

A társasházi tisztségviselők nyilvántartásának és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásának rendjéről szóló 283/2026. (X. 22.) sz. Korm. rendelet ismertetése

1. Társasházi törvény - Közös képviselő bejelentése

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) a IV/A. Fejezetében a „A TÁRSASHÁZI TISZTSÉGVISELŐK NYILVÁNTARTÁSA „ cím alatt kimondja, hogy a közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság – az erre irányuló kérelme alapján – az ingatlan-nyilvántartásba – a társasház törzslapra – bejegyezte.

A Tht. szerint a közös képviselői tisztség keletkezésének ténye tartalmazza:

- a) a közösség ügyintézését ellátó közös képviselőnek vagy intézőbizottság elnökének
 - aa) természetes személy esetén családi és utónevét, lakcímét,
 - ab) jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén nevét, székhelyét, cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát,
 - ac) tisztségét, a tisztség keletkezésének és megszűnésének időpontját, illetve ha a tisztségviselő a közösség ügyeinek intézését ügyvivőként látja el, ennek tényét és határidejét, valamint
 - ad) jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén – valamint ha a természetes személy tisztségviselő bejelenti – az elektronikus levélcímét, telefonos elérhetőségét,
- b) a társasházközösség nevét.

2. Társasházi törvény - Beszámoló benyújtása

A Tht. előírja azt is, hogy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz. A beszámoló benyújtásának tényét az ingatlanügyi hatóság a társasház törzslapra bejegyezi.

Azt is rögzíti a törvény, hogy az ingatlan-nyilvántartási szerv az általa üzemeltetett honlapon – bárki számára korlátozásmentes hozzáférést biztosítva – közzéteszi a társasházi tisztségviselők előzőekben meghatározott adatait, a társasházak számviteli szabályok szerinti beszámolóit, valamint a társasház közösségének nevét, címét, helyrajzi számát.

A Tht. előírja azt is, hogy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke látja el a nyilvántartásba vétellel és az adatváltozás bejelentésével kapcsolatos, jogszabályban foglalt feladatokat, illetve felhatalmazza a Kormányt arra, hogy „a társasházi tisztségviselők nyilvántartásával kapcsolatosan a nyilvántartásba vétel, az adatváltozás bejelentés és a beszámoló benyújtásának rendjét, feltételeit, a nyilvántartás személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, a nyilvántartás vezetésére és az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének tájékoztatási

és adatszolgáltatási kötelezettségeit, valamint a jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket rendeletben állapítsa meg”

Ezt Tht-beli felhatalmazást teljesítve született meg a most ismertetésre kerülő, a társasházi tisztségviselők nyilvántartásának és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásának rendjéről szóló 283/2026. (X. 22.) sz. Korm. rendelet [\(a továbbiakban: Rendelet\)](#).

A Tht. a fentiekén túl még kimondja a 64/A. §-ában hogy: „A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet 2026. október 31. napjáig – nyilvántartásba vételtől függetlenül – elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát hitelt érdemlő módon igazolja.”

Ennek a közelgő október 31-ei határidőnek a hatására került október 23-ai hatálybalépéssel megalkotásra a jelzett Rendelet, melynek célja: „ a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti társasházi tisztségviselők nyilvántartásával és a beszámoló benyújtásával, valamint az ezekhez kapcsolódó kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményekkel összefüggő részletes szabályok megalkotása a társasházak működése átláthatóságának biztosítása, valamint a törvényességi felügyeletük hatékonyságának növelése érdekében.”

3. A Tht. rendelkezéseinek végrehajtási szabályai

3.1. A bejelentés szabályai - értelmezési kérdések

Alapvető rendelkezések:

A Rendelet az alapvető rendelkezései között rögzíti, hogy: „A társasházi tisztségviselők nyilvántartásával és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásával összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló kormányrendeletet az e rendeletben megállapított szabályokkal együtt kell alkalmazni, illetőleg a rendelet szerinti, a nyilvántartásba vétellel, a beszámoló benyújtásával és az adatváltozás bejelentésével összefüggő kötelezettségeket a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke (a továbbiakban együtt: társasházi tisztségviselő), jogi képviselő útján teljesíti. Ha a társasházközösségnek nincs a képviselő ellátására jogosult tisztségviselője, az e rendelet szerinti, a beszámoló benyújtásával és az adatváltozás bejelentésével kapcsolatos kötelezettségeket a számvizsgáló bizottság, annak hiányában a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs teljesíti.”

