

## AKTUÁLIS TEENDŐK A BESZÁMOLÓ KÖZGYŰLÉSEK ELŐTT

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 35. §-a szerint közgyűlést legalább évente egyszer, május 31-ig kell megtartani az éves elszámolásról és az adott év költségvetésének elfogadásáról.

### A beszámoló közgyűléshez előkészület szükséges:

- bevételek nyilvántartása, közös költség fizetéséről táblázat készítése,
- kiadások bontása: karbantartás, felújítás, üzemeltetési költségekre,
- beszámoló a közgyűlés által meghatározott feladatok elvégzéséről.

### A számvizsgáló bizottság, illetve számvizsgáló ellenőrzési kötelezettsége:

- a közös képviselő által készített beszámoló tételes ellenőrzése,
- a kifizetések és számlák megtekintése és összehasonlítása a beszámoló tényszámaival,
- véleményének írásba foglalása, amelyet a közgyűlésen ismertetnie kell (minden megfelel a törvényi előírásoknak, vagy hibákat és hiányosságokat állapított meg),
- javaslatokat kell tennie az esetleges hibák kijavításáról, és a közös képviselő díjazásának módosításáról,
- állást kell foglalnia a közös képviselő közös költségre vonatkozó javaslatáról (egyetért vagy módosítást javasol, amit indokolnia kell).

## ALAKULÓ KÖZGYŰLÉS JEGYZŐKÖNYVE

Társasházi alakuló közgyűlés jegyzőkönyvének tartalmilag és formailag mit kell tartalmaznia?

A társasházak alakuló közgyűlésének alapvető célja az, hogy a társasház tulajdonosi közössége megismerje a társasház alapító okiratát. Privatizált társasház esetén ismertetni kell a birtokbaadási jegyzőkönyv tartalmát, az épület műszaki állapotát és a szükséges felújítások jegyzékét.

Újjonnan épült társasház esetén ugyancsak be kell számolni a birtokbaadásról, illetve az önálló albetétek használatba adásáról. Ebben az esetben ki kell jelölni a garanciális, illetve szavatossági ügyek ügyintézőjét. Meg kell választani a társasház közös képviselőjét, vagy intéző bizottsá-

gát. Huszonöt albetét felett kötelező jelleggel számvizsgáló bizottságot kell választani.

Dönteni kell a bankszámla nyitásáról és meg kell állapítani a közös költség várható mértékét – ami induló társasház esetében nem könnyű feladat – és befizetések rendjét.

A fentieket számozott határozatként kell a közgyűlés jegyzőkönyvében szerepeltetni.

A törvény a jegyzőkönyv tartalmi követelményeit a 39. § (1)-(4) bekezdésében rögzíti.

## ALÁÍRATLAN JEGYZŐKÖNYV

Közgyűlésen lemondtam közös képviselői tisztségemről. Az új közös képviselőt megválasztották, és az új számvizsgáló bizottságot is (mivel a régiéket szintén lemondtak.) A jegyzőkönyv hitelesítőket megválasztották, de amikor a jegyzőkönyv elkészült, azt az egyik hitelesítő nem írta alá, mert nem az volt benne, mint ami elhangzott.

Ervényben van-e az új közös képviselő alkalmazása? Sajnos jegyzőkönyv nincs.

A hozott közgyűlési határozatok nem válnak érvénytelené azért, mert az egyik hitelesítő tulajdonostárs azt nem írta alá. A megoldás az, ha az aláírást megtagadó tulajdonos írásban rögzíti, hogy milyen kifogása merült fel a jegyzőkönyvvel kapcsolatban, és ha az nem orvosolható, akkor a jegyzőkönyvet úgy kell kiadni, hogy a hitelesítő írásos észrevétele – mint kötelező tartalmi elem – mellékletként sze-

repe. A hozott döntések pedig végrehajthatóak, és emiatt új közgyűlést tartani teljesen felesleges.

Az új közös képviselő megválasztása életben van, a pénzkezelésre vonatkozó jogát bejelentheti a banknál, Őnek pedig 30 napon belül az iratokat át kell adnia a megválasztott új közös képviselőnek az elszámolással együtt.

