

Társasházak törvényességi felügyelete

Jogszabályok

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

A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.)

Kizárólag az adatkezelésre az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény.

Az eljárás tárgya

Tht. 27/A. § (1) A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

(2) A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

Korm. rend. 5. § Az eljárás nem irányulhat a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére.

Nem tárgya az eljárásnak

a) a tulajdonostársak egymás közötti vitája,

b) a közös képviselő emberi viselkedése, megnyilvánulásai, modora stb.

c) a volt közös képviselővel történő elszámolás, iratok kiadása, amivel kapcsolatban bírósághoz lehet fordulni,

d) a társasházi közös tulajdon zavaró használata, amire tekintettel birtokvédelmi eljárásnak lehet helye,

e) a társasház műszaki állapota, karbantartási és felújítási munkák szükségessége, építésügyi kérdések vizsgálata, amivel kapcsolatban a Hatósági Főosztály Építési Osztály ad felvilágosítást,

f) a 60 napnál nem régebben hozott közgyűlési határozat, amelynek felülvizsgálatát a bíróságtól lehet kérni,

g) a legfeljebb hatlakásos társasház, mert az nem köteles a Tht. szerint működni, hanem a Ptk. rendelkezései irányadók rá.

Időbeli korlát

Az eljárás tárgya **egy évnél nem régebbi** eljárásra okot adó körülmény lehet kivéve, ha az

a) folyamatosan fennáll, vagy

b) közgyűlési határozat végrehajtását érintő mulasztásban nyilvánul meg.

Illetékesség

A társasház címe szerint illetékes jegyző jár el, a X. kerületben a Kőbányai Önkormányzat Jegyzője. Más kerületben lévő társasház esetén a jegyző a Kormányhivatal kijelölése alapján jár el.

Az eljárás jellege, a jegyző hatásköre

A törvényességi felügyeleti eljárás alapvetően a közös képviselő által benyújtott társasházi iratok vizsgálatával zajlik. Az eljárás során **a jegyző nem hozhat végrehajtható közigazgatási határozatot**, se más kikényszeríthető intézkedést. Így a jegyző nem intézkedhet a közös képviselő felfüggesztése vagy felmentése iránt, továbbá nem jogosult összehívni a közgyűlést sem. Továbbá **a jegyző nem dönthet el jogvitát**, ami a bíróság hatásköre (pl. több jegyzőkönyv közül melyik az érvényes, vagy a jegyzőkönyv tartalmának megállapítása vita esetén).

Az eljárás célja a Társasház törvényes működésének helyreállítása, nem az egyéni jog- vagy érdeksérelem orvoslása, ennek érdekében bírósághoz kell fordulni.

Ki tehet bejelentést?

Bejelentést a **társasházi tulajdonostárs** és a **közös képviselő** (intézőbizottság elnöke) tehet, más személy nem. A tulajdonostárs helyett meghatalmazott is eljárhat, a meghatalmazást írásban csatolni kell.

A tulajdonjog fennállását 30 napnál nem régebbi legalább nem hiteles (elektronikus) tulajdonilap-másolattal kell igazolni.

A közös képviselőnek csatolnia kell a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot.

A bejelentés tartalma

- a) bejelentő neve, címe, e-mail cím megadható a kapcsolattartáshoz,
- b) társasház címe, helyrajzi száma,
- c) nyilatkozat arról, hogy a társasházban hány albetét van,
- d) közös képviselő (intéző bizottság elnöke) neve, címe, elektronikus elérhetősége,
- e) probléma leírása,
- f) ha a probléma csak konkrétan vizsgálható (pl. a közös képviselő biztosította-e az iratbetekintést a tulajdonostársnak), nyilatkozat arról, hogy a bejelentő hozzájárul a személyes adatai közös képviselő részére történő továbbításához a bejelentés vizsgálata céljából,
- g) mellékletként csatolni kell
 - ga) tulajdonilap-másolatot a bejelentő társasházban lévő ingatlanáról,
 - gb) meghatalmazást, ha a tulajdonostárs helyett meghatalmazott jár el,
 - gc) közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonatot, ha a bejelentő a közös képviselő,
 - gd) a probléma leírásához tartozó iratot lehet csatolni, pl. közgyűlési határozat vagy jegyzőkönyv.

Hiánypótlásra nincs lehetőség! Hiányos bejelentés alapján az eljárás nem kerül megindításra.

A bejelentés módja

Bejelentést írásban

- a) papír alapon postai úton vagy az Ügyfélközpontban személyes átadással,
- b) elektronikus úton E-papír szolgáltatással ügyfélkapu vagy cégkapu azonosítással lehet tenni.

Gazdálkodó szervezet és jogi képviselő az elektronikus ügyintézésről szóló törvény szerint csak elektronikus úton tehet bejelentést.

Nem lehet bejelentést tenni személyesen szóban, telefonon vagy e-mailen, és az ügy jellege miatt személyes ügyfélfogadásra – a bejelentés személyes benyújtásán túlmenően az Ügyfélközpontban – nincs lehetőség!

A Hivatal nem adhat jogi tanácsot a bejelentőnek, és nem segíthet a bejelentés megfogalmazásában, ennek érdekében ügyvédhez lehet fordulni. Aki a vagyoni-jövedelmi viszonyai alapján erre rászorul, az jogi segítségnyújtást kérhet a Kormányhivatalnál (bővebb információ: <https://kormanyhivatalok.hu/> kormányhivatalok/budapest/megye/jogi-segitesnyujtas-es-partfogo-ugyvedi-kepviselet)

Fizetési kötelezettség

A bejelentéssel összefüggésben sem eljárási illetéket, sem díjat nem kell fizetni.

Kizárási ok

A jegyző nem vehet részt abban az eljárásban, amelyben

a) a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzat, képviselő-testület, azok szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezet társasházi tulajdonostárként, vagy
b) a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzatnak, illetve képviselő-testületnek szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezete közös képviselőként vagy a társasház társasházkezelőjeként az eljárás érintettje.

A jegyző a kizárási okról történő tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül az ügy iratait – a kizárással kapcsolatos álláspontjával együtt – megküldi az illetékes fővárosi kormányhivatal részére.

A fővárosi kormányhivatal az iratok kézhezvételét követő 15 munkanapon belül dönt a kizárásról, szükség esetén – az ügy iratainak megküldésével egyidejűleg – más jegyzőt jelöl ki. A kizárási okot a jegyző hivatalból veszi figyelembe, kizárási ok bejelentésére nincs lehetőség.

Az eljárás megindítása

Az eljárás hivatalból indul, melyet a jegyző akkor indít meg, ha a bejelentési jogosultság igazolt és a bejelentés alapján az eljárásra okot adó körülmény fennállása valószínűsíthető.

Ha a jegyző nem indít eljárást, a bejelentőt – a bejelentésében foglalt erre irányuló kérelme esetén – az írásbeli bejelentés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban tájékoztatja az eljárás elmaradásának indokairól.

Az eljárás megindításáról a jegyző írásban értesíti a közös képviselőt, valamint a bejelentőt.

Az eljárás menete

Az eljárás megindításáról szóló értesítéssel egyidejűleg a jegyző felhívja a közös képviselőt a társasház alapvető dokumentumai (alapító okirat, szervezeti-működési szabályzat, a megválasztásáról szóló közgyűlési határozat), valamint az eljárás tárgyát képező további iratok benyújtására, továbbá nyilatkozattételre az ügygel összefüggésben. A közös képviselőnek a kért iratok benyújtására 10 munkanap áll rendelkezésére, ami indokolt esetben egyszer meghosszabbítható.

A közös képviselő által benyújtott iratokat a jegyző jogszerűségi szempontból megvizsgálja. Az eljárás felfüggesztésére nincs lehetőség.

A közös képviselő köteles a jegyzővel együttműködni, a kért iratokat megküldeni és nyilatkozatot megtenni. Ennek elmulasztása esetén a jegyző a közös képviselő ellen pert indít a közös képviselő bírságolása iránt.

Az eljárás befejezése

A jegyző *az eljárást felhívás kibocsátása nélkül lezárja*, ha az ellenőrzés során megállapítja, hogy a társasház törvényes működését sértő körülmény nem, vagy már nem áll fenn. Az eljárás lezárásáról a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.

Ha a jegyző az eljárás alapján a társasház működésének a Tht. 27/A. § (2) bekezdésébe ütközését állapítja meg, *törvényességi felhívást bocsát ki*, amelyben a társasházat kötelezi a törvényes működése helyreállítására. Erről a bejelentő nem kap külön értesítést. A felhívást a közös képviselőnek kell 3 napon belül a társasházban jól látható helyen kifüggeszteni, és így értesítenie a tulajdonostársakat. A társasháznak 60 napja van a felhívásban foglaltak teljesítésére. Ennek hiányában a jegyző 30 napon belül bírósághoz fordulhat.

A jegyző *az eljárást megszünteti*, ha megállapítja, hogy a társasház

- a) a felhívásban foglaltaknak megfelelően a törvényes működését helyreállította, vagy
- b) törvényes működését sértő körülmény már nem áll fenn.

Az eljárás megszüntetéséről a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.

Szervezeti egység, ügyintéző elérhetősége

Jegyzői Főosztály Jogi Osztály: dr. Egervári Éva Andrea jogtanácsos, telefon: 06 1 4338 220