

POLGÁR ZOLTÁN*

A társasházi jog változásainak hatása a társasházi közösségekre

Bevezetés

A 19. század második felében jelenik meg az igény, az iparosított technológiával készülő, jelentős lakáscélú albetéttel rendelkező épületekre. Az építkezésekhez a jogi háttérrel az 1924. évi XII. törvénycikk a társasháztulajdonról teremtette meg. Az előzőekben írtaknak köszönhetően a mai Magyarországon a KSH adatai alapján a népesség 15-21%-a társasházban él, amely nem csak az épületet jelenti, hanem a közösséget és az üzemeltetési formát is. A társasházi egymás mellett élést jelentősen befolyásolta az intéző bizottságok megjelenése, valamint a jogi szabályozásban fennálló hiányosság, hogy a társasházak felett nem volt törvényességi felügyelet, amelynek megoldására 2015-ig kellett várni.

Tudományos vizsgálódásom tárgya a társasházak jogi szabályozásának kérdésköre, ezen belül is a lakóközösségek döntéshozatalára hatással bíró szabályozók. Jelen tanulmányom célja: 1924-től napjainkig ismertetni a társasházi jog változásait, valamint bemutatni a változások hatását a társasházi kultúrára. Történeti áttekintéssel 2005-ben érdemben Dr. Matuz György foglalkozott,¹ és az azóta eltelt időben jelentős változásokon esett át a jogszabályi környezet, így áttekintése, valamint a 2005-ös kutatás adatainak kiegészítése időszerű.

A téma aktualitását biztosítja, hogy a társasházkezelés és a közös képviselési munka a népesség jelentős hányadát érinti. A lakhatás minőségének szempontjából kiemelkedő jelentőségű a lakóközösség egymás mellett élésére ható szabályozók, valamint a közösségi döntést meghatározó adatok, információk. Továbbá kutatási szempontból a téma érdekessé válik azáltal is, mert a közös képviselést, a társasházkezelést ellátók személye, jogi formája igen változatos, heterogén, ami sokféle egyedi társasházi kultúra kialakulását eredményezheti. Az első szabályozás megjelenése óta eltelt 94 évben a vonatkozó jogszabályok sokat változtak, így jelentősen alakították a társasházi közösségek kapcsolatrendszerét. A szabályozás változása alkalmat ad a jogfejlődés kultúrára gyakorolt hatásainak nyomon követésére, tanulmányozására.

* PhD hallgató, Nemzeti Közszolgálati Egyetem Közigazgatás-tudományi Doktori Iskola. Témavezető: Dr. Szádeczky Tamás, adjunktus.

¹ MATUZ György: 80 éves a társasház. *Magyar Jog* 52. évf., 1 (2005)

A társasházkezelés, a közös képviselet több szereplős folyamat, ezáltal több irányból is meg lehet közelíteni a társasházi döntéshozatal kérdését, valamint több tudományterülethez is kapcsolódik témájában. Mindezek közül a jogi, a szociológiai, a pszichológiai és a gazdasági területeket emelném ki elsődlegesen, amelyek fontos hatással bírnak a társasházi döntéshozatalra.

Összegezve áttekintem a társasházak jogi szabályozásának változásait, és e változások társasházi közösségeik kultúrájára gyakorolt hatásait.

A magyarországi lakóépület üzemeltetés viszonyainak rövid összefoglalása

Magyarországon az elmúlt időszak sajátos történelme miatt kialakultak az épületi közös tulajdonok². A közös tulajdon nem más, mint amikor egy dolog tulajdonán, meghatározott hányadok szerint, több tulajdonos osztozik.³ Az ilyen jellegű közös tulajdon legszemléletesebb példája Magyarországon a hat lakáscéljára szolgáló albetétnél kevesebb vagy több albetétből álló társasházak. Továbbá ide kell sorolni a lakásszövetkezeteket is, mivel a lakásszövetkezeteknél is fellelhetőek a közös használatra szolgáló területek (szövetkezeti tulajdon).