E szerint tehát továbbra is alkalmazni kell a az ingatlan-nyilvántartási szabályokat, és a célja a rendeletnek a társasházakról szóló tv előzőekben ismertetett szabályaira is utal, valamint rögzíti, hogy a rendelet által megállapított rendelkezéseket jogi képviselő alkalmazásával lehet, illetve kell teljesíteni. Azt is rögzíti a rendelet, hogy ha nincsen a képviselő ellátására feljogosított képviselője a társasháznak, akkor a beszámoló benyújtásával, adatváltozás bejelentésével összefüggő kötelezettségeket a számvizsgáló bizottság, vagy annak hiányában a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs teljesítheti.

A társasházi tisztségviselők nyilvántartásba vétele körében a rendelet előírja, hogy: „A társasházi tisztségviselő a tisztség keletkezése tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet a közgyűlés általi megválasztásának napjától számított 15 napon belül benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz. Ebben a kérelemben a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet társasházi tisztségviselő bejelenti, a természetes személy társasházi tisztségviselő bejelentheti az elektronikus levélcímét, telefonos elérhetőségét. Ehhez a kérelemhez csatolni kell a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 44. §-a szerinti Közgyűlési Határozatok Könyvének (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) a társasházi tisztségviselő megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát.

Problematicus kérdések:

Itt azért néhány kérdésre érdemes kitérni. Egyrészt a Közgyűlési Határozatok könyvére vonatkozó direkt hivatkozás a Tht-ből, ezen eljárás vonatkozásában konkrétan hiányzik. Ilyen kitélt az ingatlan-nyilvántartási szabályok sem tartalmazzak. Formai kérdésnek tűnik, de nem jelentőség nélküli, hogy egy társasházi közgyűlési határozati kivonatot kell az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, vagy a Társasházi Közgyűlési határozatok könyvéből származó határozati kivonatot. E körben szintén eldöntésre vár, hogy ezt a kivonatot kinek kell aláírásával ellátnia. Ez ott lehet problematikus, ahol konkrét döntések már megtörténtek október 23-előtt, és a határozatokat a határozatok könyvére hivatkozás nélkül hozták meg és az így került a közgyűlési tisztségviselők által aláírásra és ügyvédi ellenjegyzésre is. A Tht. a 44. §-ban kimondja, hogy:

„44. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

(2) A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,

b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,

c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

(3) Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a (2) bekezdés a) és b) pontjaiban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.”

Jól látható a fenti rendelkezésből, hogy a Közgyűlési határozatok könyve tartalmilag megegyezik a közgyűlési jegyzőkönyv tartalmával kivéve a jelenléti ívet, melyet a 2025 ősze óta kialakult gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartásba nem kellett a közös képviselők regisztrációjakor benyújtani, ugyanis az eljáró ügyvédek arra nem kötelezhetőek a saját szakmai szabályaik szerint, hogy ügyvédi ellenőrzés nélkül ellenjegyezzék a jelenléti ívek tartalmát, illetve azok aláíróit. A közgyűlésen jelenlévő társasházi tulajdonostársak ügyvédi ellenőrzése

pedig olyan volumenű plusz adminisztrációt jelentene, amely nem volna teljesíthető, ezért az a közbenső megoldás került alkalmazásra, hogy az eljáró ügyvéd ellenőrzi a közgyűlési tisztségviselőket, a levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és a két hitelesítőt akik a közgyűlési jegyzőkönyvet, illetve az ebből készült határozati kivonatot is aláírják, és a földhivatal sem várja el, hogy a társasházi közgyűlési jelenléti íve ellenjegyzett dokumentumként hozzá benyújtásra kerüljön, elfogadja a jelen lévők létszámát és a meghozott határozatot is az ügyvédileg ellenjegyzett határozati kivonat tartalma alapján. Az egyik megoldás tehát az, hogy a határozati kivonatot is a levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető és a két hitelesítő írja alá. A Tht. 45. §-a azonban az alábbiakat rendeli: „45. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni. (2) A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.”

