

Tájékoztató a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Tht.) 27/A. §-a és a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Korm. rendelet tartalmazza a társasházak törvényességi felügyeletének szabályait.

A jegyző törvényességi felügyeleti jogköre a társasház alapító okiratának és belső szabályzatainak ellenőrzésére, valamint a társasház működésének, határozatainak törvényességi ellenőrzésére terjed ki, azaz arra, hogy azok megfelelnek-e a jogszabályoknak és a társasház szabályzatainak.

Az eljárás lefolytatására a társasház címe szerint illetékes jegyző jogosult. **A jegyző azonban nem vehet részt olyan eljárásban, amelyben az adott önkormányzat** társasházi tulajdonostársként, társasházkezelőként vagy közös képviselőként **érintett**. Ilyenkor az illetékes kormányhivatal más jegyzőt jelöl ki az eljárás lefolytatására.

A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyekre, amelyekben bírósági, hatósági eljárásnak van helye. Az eljárás nem irányulhat a társasház működésének gazdasági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére sem. A Tht. 42. § (1) bekezdése alapján, *„ha a közgyűlés határozata jogszabályba, alapító okiratba vagy a szervezeti és működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül”*

A törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezésekor a bejelentéssel egyidejűleg csatolandó:

- egy, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is elegendő),
- a jogsértést megalapozó dokumentumok (amennyiben rendelkezésre állnak).

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy azok a társasházi ügyek melyeknek a tárgya a közös képviselővel, az intézőbizottsággal vagy a számvizsgáló bizottsággal kialakult elszámolási viták (pl. túlszámlázottnak tartott vízdíj), vagy személyes jellegű konfliktusok eldöntése, nem tartoznak a jegyző hatáskörébe. A közös képviselővel, az intézőbizottság tagjaival, vagy a számvizsgáló bizottság tagjaival szembeni kártérítési igények ugyancsak bíróság előtt érvényesíthetők, polgári peres úton, de a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV. törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást is kezdeményezhető.