A két formáció között átjárhatóság van, amelynek szabályait a releváns jogi előírások rögzítik. „Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.”⁴ „A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.”⁵

A fentiekben részletezetteknek megfelelően a többlakásos épületek esetében az alábbi jogszabályok határozzák meg a gazdálkodás speciális szabályait:

- Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatálya alá tartozó hat lakás céljára szolgáló albetétnél kevesebb albetéttel rendelkező tulajdonosi közösségek,
- Társasházi törvény (Tht.) hatálya alá tartozó általában hat lakás céljára szolgáló albetétnél több albetéttel rendelkező társasházak,
- Lakásszövetkezeti törvény (Lszt.) hatálya alá tartozó lakásszövetkezetek.

A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy a Ptk. közös tulajdonról szóló vagy a Tht. rendelkezéseit választja. A választás egyszeri és a továbbiakban meghatározza a tulajdonosi közösség működését és a gazdálkodási szabályokat is. Lényeges, hogy a vonatkozó jogszabályok rendelkeznek arról is, hogy a társasháztulajdon, valamennyi tulajdonostárs egyező akaratával lakásszövetkezeti tulajdonná alakítható. A fentiekből megállapítható, hogy azok a lakások, amelyekhez közös tulajdon vagy közös használatú terület tartozik e három besorolás valamelyikében található. A három említett lehetőség közül legjobban átlátható a lakásszövetkezetek szabályozása, mivel a szövetkezeti törvény előírja, hogy a lakásszövetkezeti beszámolókat nyilvánosság elé kell tární. A nyilvánosság betekintésének elérésében a társasházak még lemaradásban vannak, de mint a későbbiekben látható lesz ez a lemaradás ledolgozásra kerülhet.

² SZTEHLO Zoltán: *A társasház tulajdon kérdéséhez*. Dunántúl Kiadó, Pécs, 1924. 3.

³ Ptk - 5:73. § A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletet.

⁴ Ptk - 5:85. §.

⁵ 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről 2. § (1) bek.

A (lakó)közösség ügyintézését a vonatkozó jogszabály szerint, a közgyűlésen megválasztott szerv látja el (1. számú táblázat). A közgyűlés a társasház és a lakásszövetkezet legfőbb döntéshozó szerve.

1. számú táblázat: A lakóközösség ügyintézésével megbízott szervek

Ptk. szerinti közösség	Tht. szerinti közösség	Lszt. szerinti közösség
nincs kijelölt személy	intéző bizottság közös képviselő	igazgatóság ügyvezető elnök

Forrás: szerző szerkesztése

A képviseleti tevékenység ellátásának formái (közösség ügyintézése):

– intéző bizottság:

A tulajdonosi közösség intéző bizottságot választhat az ingatlan tulajdonosai közül. Az intéző bizottság, amennyiben díjazásban nem részesül, nem kötelező végzettséggel rendelkeznie. Ez a könnyebbség vonatkozik azokra a tulajdonosokra is, akik közös képviselőként, de díjazás nélkül látják el a feladataikat. Az intéző bizottságnak legalább egy elnökből és két tagból kell állnia. Az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő jogállásával és felelősségi körével.

– közös képviselő

A társasház ügyeinek intézésével megbízott személy vagy vállalkozás.

a. díjazásban nem részesülő közös képviselő (végzettséggel nem rendelkezik)

b. díjazásban részesülő közös képviselő (végzettséggel rendelkezik)

– igazgatóság

A jogszabály szerint az igazgatóság három tagból áll, és legfeljebb öt évre kerül megválasztásra, hasonlóan az intéző bizottsághoz. A Tht. az intéző bizottsági tagságot tulajdonjoghoz köti, addig az Lszt. az alapszabályban is szabályozhatóvá teszi az igazgatósági tagok kiválaszthatóságát.

– ügyvezető elnök

A lakásszövetkezeti alapszabályban igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztséget is meg lehet határozni.

A vonatkozó jogszabályokban az ügyintézés képesítéshez kötöttsége eltérő:

2. számú táblázat: A lakóközösség ügyintézésével megbízott szervek

Ptk. szerinti közösség	Tht. szerinti közösség	Lszt. szerinti közösség
nem kell képesítés	képésítéshez kötött, amennyiben a közös képviselő díjazásban részesül	nem kell képesítés

Forrás: szerző szerkesztése

A vonatkozó jogszabályok lehetőséget biztosítanak a szakképesítés megszerzése alól.