## ELMARADT ELSZÁMOLÓ KÖZGYŰLÉS

Mi a teendő, ha a közös képviselő nem tartotta meg az elszámoló közgyűlést május 31-ig, sőt a mai napig sem? Mit tehetnek a tulajdonosok, kezdeményezhetnek-e ők maguk közgyűlést? Lehet-e a közös képviselő leváltásának oka az elmaradt közgyűlés?

Válasz

A társasházi törvény előírja, hogy a beszámoló közgyűlést legkésőbb a következő év május 31-éig meg kell tartani. Ha ezt a kötelezettségét a közös képviselő nem teljesíti, úgy először fel kell hívni a tulajdoni hányad szerinti legalább 10 %-ot elérő tulajdonostársaknak, hogy 15 napon belül hívjon össze beszámoló közgyűlést. Ha ezt nem teljesíti, akkor a számvizsgáló bizottság 8 napon belül köteles összehívni a megadott napirenddel a közgyűlést. Ha a megadott határidőn belül nem hívják össze, úgy a kezdeményező tulajdonostársak közül bárki összehívhatja, és megtarthatja a közgyűlést. Természetesen a közgyűlés összehívá-

sára vonatkozó szabályokat meg kell tartani (8 nappal korábban ki kell küldeni a meghívót, és fel kell tüntetni a napirendi pontokat stb.).

Az összehívott közgyűlés napirendi pontjaként meg kell jelölni a közös képviselő beszámoltatását, valamint külön napirendi pontban rögzíteni kell, hogy a közös képviselői tisztség betöltéséről döntést szeretnének. Ez a döntés természetesen lehet a közös képviselő tisztségének megerősítése, de lehet a leváltása is. Leváltás esetén az új közös képviselő megválasztását is napirendre kell venni.

## ELSZÁMOLÁS HIÁNYA

A közös képviseletet ellátó Bt. képes volt éveken keresztül két-három tulajdonos megjelenése után – nem megismételt közgyűlésen – bármilyen határozatot elfogadtatni úgy, hogy nem volt – és ma sem – hajlandó elszámolni a bevételekkel és költségekkel.

A bíróságra beadott keresetek elbírálása alkalmával az ügyben éppen eljáró bíróságnak sem hajlandó kiadni a számlamásolatokat annak igazolására, hogy valóban megtörténtek például a tetőjavítások. A jegyzőkönyveket meghamisítva juttatja el a bíróságra!

Volt olyan közgyűlés, ahol a közös képviseletet ellátó Bt. képviselője nyolc határozatot szavaztatott meg másodmággal, illetve a nem a társasházban lakó tulajdonosokkal.

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXVIII. törvény 48.§-a rendelkezik arról, hogy a közös képviselőnek milyen elvek és szabályok szerint kell elszámolnia az előző évben folytatott gazdálkodási tevékenységéről. A közös képviselő nem köteles a számlákat a közgyűlésen bemutatni a tulajdonosoknak, mivel a törvény rendelkezése szerint ez a feladat a számvizsgáló bizottság, illetve a számvizsgáló jogosultsága.

A beszámolóról a tulajdonosoknak szavaznia is kell, vagyis a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóvá kell hagynia.

Levelében arra utal, hogy per is volt – vagy van(?) – folyamatban, és a közös képviselő a bíróságnak sem csatolta

be a szükséges bizonylatokat. Ebben az esetben a bíróság dönthetett arról, hogy a tetőjavítással kapcsolatos elszámolásból mit fogadott el valós kiadásnak.

A felvázolt tényállás szerint a közös képviselő nem tartotta be a közgyűlés összehívására előírt törvényi rendelkezéseket, így Önnek megnyílik a joga arra, hogy a szabálytalanul összehívott közgyűlés által hozott döntések hatályaon kívül helyezése érdekében bírósághoz forduljon.

Az Önök ügyében a 2010. január 1-től életbe lépett ügyészégi törvényességi felügyelet tud segítséget nyújtani és a tulajdonosok támogatása mellett leváltani a közös képviselőt.

## FELADATOK A BESZÁMOLÓ KÖZGYŰLÉS ELŐTT

Szeretnék nagyon alaposan felkészülni a beszámoló közgyűlésünkre. (Intéző bizottsági elnök vagyok, nem vagyok „profí”). Kérek egy kis útmutató segítséget, nehogy valamit kifelejtsek.

