyújtani, a társasházi törvény szerinti, a társasház alapítás tényének előzetes feljegyzése

---

<sup>26</sup>2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

1. § (1) Társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül (a továbbiakban: társasház).

5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

érdekében, és majd később/vagy a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, a társasházi különlapok és a társasházi albetétek megnyitása érdekében.

A törvény 8. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít a bíróság részére a közös tulajdon vonatkozásában – természetesen kérelemre – társasháztulajdonná átalakításra.<sup>27</sup>

A társasházak önálló jogi személyiséggel nem rendelkeznek. A társasházakról szóló törvény 3. §-a szerint a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg.

A társasház ügyintézését a közgyűlés által választott közös képviselő vagy intéző bizottság látja el. Közös képviselőként a tulajdonostársaktól különböző személy is választható, azonban az intéző bizottság és a számvizsgáló bizottság tagjait a tulajdonostársak saját maguk közül választják meg.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

### **III. A magyar lakásszövetkezeti törvény hatályos rendelkezései**

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény hatályos rendelkezései közül – hasonlóan a korábban már említett társasházi szabályozáshoz – az alapításra, a tulajdoni és használati viszonyokra, a jogi személyiségre és képviselőre, és a felelősségre vonatkozó rendelkezéseket kívánom tárgyalni.

A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. Tevékenységét elsősorban saját részére illetve a tagok és nem tag tulajdonosok részére

---

<sup>27</sup> 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 8. § (1) bekezdés: A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja.



végzi, ebben a körben célja nem a nyereség szerzése, hanem éppen a minél kedvezőbb áron történő szolgáltatás. Ezen felül a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységet is folytathat, amelyből piaci alapon történő szolgáltatással nyereségre tehet szert, amely nyereség a lakásszövetkezet bevétele, gazdálkodási alapjának része lesz automatikusan.

A törvény alkalmazása szempontjából lakásszövetkezet: a lakás-, a nyugdíjasházi, az üdülő-, a személygépkocsi-tároló, a műhely-, vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezet (a továbbiakban együtt: lakásszövetkezet).

A törvénynek a lakásszövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő lakásokra vonatkozó rendelkezéseit – ha a törvény másként nem rendelkezik – a nyugdíjasházakra, a bennük lévő lakásokra, illetőleg az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell. A törvény tehát szakított azzal a korábbi szabályozással, hogy a külön törvényben, ágazati jogszabályban általános szabályokat és az egyes lakásszövetkezet fajtákra ehhez képest speciális szabályokat állapított meg. Kivételt csak nyugdíjasházi és üdülőszövetkezetek képeztek, mivel a törvény 2011-es módosításakor az V/A. fejezetben – a 40/A - 40/D. §-okban – rájuk vonatkozó eltérő rendelkezések kerültek be a törvénybe, a tulajdoni és használati viszonyok, a tag szavazati joga és a nyugdíjasházi szövetkezet tagsági viszonyára vonatkozó egyedi helyzetek miatt.

Vizsgáljuk meg először a 10. §- 12. § alapján, hogyan alakul a lakásszövetkezeteknél a tulajdonviszony a földrészlet, az épület és az építmény, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában.

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más építmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A lakásszövetkezet célját nem szolgáló építmény – különösen a gépkocsitároló – a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.

A lakások – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagot ilyen esetben meghatározott lakás állandó használatának a joga illeti meg. A tag a lakást maga használhatja,

hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja. A hasznosítás, illetőleg a használati jog átruházásának feltételeit az alapszabályban kell meghatározni. Az állandó használat jogának visszterhes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát maga gyakorolja, vagy erre valamely tagját jelölheti ki. Ha a lakásszövetkezet nem él az elővásárlási jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el. Itt is megfigyelhető a komoly különbség a társasház és a lakásszövetkezet között, hiszen míg a lakásszövetkezet a kialakított külön tulajdoni lapra mint önálló jogi személy bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, addig a társasház esetén az önálló rendeltetési egység vagy a társasház közös tulajdonaként van az alapító okirat szerint nyilvántartva és nincs önálló tulajdoni lapja, vagy ha önálló tulajdoni lapja van, akkor arra az összes tulajdonost be kell jegyezni a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelően. A gyakorlati életben, a hasznosításnál, átruházásnál, vagy a hiteljogviszonyokban ennek a különbségnek nagy jelentősége lehet.

A lakásszövetkezet alapításához legalább hét alapító tag szükséges. Tehát a korábbi szabályozással ellentétben, és a társasház szabályozástól is eltérően, jelenleg nem a rendeltetési egységek száma a kiindulási alap, hanem a tagok száma.<sup>28</sup> Felmerül persze a kérdés, hogy szemben a társasházakkal, lehetséges-e, hogy egy rendeltetési egység esetén is lakásszövetkezet létrehozása úgy, hogy az az egy egység a 7 tag közös tulajdonában van. Erre a kérdésre a választ a későbbi tanulmány fogja megadni, amelyben mind a társasház, mind a lakásszövetkezet vonatkozásában részletesen ismertetem majd az ingatlan-nyilvántartási szabályokat is.