Ilyen esetek az alábbiak:

– Intéző bizottság díjazás nélkül végzi a feladatát

– Közös képviselő (mint természetes személy) díjazás nélkül végzi a feladatát

A képzettség megszerzésének előírása tehát attól függ, hogy a tevékenységet üzletszerűen folytatják-e vagy sem.

A lakóépület üzemeltetés jellemző gazdasági formái

A közös képviseleti tevékenység formájára nézve nincs megkötés, természetes személy és jogi személy is végezheti a tevékenységet. Az előírás szerint a közreműködő személyként egy, az előzőekben leírt végzettséggel rendelkező személyt kell alkalmazni a jogi személynél.

A magánszemélyek által alapított társaságok mellett jelentős szerepet kapnak az állami tulajdonú ügynevezett vagyongazdálkodás végző vállalkozások is, jellemzően az önkormányzati vagyongazdálkodó részvénytársaságok vagy korlátolt felelősségű társaságok. Az állami tulajdonú vállalkozások általában az állami albetétek tulajdonosi képviselőt látják el, de találkozhatunk közös képviseleti, társasházkezelői tevékenységet ellátó állami vállalkozásokkal is. A fenti leírásból kiderül, hogy a közös képviseleti piac igen szerteágazó, és a szakmai képzés megszerzésének előírása sem egységes ezen a területen.

Az éves gazdálkodás nagysága lakóházkezelésben

A társasházkezelés és a lakásszövetkezeti tulajdon által kezelt bevételek nagyságáról pontos információk nem állnak rendelkezésre. Kaplonyi György, a Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetségének elnöke által készített statisztikából az derül ki, hogy a „*mindegy 750 ezer panellakásban körülbelül 4,5 milliárd forint a tartozás, és ha ehhez hozzáadjuk az 1,2 millió hagyományos társasházban és lakásszövetkezeti otthonban keletkezett kintlévőséget, akkor az összeg majdnem eléri a hétmilliárd forintot.*” Weisz Gábor Miklós, a Magyar Közös Képviselők Egyesületének szakmai igazgatója szerint, azok a közös képviselők, akik legalább 40-50 házzal foglalkoznak, már több mint egymilliárd forint fölött rendelkeznek.⁶

Összegezve a lakóházkezelési viszonyok a mai Magyarországon sokrétűek, és a piaci szereplők számára sem mindig átláthatóak. A becsült pénzmozgás igen jelentős, ami indokoltá teszi a lakóházkezelés működésének vizsgálatát. Továbbá ez a sokrétűség sokféle társasházi kultúrát is eredményez.

A társasházi jog fejlődése

1914-1923: Építmény jogi tervezet készül a lakáshiány megszüntetésére, amelyet azonban nem fogadtak el. Az 1923-ban előterjesztett XII. törvénycikk az építési kedv fokozására, amely 1924. május 20-án kerül kihirdetésre. Az 5. § szabályozta a tulajdonostársaknak egymás közötti jogviszonyát. Meghatározó gondolat, hogy a 10. § a közös képviselő választást 3 éves ciklusokban szabályozta. Napjaink vállalkozásánál is érdemes lenne megvizsgálni, hogy az időbeli korlát, milyen hatást gyakorolna a munkavégzés minőségére. A fentiekben nevesített szabályozás 1979-ig volt hatályban (55 évig),⁷ így a magyarországi társasházak nagy többsége a fenti szabályozás alapján került alapításra. Az 1924. XII. törvény felhatalmazása alapján az igazságügyi miniszter rendeletet alkot a társasháztulajdon telekkönyvezéséről.⁸

1948: A háború utáni újjáépítés miatt hatályba léptek társasházakat is érintő szabályozások, viszont december hatodikán a társasház alapítást a kormány, rendelet útján felfüggesztette.

⁶ SOPRONI H. Lajos: *Modern házmesterek? - Elavult a társasházi törvény.* <http://nepszava.hu/cikk/1142582-modern-hazmesterek---elavult-a-tarsashazi-torveny> (2018. 06. 12.)

⁷ HORVÁTH Gyula: *Kommentár a társasházi törvényhez.* Wolters Kluwer Kft, Budapest, 2014. 10.

⁸ 30000/1925 (VII.2) IM rendelet a társasháztulajdon telekkönyvezéséről.