Válasz

1. Át kell tekinteni azokat a közgyűlési határozatokat, amelyekben valamilyen feladatot állapítottak meg, és a teljesítés határideje lejárt. (Pl. ereszcsonna javítása, karbantartási – stb. – feladatok elvégzése megtörtént-e?)

Ha a határidő eltelt, és nem készült el a megjelölt feladat, akkor össze kell foglalni, hogy mi volt az elmaradás oka, lehet-e pótolni. Illetve ha indokolt, akkor határidő mó-

dosítást kell javasolni a következő közgyűlésen, amelyhez ismét napirendre kell tűzni a kívánt feladatot.

2. A könyvelőtől adatokat kell kérni, hogy a közös költség befizetések megtörténtek-e, mennyi az elmaradás, jelezte-e a tulajdonos, hogy fizetési nehézsége miatt határidő módosítást kér?

Ha vannak hátralékosok, akkor azokat fel kell szólítani

írásban, hogy az elmaradásukat a megadott határidőig fizesse be.

3. A közös képviselő (IB-elnök), vagy valamelyik műszaki ismeretekkel rendelkező tulajdonos vizsgálja meg, hogy a társasháznak a következő évben milyen halaszthatatlan karbantartási és felújítási feladatai lennének. Erre vonatkozóan célszerű előzetesen valamilyen irányár megismerése, hogy a következő évi tervezett költségek közé be lehessen építeni a tervezett munkák költségeit. Gondolni kell esetleg az önkormányzat által kiírandó pályázati lehetőségekre, valamint az ezzel kapcsolatos műszaki tervek elkészíttetésére is.

4. Át kell tekinteni a társasház működésével kapcsolatos számlákat, és megvizsgálni, hogy minden számla ki-egyenlítése megtörtént-e. Vizsgálni kell azt is, hogy a tervezett költségekhez viszonyítva hol található nagyobb összegű eltérés, és a lehetőségek szerint ki kell deríteni annak

indokát. Erre vonatkozóan a beszámoló közgyűlésen részletes, írásos indokolást kell adni, valamint befolyásolhatja a következő évi költségvetés elkészítését is.

5. Célszerű megvizsgálni a társasház egész éves működését abból a szempontból, hogy voltak-e fennakadások, problémák, hogy a jövőre vonatkozóan olyan intézkedéseket hozzanak a tulajdonosok, amelyek a társasház zökkenőmentes működését tudják biztosítani. Erre vonatkozóan napirendi pont javaslatokat lehet kérni a tulajdonosoktól.

7. Törekedni kell a beszámoló közgyűlés minél előbbi időpontban történő megtartására abban az esetben, ha nagyobb összegű közös költség emelése válik szükségessé. Nem jó döntés általában, ha visszamenőleges hatállyal kell emelést végrehajtani a megemelkedett közüzemi díjak, vagy nagyobb összegű karbantartási feladat teljesítése érdekében.

## FELÚJÍTÁSI BIZTOSÍTÉK VISSZAFIZETÉSE

Házunkra emeletráépítés történt. Az eladott tetőtér fejében a kivitelező – többek között – vállalta a lépcsőház és udvar rendbetételét. Rettenetes pocsék munkát végeztek (majd felszámolás alá kerültek). Az építkezés megkezdése előtt 10 milliót kellett a kivitelezőnek bankban elhelyeznie, hogy az esetleges károkat illetve javításokat legyen miből finanszírozni. Ehhez a pénzhez a kivitelező csak a közös képviselő hozzájárulásával férhetett volna hozzá. A közös képviselő állította – a közelmúltban tartott közgyűlésen –, hogy ő nem írta alá, hogy az a pénz felvehető. A közgyűlésen kértem a közös képviselőt, hogy számoljunk el a renoválás során felhasznált pénzekekről. Elzárkózott. Kértem, hogy kérésem vegye jegyzőkönyvbe is. Ezt is megtagadta. Mit tehetek?

Sajnos a bürokrácia még mindig az írásbeliség mellett teszi le a voksot! Vagyis írásban tegyék fel azokat a kérdéseket, amelyre választ várnak, és amennyiben a tulajdoni hányad 10 %-a aláírja a beadványt, akkor érdemes felhívni a közös képviselőt arra, hogy tűzzön ki új közgyűlést, jelöljék meg írásban a kívánt napirendi pontokat és annak indokait a társasházi törvény 35. § (2) bekezdése alapján.

