

DR. VIDA MÁRIA

JOGTANÁCSOS

BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL



A jegyző lett a társasházak törvényességi felügyelője

Nemrégiben – egymást követően kétszer is – módosult a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) a társasházak törvényességi felügyeletének gyakorlásával kapcsolatban. (Első alkalommal a 2013. évi CCXXXI. törvény módosította 2014. február 1-jei, a második alkalommal pedig a 2014. évi XI. törvény 2014. február 18-i hatállyal.)

Az első módosítás – amely tulajdonképpen az addig üres, 27/A. § tartalommal történő kitöltését, tehát a törvény kiegészítését jelentette – arról rendelkezett, hogy a társasház szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvénynek a civil szervezetek feletti törvényességi ellenőrzés szabályai megfelelő alkalmazásával látja el. Ez a rendelkezés 2014. február 1-jétől február 17-ig volt hatályban.

A második módosítás – amely 2014. február 18-tól hatályos –, a következőképpen rendezi a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét.

A társasházak törvényességi felügyeletét a jegyzők látják el

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. [Ttv. 27/A. § (1) bekezdés]

Mit és hogyan ellenőriz a jegyző? (hivatalból, szabályzatokat, működést)

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. [Ttv. 27/A. § (2) bekezdés]

A jegyzők új hatáskörét hivatalból kell gyakorolniuk, akkor is, ha például egy érintett társasházi tulajdonos valamilyen jogszabálysértés megszüntetése érdekében a jegyző segítségét kéri.

Településenként eltérő a társasházak száma, emiatt, valamint a feladat speciális mivoltára figyelemmel célszerű, ha minden jegyző maga alakítja ki ezen hatáskörének gyakorlásával kapcsolatos munkamódszerét.

A közös képviselő stb. együttműködési kötelezettsége

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni. [Ttv. 27/A § (3) bekezdés]

Milyen eszközei, jogosultsága van a jegyzőnek? (a társasház közös képviselőjének felhívása, bírósághoz fordulás)

Ha a jegyző a feladata ellátása során a társasház működését jogszabálysértőnek állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik. [Ttv. 27/A. § (2) és (4) bekezdés]

A jegyző ellenőrzése során tapasztalt jogszabálysértés, illetve a társasház működését szabályozó szabályzatok megsértése esetén tehát először a társasház közös képviselőjéhez vagy intézőbizottságához – határidő tűzésével – intézett felhívással, ennek eredménytelensége esetén az illetékes járásbírósághoz

fordulhat. (Két kérdés nem tisztázott: egyrészt, hogy meddig van intézkedési joga a jegyzőnek az általa észlelt jogszabálysértés miatt érdemben lépni; másrészt, hogy az észlelést követően hány napon belül kell a felhívást kibocsátania.)

A másik két intézkedési forma megtételére határidőt ad a jogalkotó. A határidők – kifejezett rendelkezés hiányában – nem jogvesztőek, ez annyit jelent, hogy eredményes **igazolási kérelemmel** [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 106.-110. §] kimentheti magát a jegyző/felperes a bíróságon. Fontos, hogy a bírósági **kereset térjen ki** a Pp. 121. §-ában írt valamennyi **kötelező tartalmi** elemre. A keresetet – a fenti rendelkezés értelmében, illetve ellenére – a társasház **tulajdonostársának közössége ellen** kell előterjeszteni és nem a „társasház”, mint épület ellen. [Ttv. 3. § (1) bekezdés, 56. § 1. pont]

A társasház tulajdonostársainak közössége

A **társasház tulajdonostársainak közössége** 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 társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. [Ttv. 3. § (1) bekezdés]

A társasház fogalma

A társasházi törvény alkalmazásában **társasház alatt** a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület értendő. (Ttv. 56. § 1. pont)

A fentiekből azt a következtetést lehet levonni, hogy – mivel alperes csak természetes vagy jogi személy/ek lehet/nek –, értelemszerűen nem az épületnek minősülő társasház, hanem – helyesen – annak **tulajdonostársai közössége ellen** kell előterjeszteni a keresetet.

Milyen döntést hoz a bíróság?

A bíróság a jegyző keresete alapján

- **megsemmisítheti** a közgyűlés jogszabályoknak nem megfelelő **közgyűlési határozatát** és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,
- a működés törvényességének helyreállítása érdekében **összehívhatja a közgyűlést** vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve
- ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság **jogsértő magatartása** miatt a fenti két módszerrel nem biztosítható – **százezettől ötmillió forintig terjedő – a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti** a közös kép-

viselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait. [Ttv. 27/A. § (5) bekezdés]

A kereseti kötöttség elvére tekintettel a jegyzőnek a keresetlevelében kifejezetten kérnie kell, hogy a fenti megoldások közül mire irányul a kereseti kérelme. (A bíróság főszabályként hivatalból nem dönthet, csakis a kereset kereteire, tartalmára figyelemmel.)

Bírság megfizetésére kötelezéskor ki az alperes?

Ha a jegyző a keresetében a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnökének és tagjainak bírság megfizetésére kötelezést kéri, **a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani**. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között **érdekellentét áll fenn**, a bíróság a társasház képviselőjére **hivatalból ügygondnokot rendel ki**. A kiszabott bírság megfizetésében a társasház helytállási kötelezettség **nem terheli**. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges [Ttv. 27/A. § (6) bekezdés], és a tulajdonosok közösségére át nem hárítható.