1977: 11. sz. törvényerejű rendelet⁹ a társasházról, amely kötelezővé tette a felújítási alapot. A felújítási alap mai napig létezik, és hiteleknel kamattámogatások alapja. Ebben a rendeletben jelenik meg az intéző bizottság lehetősége és a számvizsgáló bizottság felállításának jogi felhatalmazása, valamint a mai napig meghatározó szabályokat vezetett be a közgyűlések megtartásához. Továbbá itt szűnik meg a társasházak törvényességi felügyeletének szabályozása.¹⁰

1997: az 1997 évi CLVII. törvény megalkotása, amely lehetővé tette, hogy egy tulajdonos is társasházat alapítson. Itt jelenik meg a napjainkban nagyon fontos dokumentum: a szervezeti-működési szabályzat. Továbbá itt jelenik meg a rendes gazdálkodást meghaladó kiadás fogalma.

2003: jelenleg hatályos 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról (Tht.) többféle új szabályozást is bevezetett a társasházak életében. A legfontosabb ezek közül a társasházak törvényességi felügyelete (a rezsicsökkentés végrehajtása mellett), amelyet rövid ideig az ügyészség,¹¹ majd hosszú kihagyás után, 2014 februárjától az önkormányzatok jegyzői látnak el. A kormányrendelet¹² is megalkotásra került, ami az eljárási szabályokat írja le a jegyzők számára.

2019-: várhatóan a társasházkezelés nyilvánossága valósul meg, így mind a közös képviselő személye, mind a társasház gazdálkodásának adatai megismerhetővé válik. A 2019 után biztosított nyilvánosság célja az átláthatóság növelése, és a visszaélések visszaszorítása.

Összefoglalva felosztásom alapján öt nagy időszakot, mérföldkövet lehet elkülöníteni a társasházak történetében, amelyek lényeges hatással voltak a társasházi kapcsolatokra, a közösségi kultúrára.

A mérföldkövek a jogszabályi változásokhoz igazodva az alábbi időszakok:

- 1924-1977
- 1977-1997
- 1997-2003
- 2003-2018
- 2019-

A társasházi jog fejlődésének kultúrára gyakorolt hatása

Az előző fejezetben említett mérföldkövek alapján ismertetem a jogi változások kultúrára gyakorolt hatását. A törvényi változások kultúrára gyakorolt hatása legtöbb esetben a társasház vezetőihez való hozzáállásban és a tulajdonosok egymáshoz való viszonyában érhető tetten.

– 1924-1977: viszonylag stabil időszaknak tekinthető, a szabályozás elég jól lehatárolja a társasházi vezetők szerepét, és elég jó esélyt ad a tulajdonosoknak, hogy az akaratukat érvényesíthessék. A mai napig nem valósult meg olyan kontroll és lehetőség a tulajdonosok számára, amely ebben az időszakban megadatott. Az egymás mellett élést segítette, hogy a közös képviselő három évente leváltható volt, így biztosítva volt a csere lehetősége, és kontrolálva volt az egyszemélyi hatalom kialakítása.

⁹ <http://www.parlament.hu/iromany/fulltext/04514txt.htm> (2018. 06. 21.)

¹⁰ 1042/1971. (IX. 29.) Korm. határozat és 1972. évi 31. tvr.

¹¹ Az ügyészségi törvényességi felügyeletét a Tht. módosításáról rendelkező 2009. évi LXXXIX. törvény vezette be 2010. január 1-jei hatállyal, majd a 2010. évi LII. törvény (2010. június 17.) hatályon kívül helyezte.

¹² 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól.

– 1977-1997: ez az időszak vegyes megítélés alá tartozhat, mert sok olyan esemény is történt, amely kihat napjainkra is. Ebben az időszakban a tulajdonosok jelentős ismeretekre tettek szert az öngondoskodásból, és a saját tulajdon ellenőrzéséből, ez a két dolog jelentősen hatott a társasházi kultúrára. A tulajdonosoknak meg kellett tanulnia féltretenni (ld. felújítási alap), meg kellett tanulnia ellenőrzést gyakorolni a vezetőkre (ld. számvizsgáló bizottság), és meg kellett tanulnia alkalmazkodni az intéző bizottságokhoz. Az intéző bizottságok létrejötte a tulajdonosi önrendelkezésem alapult. A szabályozás bevezette a díjazás és képesítés nélkül végezhető társasház vezetést, amely napjainkban jelentős verseny torzító tényező. A díjazás nélküliség vizsgálatánál érdemes lenne áttekinteni, hogy mennyire generál bújta-tott jövedelmet, vagy mennyire ellenőrizhető és betartatható ez a szabályozás.