Ebből a rendelkezésből alappal lehet arra következtetni, hogy itt is egy a Közgyűlési Határozatok Könyvéből történő quasi másolat kiadására kerül sor, amelyet értelemszerűen csak a közös képviselőnek kell aláírnia és az eljáró ügyvédnek pedig a közös képviselő által aláírt másolati határozati kivonat ellenjegyzés körében annak ellenőrzése is a feladata, hogy a másolat megegyezik-e tartalmilag az alapul szolgáló jegyzőkönyvi határozat tartalmával, tartalmazza-e a bejegyzéshez szükséges adatokat és határozati formát, a szavazati arányok és a határozatképesség egyez-e, továbbá, hogy a jegyzőkönyvet a törvény által előrejt személyek (közgyűlési tisztségviselők) megfelelően aláírták-e. Ha minden rendben van akkor a Közgyűlési Határozatok Könyvéből származó határozati kivonatot a közös képviselő (intéző bizottság) elnöke aláírásával és az ügyvédi ellenjegyzéssel elégséges ellátni.

A másik esetleg problematikus kérdés, hogy a Tht. 64/A §-a alapján 2026. október 31. napjáig – nyilvántartásba vételtől függetlenül – ellátható a közös képviselői tevékenység. A rendelet szerint pedig a megválasztástól számított 15 napon belül, ha az korábban történt akkor a rendelet hatályba lépésétől, tehát október 23-tól számított 15 napon belül kell teljesíteni a bejelentési kötelezettséget. a két rendelkezés együttes alkalmazásából az nem következik, hogy ott ahol, még nem történt meg a közös képviselő Tht. illetve a rendelt szabályai szerint megválasztása, megerősítés, illetőleg a döntéshozatal a beszámoló benyújtásáról, ott október 31-e után, mivel a közös képviselői tevékenység nem látható el, ezért a közgyűlés sem hívható össze a közös képviselő által (a számvizsgáló bizottság, vagy a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs által igen). Ugyanakkor a rendelt szabályai azt sugallják, hogy még egy későbbi határidőig érdemi következmények nélkül a közös képviselő megválasztása és bejelentése megtörténhet.

3.2. A bejelentés tartalma

A Rendelet kimondja, hogy az erre vonatkozó közgyűlési határozatnak a Tht. 28. § (2) bekezdésében foglaltakon túl („a közgyűlés határozatának – szó szerint – tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit” tartalmaznia kell:

a) a társasházi tisztségviselőre vonatkozóan az Inyvt. 35. § (1) bekezdés a), b) és h) pontjában foglalt adatokat (a) az okiratban szereplő – a bejegyzéssel közvetlenül érintett – természetes személy nevét, b) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény

hatálya alá nem tartozó természetes személy további természetes személyazonosító adatait a 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint, vagy a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személy további természetes személyazonosító adatait és a személyi azonosítóját; az okiratban szereplő – a bejegyzéssel közvetlenül érintett – jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet megnevezését, valamint a nyilvántartását vezető szerv megnevezését és a nyilvántartási számát, a nem nyilvántartott szervezet székhelyét; továbbá h) az okiratban szereplő – a bejegyzéssel közvetlenül érintett – természetes személy állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát, vagy nyilatkozat hiányában – ha rendelkezésre áll – állampolgárságra vonatkozó adatát.

b) a társasházközösség nevét és a társasház pontos megjelölését az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint (35. § (1) bek. (település neve, fekvés, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot;

c) a társasházi tisztségviselő tisztségét, a tisztség keletkezésének és – határozott idejű jogviszony esetén – megszűnésének időpontját, megszüntető feltételhez kötött jogviszony esetén ennek tényét,

d) a társasházi tisztségviselő megválasztást elfogadó nyilatkozatát, valamint

e) a közgyűlés bejegyzést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

A rendelet kimondja, hogy a korábbi társasházi tisztségviselő a kérelem benyújtásához szükséges iratokat köteles az új társasházi tisztségviselő részére annak megválasztását követő 5 napon belül átadni.