A lakásszövetkezet alapítása esetén kettős bejegyeztetés szükséges, hiszen magát a gazdálkodó szervezetet a székhely szerint illetékes cégbíróságon be kell jegyeztetni, ezzel nyeri el jogi személyiségét. Ezen kívül az alapszabályt és az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokban foglalt mellékleteket az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalba is be kell nyújtani, mivel a lakásszövetkezeti, a tag és nem tag tulajdonos tulajdonjogát vagy használati jogát az ingatlan-nyilvántartás van hivatott regisztrálni. Szemben a társasházakkal, itt nincs arra lehetőség, hogy a bíróság jognyilatkozat pótlására irányuló kereset alapján a lakásszövetkezet alapszabályát létrehozza.

---

<sup>28</sup> 3. § (1) A lakásszövetkezet alapítását legalább hét alapító tag esetén, valamennyi alapító tag részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el.

Mint az korábban már említettem, a lakásszövetkezetek önálló jogi személyek, ahol a képviselet az alábbiak szerint alakul: „7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.” A törvény 30. §-a úgy rendelkezik, hogy nem lehet tisztségviselő, aki nem tagja a szövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges. A gyakorlat vetette fel ezt a megengedő szabályt, hiszen nem biztos, hogy van a tagok között olyan személy, aki a lakásszövetkezet irányítását, főleg ha a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységet is végez, megfelelően el tudja látni.

Ami a lakásszövetkezet harmadik személyek felé fennálló felelősségét illeti, arról a törvény a 46. §-ban rendelkezik az alábbiak szerint: „A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok a felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségeikért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.” Szemben tehát a társasházaknál fennálló sortartó kezességgel, mondhatjuk, hogy a lakásszövetkezet felelőssége korlátozottabb, mégis hitelezői szempontból a követelések behajtása, a végrehajtás sokkal „könnyebben” megoldható.

A lakásszövetkezeti szabályozásban meglévő speciális helyzetet, a nem tag tulajdonosok lakásszövetkezethez való viszonyát külön ki kell emelni. A lakásszövetkezet tagjának, ha a lakás vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonában van, azt harmadik személy javára szabadon átruházhatja, a használati jog átruházása esetén a lakásszövetkezetet,

illetve az ő általa kijelölt személyt megillető elővásárlási jog korlátjával. A gyakorlatban nem egyszer előfordul, hogy a tag tulajdonának átruházása esetén – tagsági jogviszonya ezzel megszűnik – például a lakás vevője a lakásszövetkezetbe nem lép be tagnak. Igen ám, de a lakásszövetkezettel belépés nélkül is napi kapcsolatba kerül, hiszen a tulajdonában lévő lakás a lakásszövetkezet tulajdonában lévő földrészleten található, a lakással kapcsolatos sokszor közüzemi, szemétszállítási, lépcsőház takarítási, liftszerelési feladatokat a lakásszövetkezet szervezi és finanszírozza. A jogalkotónak arra nincs lehetősége, hogy a lakás tulajdonjogának megszerzésével automatikusan a lakásszövetkezet tagjává tegye a vevőt, ezért volt arra szükség, hogy a nem tag tulajdonos státusz szabályozásra külön kerüljön sor a törvény 44. §-ában.<sup>29</sup> A nem tag tulajdonost a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei illetve az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik, illetve terhelik, mint a tag tulajdonost.

A lakásszövetkezetek közül a nyugdíjasházi szövetkezetek további specialistát mutatnak a tagok személyében és a tulajdoni és használati viszonyokban. Ebben az esetben ugyanis tagok csak a törvényben előírt feltételeknek megfelelő, a 40/B. §-ban meghatározott személyek lehetnek. Ezen kívül nyugdíjasházi szövetkezeteknél, éppen a tagok személye miatt is, a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak és a tagot „csak” az állandó használat joga illeti meg.

Az üdülőszövetkezeteknél sem megengedett az üdülő tagi tulajdona, hanem a tagot az üdülőegység időleges használati joga illeti meg. Érdekes megoldást tartalmaz a jogszabály a nem természetes személy tag javára minden olyan üdülőegység után, amelynek egész évi használatára jogot szerzett, ebben az esetben ugyanis a gazdálkodást érintő kérdésekben további egy-egy szavazatot biztosít ezen tagok részére.

Mindkét utóbbi formánál jogszabályi előírás, hogy a használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.

---

<sup>29</sup> 44. § (1) A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.

(2) A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

A tanulmány készítése során és remélhetőleg annak olvasása során a Tisztelt olvasó számára is nyilvánvalóvá vált, hogy a lakásszövetkezetek témája, a szabályozandó terület széles spektruma miatt, az egyes koroknak a lakásszövetkezeteket segítő vagy éppen háttérbe szorító szabályozása, a jelen tanulmányban még meg sem jelenő nemzetközi szabályozások, gyakorlati példák a lakásszövetkezetek létezését és fejlesztését vetítik elő a jövőben. A lakásszövetkezetek lehetnek ugyanis azok a piaci és a szociális gazdaság közötti szervezeti formák, amelyek a mai világ kihívásaira, az állampolgárok lakáshelyzetének megoldására alternatívát jelenthetnek. Tanulmányomat a lakásszövetkezetek és a társasházak szabályozásának összehasonlításával, a nemzetközi kitekintés leírásával kívánom majd folytatni.