Ennek a korszaknak a legnagyobb hiányossága, hogy megszünteti a törvényességi felügyeletet a társasházak felett, így a társasházi tulajdonosok jó másfél évtizedre érdekérvényesítési lehetőség nélkül maradnak, ezek a folyamatok a tulajdonosokban nagyfokú alkalmazkodást alakított ki, így az intéző bizottságok befolyása a tulajdonosi közösségre megnőtt.

– 1997-2003: a társasházi kultúra a legnagyobb hatást a szervezeti és működési szabályzat (továbbiakban: szmsz) megalkotása gyakorolta. A tulajdonosok lehetőséget kaptak arra, hogy az együttélés szabályait önmaguk döntsék el. Szabályokat alkothattak, amelyek helyi problémákra adtak választ. Az önrendelkezés felé ez az időszak egy jelentős lépés volt, amely mind a mai napig hatással van a tulajdonosi közösségre és a társasházi kultúrára. A társasházi szmsz megadja a lehetőséget a tulajdonosoknak a teljes önrendelkezésre, és a közgyűlés hatáskörének szabályozására is. A társasházi szabályok közé bevezeti a rugalmasságot, és a helyi problémák színvonalas kezelésének lehetőségét.

– 2003-2018: A tulajdonosi közösségeket ebben a 15 évben igazán jelentős hatások érték, viszont a közösségi fejlődés, ha le is lassult nem állt le. A közös képviselő cégek profi vállalkozásokká léptek elő, és a mindent egymagában megoldani képes egy emberes feladatokat csoportmunka váltotta fel. A 2003-tól folyamatosan javuló tulajdonosi érdekérvényesítés a törvényességi felügyeleti eljárásban csúcsonodott ki, amely a társasházi vitakultúrára a legnagyobb hatást gyakorolta.

– 2019-: a 2019. január 1-én érvénybe lépő szabályokról annyit már lehet tudni, hogy a közös képviselők anonimitása megszűnik, és a társasházak gazdálkodásának adatai legalább egy számviteli éves beszámoló erejéig nyilvánossá válik. A kérdés, hogy ez milyen hatással lesz majd a tulajdonosi közösségekre, a társasházi kultúrára. Érdemes vizsgálat alá vonni, hogy a piaci keresletben tényezővé válhat-e a társasházi gazdálkodás adatainak megismerhetősége, lesz-e a tulajdonosi fizetési fegyelemre hatása, hogy értéknövekedést lehet elérni a fegyelmezett gazdálkodással.

Összegzés

A társasházak a világ több pontján is ismertek, szabályozásuk folyamatosan fejlődik. A társasházak magyarországi története a 19. század elején kezdődött és még napjainkban is tart. Az első jogszabály több, mint 55 évig szabályozta azt a formát, ahol Magyarország lakás állományának a negyede és népességének megközelítőleg 40%-a él. Látható, hogy a társasház alapvetően polgári jog területéhez kapcsolható jogviszony,¹³ ebből következően a Tht. rendelkezéseit a Ptk. rendelkezéseivel összehangoltan kell alkalmazni. Megvizsgálva a társasház

¹³ Mellérendeltségi viszonyban álló, egyenjogú személyek között jön létre, a kötelezettek (többségi) akaratából.

döntéshozó szervét, láthattuk, hogy az a közgyűlés, amelyen tulajdoni hányada szerint az összes tulajdonos leadhatja a szavazatát. Megismertük, hogy a tulajdon viszonyokat az alapító okirat tartalmazza, minden más kérdésben vagy a közgyűlés dönt, vagy az szmsz-ben szabályokat alkotva rendezi a tulajdonostársak egymás közötti viszonyait és korlátozza saját hatáskörét. Itt látható volt, hogy a társasház létrejöttéhez nem kell szmsz, viszont a társasház törvényes működéshez már szükséges a megléte.¹⁴ A társasház szabályzatait a társasházi közösség alakítja ki, így a szabályzatok megjelenésének formája – elméletileg – megegyezhet a megalapított társasházak számával. Tehát annyiféle megoldás létezhet egy témára, ahány társasház létezik, mivel a jogszabály formai követelményt nem határoz meg, csak tartalmi kritériumokat fogalmaz meg.