Ha összevetjük a Tht. 55/B. §-ában, illetve 55/C. §-ban meghatározottakat a Rendelet előzőekben ismertetett közzendő adatokra vonatkozó rendelkezéseivel az alábbiakat állapíthatjuk meg:

A Tht. 55/B. §-a szerint csak teljes név és lakcím, míg a Rendelet szerint a természetes személyazonosító adatok (név, születési név, lakcím, anyja neve születési helye ideje) a benyújtandó adatok erről kell közgyűlési határozatnak rendelkeznie, illetőleg ezen felül még az állampolgárságot is kell a szóban forgó határozatnak tartalmaznia.

Ezen felül a Rendelet előírja, hogy a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyek esetén (ez a személyi kör a Magyarországon élő magyar állampolgárok körét tartalmazza körülbelül) a további természetes személyazonosító adatait és a személyi azonosítóját kell tartalmaznia a közgyűlési határozatnak. A személyi azonosító jel a lakcímkártyán található régi személyi számmal egyezik meg. Mindezek alapján kijelenthetjük, hogy jelentős mértékben bővül az az a személyi adatkör, amelynek nyilvántartásba vételét a Rendelet a Tht-hoz képest előírja.

Szintén felmerül egy problematikus kérdés a társasházi tisztségviselő megválasztást elfogadó nyilatkozatnak társasházi közgyűlési határozatba történő befoglalásával kapcsolatban, még pedig az a probléma, hogy ez tulajdonképpen nem lehetséges. A közgyűlés határozata nem tartalmazhatja a közös képviselő elfogadó nyilatkozatát, mert két különböző személyről, jogalanyról van szó. A közgyűlés határozata legfeljebb azt tartalmazhatja, hogy a közös képviselőt megválasztja arra tekintettel, hogy a közös képviselő úgy nyilatkozott, hogy a megválasztása esetére a tisztséget elfogadja. A másik lehetőség, hogy a megválasztást követően, de értelemszerűen már a határozat konkrét tartalmán túl a közös képviselő nyilatkozik, hogy a

tisztséget elfogadja és ez a nyilatkozata külön aláírásával ellátva a határozati kivonatba bele kerül. A közös képviselő konkrét elfogadó nyilatkozatát a közgyűlés határozata nem tudja tartalmazni.

3.3. A beszámoló benyújtásának szabályai

A Társasházi beszámoló benyújtása körében a Rendelet az alábbiakat rendeli:

A társasházi tisztségviselő a közgyűlés által elfogadott, számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet a beszámoló közgyűlés általi elfogadásának napjától számított 15 napon belül benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz.

A kérelemhez csatolni kell: a Közgyűlési Határozatok Könyvének a beszámoló elfogadásáról szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát,

A közgyűlési határozatnak tartalmaznia kell

- a társasházközösség nevét és a társasház pontos megjelölését Inyvtv. 35. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint (35. § (1) bek. (település neve, fekvés, helyrajzi szám).
- a közgyűlés bejegyzést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

Tulajdonképpen itt is új elem a Közgyűlési Határozatok Könyvére hivatkozás, illetőleg a feltétlen és visszavonhatatlan engedély is furcsa, hiszen a pénzügyi beszámolóról van a szó, amit a közgyűlés korábban egyszerű döntéssel fogadott el.

A rendelet azt a helyzetet hozza létre, hogy a korábban elfogadott, de be nem jelentett beszámolót újra el kell fogadni a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásra vonatkozó nyilatkozattal való kiegészítés szükségessége miatt, illetve a Határozatok könyvére való hivatkozás miatt is.

3.4. Változások bejelentése

Külön a címet szentel a Rendelet a változások bejelentésének:

Változásként kell bejelenteni a bejegyzett társasházi tisztségviselő **nyilvántartási tartalom szerinti adatainak megváltozását** a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy és a cégjegyzékbe be nem jegyzett jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet esetében, és a változástól számított 15 napon belül, valamint a bejegyzett társasházi tisztségviselő **lemondását**, annak közlésétől számított 15 napon belül, valamint a **felmentését**, az erről szóló közgyűlési határozat meghozatalától számított 15 napon belül, **halálát vagy jogutód nélküli megszűnését, cselekvőképességének** a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő **korlátozását**, a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül, illetőleg megszüntető feltételhez kötött jogviszonya esetén a feltétel bekövetkezését, a feltétel bekövetkezésétől számított 15 napon belül.

Szintén változásként kell bejelenteni azt a tényt, hogy a társasházi tisztségviselő a közösség ügyeinek intézését **ügyvivőként látja el**, és ennek határidejét változásbejegyzés iránti kérelemben kell bejelenteni. A társasházi tisztségviselő tisztsége megváltozását abban az

esetben kell bejelenteni, ha a bejegyzett közös képviselőt intézőbizottsági elnöknek vagy a bejegyzett intézőbizottsági elnököt közös képviselőnek választja meg a közgyűlés.

Bejelentés esetén az ingatlanügyi hatóság törli a társasházi tisztségviselő tisztsége keletkezésének tényét az ingatlan-nyilvántartásból.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy és a cégjegyzékbe be nem jegyzett jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet bejegyzett társasházi tisztségviselő adatainak megváltozását a társasházi tisztségviselő és képviselője azonosításához szükséges adatok, valamint a megváltozott adatok megadásával jelenti be az ingatlanügyi hatósághoz. Ha a bejelentett adatot közhiteles nyilvántartás tartalmazza, az ingatlanügyi hatóság összeveti a bejelentett adatot a közhiteles nyilvántartás tartalmával.

Csatolandó okiratok:

A társasházi tisztségviselő tisztsége megváltozásának, a tisztség megszűnése időpontja vagy a közösség ügyei intézésének ügyvivőként való ellátása határideje megváltozásának bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének az e változásokról szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát.

A változás bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell az ott meghatározott események bekövetkezését igazoló, az Inytv. 35. §-ának az okiratok kellékeire vonatkozó szabályozás szerinti, annak megfelelő megfelelő okiratot.

A közös képviselőre vonatkozó változás bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének a társasházi tisztségviselő felmentéséről szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát. Ennek a közgyűlési határozatnak tartalmaznia kell a társasházi tisztségviselőre vonatkozóan a nyilvántartásba vételre kerülő személyes adatokat és a tisztségviselő állampolgárságát, a társasházközösség nevét és a társasház pontos megjelölését (település neve, fekvés, helyrajzi szám), a a társasházi tisztségviselő tisztségét, a tisztség megszűnésének időpontját, illetve ha a tisztségviselő a közösség ügyeinek intézését ügyvivőként látja el, ennek tényét és határidejét, valamint a közgyűlés törlést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

Amit nem kell bejelenteni:

Nem kell változásként bejelenteni a társasházi tisztségviselő tisztségének megszűnését, ha a közgyűlés által megválasztott új társasházi tisztségviselő az ingatlan-nyilvántartásba vételi kérelmét a megadott 15 napon belül teljesíti, és az előzőleg bejegyzett társasházi tisztségviselő törléshez szükséges adatait, a tisztsége megszűnésének tényét és a megszűnés időpontját, valamint a közgyűlés törlést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát a Közgyűlési Határozatok Könyvének az új társasházi tisztségviselő megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó kivonata tartalmazza. Ez esetben a nyilvántartásba vételi kérelem teljesítésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az előzőleg bejegyzett, a társasházi tisztségviselő tisztsége keletkezésének tényét törli az ingatlan-nyilvántartásból.

A társasházközösség nevének megváltozását az Inytv.-ben és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló kormányrendeletben foglalt általános szabályok szerint kell

bejelenteni. Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság a társasház törzslapja II. részének módosításával egyidejűleg a társasházi tisztség keletkezésének tényére vonatkozó bejegyzésben is módosítja a társasházközösség nevére vonatkozó adatot.

3.5. Jogkövetkezmények, záró rendelkezések

A Rendelet Jogkövetkezmények illetőleg záró rendelkezések megnevezésű alcímei az alábbiakat tartalmazzák:

A jegyző feladatai:

A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a jegyző megkeresésére félévente egy alkalommal – a kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése céljából –, térítésmentesen, elektronikusan feldolgozható formában, a megkeresés beérkezését követő harminc munkanapon belül adatot szolgáltat a jegyző illetékességi területén található, a nyilvántartásban szereplő valamennyi társasháznak a megkeresés szerinti naptári félév első napján hatályos adatairól. A megkeresésben meg kell jelölni a kért adatok felhasználásának célját. A kapott adatok kizárólag a megjelölt célra használhatóak fel.

A fenti adatszolgáltatás tartalmazza a jegyző illetékességi területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott társasházingatlan tekintetében a társasházingatlan pontos – település neve, fekvése, helyrajzi száma szerinti – megjelölését, a társasházközösség nevét, azt, hogy a társasház törzslapján szerepel-e a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének ténye, valamint az utolsóként bejegyzett társasházi tisztségviselő tisztsége megszűnésének időpontját, és a társasház törzslapján utolsóként bejegyzett, a beszámoló benyújtásának tényét.

Ezen adatszolgáltatás alapján a jegyző **törvényességi felügyeleti eljárást** indít azon társasház ellen, amely esetében a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének ténye nem szerepel a társasház törzslapján, és a társasházi tisztségviselő tisztségének megszűnése időpontjától számított 90 nap eltelt, vagy a tárgyévi beszámoló benyújtásának ténye nem szerepel a társasház törzslapján, és a tárgyévi éves elszámolásról szóló közgyűlés megtartására vonatkozó, május 31. napjában meghatározott határidőtől számított 90 nap eltelt.

Abban az esetben pedig, ha a jegyző tudomására jut, hogy a fentiekben részletezett változásbejegyzés iránti kérelmet határidőn belül nem nyújtották be, az erről való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül a jegyző a társasházat **határidő tűzésével** ennek pótlására kötelezi.

A fenti rendelkezések alapján a jegyző a megkeresést első alkalommal 2027. február 15-ig küldi meg a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervnek. Az e bekezdés szerinti megkeresés alapján teljesített adatszolgáltatás alapján a jegyző törvényességi felügyeleti eljárást indít azzal az eltéréssel, hogy azon társasház ellen indít törvényességi felügyeleti eljárást, amely esetében 2027. január 31-ig a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének tényét még egy alkalommal sem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, vagy 2027. január 31-én a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének ténye nem szerepel a társasház törzslapján, és az utolsóként bejegyzett társasházi tisztségviselő tisztségének megszűnése időpontjától számított 90 nap eltelt.

Lehetséges jogkövetkezmények:

Érdemes kitekinteni arra is, hogy a törvényességi felügyeleti eljárás milyen jogkövetkezményekkel járhat akár a közös képviselőre akár a társasházra. A Tht 27/A § (4)- (6) bekezdése szerint: *„Ha a jegyző a működés (2) bekezdésbe ütközését 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.”*

„(5) A bíróság a jegyző keresete alapján

a) megsemmisítheti a közgyűlés (2) bekezdés b) pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,

b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve

c) – ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.

(6) Ha a jegyző a keresetében az (5) bekezdés c) pontjának alkalmazását 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 képviseletére 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.”

Ezeket a rendelkezéseket értelmezve az a vélemény alakítható ki, hogy , amennyiben a közös képviselői nyilvántartásba vételt, vagy beszámoló benyújtását a társasház, közös képviselő továbbra sem végzi el, akkor a törvényességi felügyeleti eljárásban a jegyzőnek keresetet kell a bírósághoz benyújtania ahol a bíróság összehívhatja a közgyűlést, vagy erre a jegyzőt, számvizsgáló bizottságot feljogosíthatja, illetve elméletleg bírságot is megállapíthat, de ez egy hosszadalmas eljárás, melynek az időtartama alatt a bejelentés szabályos körülmények között is megtörténhet. Nem lesz tehát a törvényesség felügyeleti eljárás túlságosan hatékony eszköz mindeerre, ráadásul az azonnali október 23-ai hatályba lépés miatt az érintettek közül azok számára, akik már hoztak döntést de nem nyújtották azt be a földhivatalba, a megváltozott adattartalom azonnali hatályba léptetésére tekintettel most új közgyűlési döntések meghozatala szükséges. Erre pontosan utal a Rendelet utolsó bekezdése: *„Ha az e rendelet hatálybalépését megelőzően meghozott közgyűlési határozat nem tartalmazza az e rendeletben meghatározott adatokat, és a Közgyűlési Határozatok Könyvének e határozatot tartalmazó kivonatának csatolása az e rendelet hatálybalépését követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban e rendelet alapján szükséges, akkor ismételt közgyűlést kell tartani, amely közgyűlésen az e rendelet rendelkezéseinek megfelelő határozatot kell meghozni.”*

A Rendelet 9. § (2) bekezdése nagyon lényeges rendelkezést tartalmaz, amikor rögzíti:

9. § (2) Ha a Tht. 64/A. §-a szerinti határidő leteltét követően a társasházközösségnek nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a képviselőt ellátására jogosult tisztségviselője, a számvizsgáló bizottság, annak hiányában a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs látja el – az e rendelet szerinti, a tisztség keletkezése tényének nyilvántartásba vételével kapcsolatos feladatok kivételével – a közösség ügyintézését és képviselőt a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezése tényének ingatlan-nyilvántartásba első alkalommal való bejegyzéséig.

Ez egy veszélyes, súlyos kockázatokkal és jogbizonytalanság kialakulásával is fenyegető rendelkezés. A Tht. 64/A § szerint október 31. napját követően a közös képviselők a feladatukat ingatlan-nyilvántartási regisztráció nélkül nem láthatják el. Ennek alapján még logikusnak is tűnik, hogy akkor jöjjön a számvizsgáló bizottság, illetve akár a tulajdonosok által megbízott képviselő is, azonban ha az adott társasházban van funkcionáló közös képviselő, akkor nála van az iratanyag, és a működés technikai és tartalmi feltételeivel is ő rendelkezik, valamint a közvetlen szükséges teendőket is ő ismeri pl. össze tudja hívni a közgyűlést. Ehhez képest visszalépés a tulajdonosok által megbízott személy azonnali döntéshozatali pozícióba helyezése. Véleményünk szerint szükség lett volna itt is egy átmeneti időszakra, további határidő biztosítására különös figyelemmel arra, hogy végülis 2018. óta húzódik ennek a konstrukciónak a bevezetése.

Mindenképpen célszerű lett volna átmeneti szabályozást alkotni azokra a társasházakra is, amelyeknél már zajlik a regisztrációra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárás (ez esetenként 3-4 hónapig is elhúzódik), vagy már megvolt a szükséges közgyűlési döntés, de az még ingatlan-nyilvántartásba nem került benyújtásra, valamint akár azokra a társasházakra is amelyek a közgyűlési döntés előtt voltak, október végéig szerették volna a közgyűlési döntést meghozni. Ezzel a rendelkezéssel november 1-től a társasházak közül mindazok esetében amelyeknél a közös képviselő nem került nyilvántartásba vételre a megválasztott közös képviselő mandátuma megszűnt, ami sok problémát fog okozni.

Ezen a helyzeten nem igazán segít a 9. § (1) bekezdése, ami szerint: „Az e rendelet hatálybalépését megelőzően megválasztott társasházi tisztségviselő, aki a közösség ügyintézését e rendelet hatálybalépésekor ellátja, vagy a tisztségének keletkezéséről szóló szerződés alapján e rendelet hatálybalépését követően fogja ellátni, és a tisztség keletkezése tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet e rendelet hatálybalépéséig nem nyújtotta be az ingatlanügyi hatósághoz, e kötelezettségének az e rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül tesz eleget, kivéve, ha a tisztség megszűnésének időpontja e rendelet hatálybalépésekor ismert, és e rendelet hatálybalépésétől számított 30 napon belül következik be.”

A Rendelet tartalma alapján egyértelmű, hogy a fenti kötelezettségeknek – a jogkövetkezmények, törvényességi felügyeleti eljárás indulásának elkerülése érdekében - 2027. január végéig eleget kell tenni. Javasoljuk a közös képviselők, számvizsgáló bizottság, stb. számára, hogy aki ezt nem tette meg, az kezdeményezze a társasházi közgyűlés összehívását az itt jelzett bejelentési kötelezettségek teljesítése tárgyában.