



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE

Ügyiratszám: 2662-.../2026.
Ügyintéző: dr. Sági Áron

Tárgy: tájékoztatás
Melléklet: -

Dr. Balogh László ügyvéd
hivatali kapun keresztül

Tisztelt Ügyvéd Úr!

A 2026. február 14-én kelt levelében foglalt kérdésére, a Liszt Ferenc utca 29. szám alatti társasház (továbbiakban: Társasház) vonatkozásában hivatalból indult törvényességi felügyeleti eljárással kapcsolatban, az alábbi választ adom:

A Társasház vonatkozásában a társasházi törvényességi felügyeleti eljárást hivatalból indítottam Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala BK-05/TH 00018-2/2025 végzése alapján, mely a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény (továbbiakban: Panasz tv.) 2. § (2) bekezdésére hivatkozva áttette hozzám az Ön panaszát. A Panasz tv. 3. § (4) bekezdése értelmében észleltem, hogy a bejelentéssel kapcsolatban a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárési szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint hivatalból lefolytatandó törvényességi felügyeleti eljárásnak van helye, amelyet 2025. február 10. napján megindítottam. A Panasz tv. 5. § (2) bekezdése alapján a panasz elintézésével kapcsolatban értesítettem Önt a társasházi törvényességi felügyelet megindításáról a 2703-5/2025. úgyszámon iktatott 2025. február 25-i keltezésű levelemben, mint a Panasz tv. szerinti bejelentőt.

A Korm. Rendelet 4. § (2) bekezdése szerinti bejelentő csak társasházi tulajdonostárs, közös képviselő és a (3) bekezdés szerint tulajdonostárs meghatalmazottja lehet. A Korm. Rendelet 4. § (4) bekezdés a) pontja szerint a (2) bekezdés a) pontjában és a (3) bekezdésben foglaltakat legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolat, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazás bejelentéssel egyidejűleg történő benyújtásával kell igazolni.

Ön nem igazolta tulajdonostársi mivoltát, sem azt, hogy tulajdonostárs meghatalmazottja lenne, így nem tekinthető a Korm. Rendelet szerinti bejelentőnek.

A Korm. Rendelet 13. §-a előírja, hogy ha a jegyző az eljárás alapján a társasház működésének a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 27/A. § (2) bekezdésébe ütközését állapítja meg, a Tht. 27/A. § (4) bekezdésének megfelelően írásbeli felhívást bocsát ki. A felhívást Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint a jegyző hivatalos iratként postai úton, személyesen átadott iratként, elektronikusan vagy saját kézbesítője útján közli a közös képviselővel. Ezen jogszabály alapján a törvénysértés orvoslására kibocsátott felhívást csak a közös képviselőnek kell megküldeni. Végül a Korm. Rendelet 17. §-a szerint a jegyző az eljárást megszünteti, ha megállapítja, hogy a társasház a felhívásban foglaltaknak megfelelően a törvényes működését helyreállította, vagy törvényes működését sértő körülmény már nem áll fenn. A

társasházzal szembeni törvényességi felügyeleti eljárást ezen jogszabályoknak megfelelően folytattam le a 2703-5/2025. iktatószámú tájékoztatóban megjelölt panaszok kapcsán.

A bekért iratok alapján feltárt törvénytértést a Korm. Rendelet 13. §-a szerinti felhívásban jeleztem a közös képviselőnek és köteleztem a törvényesség helyreállítására a Társasházban.

A Korm. Rendelet 17. § (2) bekezdése szerint az eljárás megszüntetéséről a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja, ha a 17. § (1) bekezdésben foglaltakat a közös képviselő teljesíti.

A Tht. 27/A. §-a, továbbá a Korm. Rendelet csak az eljárás megindítására és arra az esetre állapít meg határidőt, amennyiben a társasház nem tesz eleget a Korm. Rendelet 13. §-a alapján kibocsátott felhívásnak a felhívás kézbesítésétől számított 60 napon belül.

A társasházi törvényességi felügyeleti eljárást a Tht. 27/A. alapján kell lefolytatni. A Tht. 27/A. (1) bekezdése pedig megfogalmazza, hogy a törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye, ezáltal kizárva a társasházi törvényességi felügyeleti eljárást a hatósági ügykörből, továbbá a jogszabályhely jogértelmezése szerint a törvényességi ellenőrzés nem terjed ki azokra az esetekre, amelyekben bármilyen hatósági eljárásnak van helye (ideértve elsősorban a közigazgatási eljárásokat, a büntető- és a szabálysértési eljárásokat stb.). E jogviszonyokban egyértelműen és kizárólagosan a hatáskörrel (és illetékességgel) rendelkező hatóságoknak kell eljárni az ezen eljárásokra vonatkozó speciális szabályok alapján. E körben nincs és nem lehet helye a jegyző eljárásának.

A Tht. 27/A. szerinti törvényességi felügyeleti eljárás alkalmazandó részletszabályait a Korm. Rendelet adja meg. A Korm. Rendelet 11. §-a szerint az általános közigazgatási rendtartásáról szóló 2016. évi CL. törvénynek (a továbbiakban: Ákr.) csak az adatkezelésre vonatkozó részét kell alkalmazni ezen eljárás során – analogikus példaként említve erre a jegyző által lefolytatott birtokvédelmi eljárásokat is, tekintettel a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésére – az Ákr. többi szabálya nem alkalmazható. Az Ákr. 50. § (2) bekezdés c) pontja szerinti 60 napos eljárási határidő nem vonatkozik a társasházi törvényességi felügyeleti eljárásra, tekintettel arra, hogy ez az eljárás jogszabály szerint nem hatósági ügy. Fentebb részletezettek alapján a Tht. jogértelmezése megerősíti a Tht. 27/A. §-ában leírtakat, miszerint a társasházi törvényességi felügyeleti eljárás nem hatósági eljárás, és nem is lehet hatósági eljárás szabályai szerint kezelni.

Mindezekre tekintettel nincs jogszabályi lehetőségem Önt tájékoztatni a társasházi felügyeleti eljárás részleteivel kapcsolatban, jelen ügyben kizárólag a jogalkotó által a fentebb kifejtettek szerint áll fenn eljárási és tájékoztatási kötelezettségem.

Kecskemét, 2026. március 02.

Tisztelettel:


Dr. Temesvári Péter
jegyző



Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Szervezési és Jogi Iroda
Jogi Osztály

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Tel.: 76/512-259; 76/513-513/2325; e-mail: jogi@kecskemet.hu