A fenti rendelkezések abban adnak eligazítást, hogy ha a bírság megfizetésére kötelezés feltételei fennállnak, a jegyző ki/kik ellen kell, hogy előterjessze a keresetét. Azt is leszögezi, hogy a tisztviselekkel szemben kiszabott bírságot nekik és nem a tulajdonközösségnek kell megfizetniük.

A kisebbség jogainak védelme és a törvényesség védelmében indított kereset ”viszonya”

Továbbra is él a korábbi szabály, mely szerint, ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a **kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti** a bíróságtól a közösség által hozott határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

Új szabály – a jegyző új hatáskörére való tekintettel –, hogy ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a **jegyző is kérte** a rá vonatkozó szabályok (Ttv. 27/A. §) szerint, a kereseteket a bíróság a perek **egyesítésével bírálja el** [Ttv. 42. § (1) bekezdés].

A tulajdonostársra (a közgyűlési határozat meghozatalától számított 60 napon belül) és a jegyzőre irányadó (a szabálytalanság bármikor történő észlelését követő felhívástól számított 60 nap eredménytelen elteltétől számított 30 napon belüli) keresetindítási határidő egymástól való eltérő mivoltából adódóan nem kizárt, hogy a jegyző a tulajdonostársra irányadó rövidebb **határidőn túl** orvosolhat olyan jogszabálysértést, amelyet az érintett elmulasztott. Úgy tűnik ugyanis, hogy végső, objektív ún. elévülési határidőt nem tartalmaz a jogszabály a jegyzővel szemben.

Álláspontunk szerint a jegyző törvényességi felügyelete nem terjedhet ki olyan ügyre, amelyben **másféle bírósági** vagy hatósági eljárásnak van/lehet helye. Így pl. a fogyasztó-

tóvédelmi hatóság hatásköre annak vizsgálata, hogy a közös képviselő kifüggeszti-e a közüzemi szolgáltatásokért fizetendő díj – rezsicsökkentés révén történt – megtakarításának összegét stb (Ttv. 43/A. §). Ugyanígy nem indíthat keresetet a jegyző valamelyik tulajdonostárs **érdeksérelmére** hivatkozással, csakis **jogszabálysértésre** alapozva.

Közös képviselő vagy intézőbizottság?

Azt, hogy a társasház tulajdonostársainak közösséget ki/mi képviselje, a közösség dönti el vagy az alakuló közgyűlésen, vagy később. Eszerint a közösség határoz arról, hogy közös képviselőt vagy – a közös képviselő **helyett** – intézőbizottságot (annak elnökét és tagjait) választ-e a közös ügyek intézésére, a társaság képviseletére stb. [Ttv. 12. § (1) bekezdés] A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a közösség **szervezeti-működési szabályzatában** kell megállapítani, beleértve a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörét és feladatait is. [Ttv. 13. § (1) bekezdés és (2) bekezdés e) pont]

Mely jogszabályok irányadóak az ismertetett hatáskör gyakorlásakor?

Mint ahogy az a fentiekből is kitűnik, a jegyző itt ismertett új hatáskörének gyakorlásakor jellemzően a Ttv., a Pp., esetleg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szabályait kell alkalmazni.

A jegyző Ttv. 27/A. §-ában megfogalmazott új hatásköre – mint ahogy az az elnevezéséből is kitűnik – a társasházak működésének törvényességi felügyeletére irányul. Mindezekre figyelemmel a **közigazgatási hatósági eljárás és szolgálta-**

tás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) **szabályait nem kell, illetve nem lehet alkalmazni** akkor sem, ha az adott társasházban akár magának a jegyzőnek, akár az önkormányzatnak van tulajdoni hányada, vagyis nincs helye kizárásnak ilyen esetben.

Mindezekből az is egyértelmű, hogy a **kormányhivatalok nem rendelkeznek etekintetben felügyeleti jogkörrel.** [Ket. 107. § (2) bekezdés]

Mint ahogy arra már utaltam, minden jegyző a saját településén található társasházak számára, egyéb sajátosságaira tekintettel maga alakítja ki a törvényességi felügyeleti jogkörének gyakorlásával kapcsolatos módszereket, megoldásokat, részletszabályokat.

A járási hivatalok és a jegyző hatásköre nem összekeverendő

2009. október 1-jétől az, aki **üzletszerűen kíván társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenységet** folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak **bejelenteni**. Ilyen tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az előírt szakmai képesítéssel és megfelel az egyéb feltételeknek.¹ A Kormány² **ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként** a fővárosi és megyei kormányhivatal **járás (fővárosi kerületi) hivatalát jelölte ki**, amely nyilvántartást vezet róluk, és ellenőrizheti³ a tevékenységüket. A nyilvántartási adatok egy része közhiteles és nyilvános.

A járási hivatalok ebbéli hatáskörének részletezésének mellőzésével látható, hogy ez nem azonos a jegyző fentiekben gyakorolt törvényességi felügyeleti hatáskörével. Ettől függetlenül nem haszontalan, ha felveszik egymással a kapcsolatot a társasházakkal kapcsolatos feladataik ellátásának segítése érdekében.

¹ Ttv. 52–54. §

² Az ingatlan vállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 1. §

³ A társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet