

## Társasházak törvényességi felügyelete

### 1. 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 (a továbbiakban: Ákr.)

### 2. 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.

### 3. Nem tárgya az eljárásnak

a) a tulajdonostársak egymás közötti vitája, amire tekintettel birtokvédelmi eljárásnak lehet helye,

b) a közös képviselő emberi viselkedése, az, hogy nem kommunikál a tulajdonosokkal vagy nem elérhető, nem tart fogadóórát stb., ezzel kapcsolatban a közgyűlés adhat utasítást a közös képviselő részére vagy felmentheti a közös képviselőt,

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.

### 4. 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.

### 5. Illetékesség

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

## 6. Az eljárás jellege, a hatóság hatásköre

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

A hatóság nem intézkedhet a közös képviselő felfüggesztése vagy felmentése iránt, továbbá **nem adhat utasítást a közös képviselőnek** és nem szólíthatja fel a munkája elvégzésére, erre kizárólag a közgyűlés jogosult. *A közgyűlés határozatát a közös képviselő köteles végrehajtani.* Továbbá a hatóság nem hívhatja össze a közgyűlést a közös képviselő helyett, erre a tulajdonosok jogosultak a Tht. 35. § (2) bekezdése alapján, 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. sem.

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

Továbbá a felügyeleti jogkör jellege miatt **a hatóság nem adhat jogi tanácsot** sem a bejelentőnek, sem a közös képviselőnek. *Ingyenes jogi tanácsadás* kérhető a Kőbányai Önkormányzat által megbízott ügyvédől az alábbi linken megadott elérhetőségeken:

[https://www.kobanya.hu/?module=news&fname=ijt\\_20200904](https://www.kobanya.hu/?module=news&fname=ijt_20200904)

## 7. 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.

## 8. A bejelentés tartalma

- a) bejelentő neve, címe, e-mail cím megadható a kapcsolattartáshoz,
- b) társasház címe, helyrajzi száma,
- c) nyilatkozat arról, hogy a társasházban legalább hat albetét van, vagy kevesebb albetét esetén a Társasház a Tht. alapján működik (közös képviselőt választott és közgyűléseket tart),
- 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,

ge) iratbetekintési jog megsértése esetén a 9. pont szerinti iratokat.

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

## **9. A tulajdonos iratbetekintési jogának megsértése**

A tulajdonos iratbetekintési jogáról külön tájékoztató olvasható a tájékoztató végén található *Kapcsolódó dokumentumok* között.

Az iratbetekintési joga megsértése miatt a tulajdonos bejelentést tehet a hatóságnál 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.

Szabályszerű bejelentés esetén az eljárás megindítása előtt a hatóság megkísérli, hogy a közös képviselő pótolja az iratbetekintési kérelem teljesítését 8 napon belül. Ennek eredménytelensége esetén a hatóság a törvényességi felügyeleti eljárást megindítja az általános szabályok szerint.

A közös képviselő az eljárás megindítását követően is pótolhatja az iratbetekintés biztosítását. Ennek hiányában a hatóság törvényességi felhívást bocsát ki, amelyben a közgyűlést hívja fel arra, hogy a közös képviselőt kötelezze meghatározott iratok meghatározott tulajdonos részére történő kiadására.

Amennyiben a Társasház SZMSZ-e vagy más közgyűlési határozat jogsértően korlátozza a tulajdonos iratbetekintési jogát, a hatóság ezen közgyűlési határozat saját hatáskörben történő visszavonását, illetve módosítását is indítványozza a felhívásban.

## **10. 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 hatóság 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/kormanyhivatalok/budapest/megye/jogi-segitesnyujtas-es-partfogo-ugyvedi-kepviselet>)

## **11. Fizetési kötelezettség**

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

## **12. 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.

### 13. Az eljárás megindítása

Az eljárás hivatalból indul, melyet a hatóság akkor indít meg, ha a bejelentési jogosultság igazolt és a bejelentés alapján az eljárásra okot adó körülmény fennállása valószínűsíthető, valamint bejelentés nélkül, ha a jogszabálysértő működés a tudomására jut.

Ha a hatóság 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 hatóság írásban értesíti a közös képviselőt, valamint a bejelentőt.

### 14. Az eljárás menete, ügyintézési határidő

Az eljárás megindításáról szóló értesítéssel egyidejűleg a hatóság 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 hatóság jogszerűségi szempontból megvizsgálja.

Az eljárás felfüggesztésére – erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában – nincs lehetőség. *Az ügyintézésnek nincs jogszabályban meghatározott határideje.*

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

### 15. Személyes adatok védelme, betekintés az eljárás irataiba

Az eljárásra nem vonatkozik az Ákr. iratbetekintésre vonatkozó rendelkezése, a Tht. és a Korm. rendelet pedig *nem rendelkezik az eljárásban érintettek iratbetekintési jogáról*, ezért a társasházak törvényességi felügyeleti eljárásában **kizárt az iratbetekintési jog**. Továbbá a személyes adatok védelme miatt *a hatóság nem adhatja ki a bejelentő személyes adatait* a közös képviselő, illetve másik bejelentő részére.

### 16. Törvényességi felhívás

Ha a hatóság 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 működés 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.

A felhívásra – erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában – **nem lehet észrevételt tenni**.

A hatóság a törvényességi felhívást saját hatáskörben módosíthatja vagy visszavonhatja.

Amennyiben a Társasház a felhívás alapján nem állítja helyre a törvényes működését, hatóság 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A bíróság határozata végrehajtható okirat.

### **17. Jogorvoslat**

Figyelemmel arra, hogy a hatóság nem hoz végrehajtható döntést, *a törvényességi felhívással szemben nincs helye jogorvoslatnak*. Önkéntes teljesítés hiányában a hatóság által indított perben a bíróság ítéli meg, hogy a törvényességi felhívásban foglaltak miatt a Társasház működése jogszabálysértő-e. Az elsőfokú bíróság ítélete ellen fellebbezésnek van helye.

### **18. Az eljárás befejezése**

A hatóság *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 hatóság a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.

A hatóság *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 hatóság a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.

Amennyiben a hatóság pert indít, az eljárás *a bíróság jogerős határozatával zárul*. A bírósági határozatban foglaltak teljesítésének elmaradása esetén a hatóság végrehajtási eljárást indíthat.

### **19. A feladatkörében érintett szervezeti egység és az ügyintéző elérhetősége**

Jegyzői Főosztály Jogi Osztály

dr. Egervári Éva Andrea jogtanácsos, telefon: 06 1 4338 220