A társasházi szabályzatok sokfélesége, és a változatos irányítás sokféle hatást gyakorolhat a tulajdonosokra, lakáshasználókra, így többféle kultúra is kialakulhat, a tekintélyelvű irányítástól az asszertív döntéshozatalig.

Következtetések

A társasházi jogfejlődés legnagyobb erősségének az önrendelkezés folyamatos erősödését tartom. Az önrendelkezés meglátásom szerint az szmsz készítésben csúcsosodott ki, amikor a különböző háterű társasházak tulajdonosai saját maguknak határozhatták meg a belső szabályokat. A belső szabályok véleményem szerint tükrözik a társasházak kultúráját is, hiszen megmutatják a tulajdonosi értékrendet is. A társasházi szabályzatok meglátásom szerint megmutatják a vitarendezési módokat is.

A társasházi szabályozás további fejlődése remélhetőleg elhossa az átláthatóságot a társasházaknál is, így megismerhetővé válik majd a társasházak gazdálkodása, amely remélhetőleg értékmérő lesz és a tulajdonosi önrendelkezést is tovább fogja erősíteni.

ZOLTÁN POLGÁR

The Impact of Changes of Condominium Law on Condominium Communities

(Summary)

Condominiums are known in many parts of the world and their regulations are constantly evolving. The history of condominiums in Hungary dates back to the beginning of the 19th century. The legal background for the constructions was set out in the Hungarian act XII of 1924 on Condominium Property. Living in a condominium was significantly influenced the appearance of the administrative committees as well as the lack of legal regulation that there was no judicial oversight over condominiums, for which was not solved until 2015.

The subject of my scientific research is the issue of the legal regulation of condominiums, including the ones with influence on the decision-making of condominium communities. The purpose of this paper is to present the changes of the law of

¹⁴ Hiányát egyelőre nem szankcionálják, törvényességi felügyelet erősödésével ez változhat. (Tht. 14. §)

condominium right since 1924, and the impact of changes on the condominium culture. Dr. György Matuz dealt with¹⁵ the historical overview in 2005; however, the legal environment has undergone significant changes since then, thus reviewing and updating the data of the 2005 research is timely.

The relevance of this topic is ensured that condominium management and joint representation work affect a significant proportion of the population.

From the point of this topic, the condominium is basically a legal relationship within the area of civil law;¹⁶ hence the provisions of the Hungarian act CXXXIII of 2003 on Condominiums (Tht.) shall be applied in a harmonized manner with the Civil Code. In this study, examining the decision-making body of the condominium, we saw that it is the General Assembly, where all shareholders can cast their votes based to the proportion of held ownership. From this research, we have come to know that property relations are contained in the founding document; in all other matters, either the General Assembly decides, or defines the relations among the owners and limits its own power in the Organizational and Operational Rules (SzMSz). It has become clear that SzMSz is not needed in order to establish a condominium, but it is necessary for its lawful operation.¹⁷ These rules are formed by the condominium community, thus the form of these rules may, in theory, be the same as the number of existing condominiums. There are so many solutions to a given question or issue as many condominiums exist, since the law does not define a formal requirement, it only defines criteria regarding the content.

The diversity of condominium operational rules and the varied management can have different impact on owners and residents, thus many condominium cultures can emerge from authoritarian leadership to assertive decision-making. I examined the impact of the law on culture, according to the milestones set by the legal changes.

I consider the constant strengthening of self-determination as the greatest strength of condominium development. Self-determination, in my view, culminated in the creation of the SzMSz, when the owners of various condominiums defined the internal rules for themselves. The internal rules, in my opinion, reflect the culture of condominiums, as they also show the values of ownership. I believe, the condominium policies also show the ways of dispute settlement.

The further evolution of condominium regulation will hopefully bring transparency to the condominiums so that the management of those will become known, which is hoped to be a benchmark and will further strengthen the owners' self-determination.

¹⁵ MATÚZ, 2005.

¹⁶ It is formed among interdependent, equal-level persons, by the (majority) will of the obligors.

¹⁷ Its absence is not sanctioned for the time being, with increased legality control this may change. (§14 of Tht)