Amennyiben a közös képviselő nem tesz eleget ennek 15 napon belül, akkor a számvizsgáló bizottság 8 napon belül összehívhatja a közgyűlést a javasolt napirendi pontokkal. Ha ők sem tesznek ennek eleget, akkor önök is

összehívhatnak közgyűlést ugyanezen napirendi pontokkal. Itt természetesen csak arról tudnak rendelkezni, hogy mire kötelezik a közös képviselőt az elszámolás tekintetében. Ha nem hajlandó semmilyen elszámolást benyújtani akkor további két lehetőség van:

1. feljelentik az ügyészségen vagy a rendőrségen,
2. bíróságon elszámoltatás iránti keresetet kezdeményeznek a közös képviselővel szemben.

Arra kell csak figyelni, hogy a befejezéstől számítva 5 év még ne teljen el, mert akkor már a követelés elévül, és nem lehet semmilyen módon annak érvényt szerezni.

## HAMIS MEGHATALMAZÁS

Közgyűlést tartottunk, de 17 órakor a megjelent tulajdonosi létszám nem érte el a törvényben meghatározott 50 % + 1 főt, így a közgyűlés határozat képtelen volt.

A megismételt közgyűlést még aznap, 17.30-kor megtartottuk.

A közgyűlésen az egyik tulajdonostárs férje jelent meg, felesége állandó meghatalmazásával érkezett.

A meghatalmazás gyanús volt, mert a feleségének nem ilyen a kézírása, de nem mertem azt mondani, hogy egykezűség áll fenn. Később megnéztem a felesége kézírását, és láttam, hogy a meghatalmazást bizony más írta alá. Ebben az esetben magánokirat hamisítás áll fenn? Vissza kell-e vonni a határozatokat?

Legfeljebb csak magánokirat hamisítás gyanúja merülhet fel, de annak megállapítására csak a büntető bíróság jogosult. Ahhoz azonban előtte feljelentést kell tenni ismeretlen személy ellen. Ezt azonban meggondolásra javasolom, mivel ha a feleség a kihallgatáson úgy nyilatkozik,

hogy a meghatalmazás tőle származik, akkor nem rendelnek el írásszakértőt, és nem fogják az ügyet tárgyalni.

Miután a közgyűlés megismételt közgyűlés volt, így a döntések esetében – feltehetően – nincs jelentősége, hogy a férj mellett a feleség meghatalmazását is figyelembe ve-

gyék, mivel általános elv, hogy a házastársak szavazati joga azonos, illetve ha eltérő, akkor azt a közgyűlés előtt a levezető elnökkel közölniük kell.

Erre figyelemmel nem kell visszavonni a döntések esetében az adott albetétre jutó szavazatokat.

## HANGRÖGZÍTÉS

Közgyűlésen, vagy egyéb társasházi megbeszéléseken hangrögzítőt szoktunk használni, hogy annak segítségével készítsünk korrekt jegyzőkönyvet. Jelenleg két ellentétes állítás vitázik egymással:

a./ A hangrögzítő használható, ha ahhoz a jelenlévő tulajdonosok több mint 50 %-a hozzájárulását adja.

b./ Ha a jelenlévők közül egy személy nem járul hozzá a hangrögzítéshez, akkor a megbeszélésen hangrögzítő nem használható.

Mi a helyes szabály?

Társasházi törvényi szabályozás erre vonatkozóan nincs, csak a személyiségi jogokkal kapcsolatos rendelkezéseket kell figyelembe venni. Álláspontom szerint, ha a többség – több mint 50 % – elfogadja a magnó használatát, akkor annak akadálya nincs. Ha van olyan tulajdonos, aki ez ellen

tiltakozik, akkor az ő beszéde alatt a magnót ki kell kapcsolni, és csak jegyzetelni lehet a mondandóját. Ezzel a kívánsága teljesül, és a személyiségi joga a hangfelvétel tekintetében nem sérül, hiszen az ő beszéde nem kerül rögzítésre.

## HASZONÉLVEZŐ JOGAI

A haszonélvezőnek milyen jogosultságai vannak, ha nincs a tulajdonostól meghatalmazása? Közgyűlésen való részvétel, ott hozzászólás, szavazás, a ház ügyeibe való beavatkozás stb.?

Meghatalmazás nélkül a haszonélvezőnek nincs semmilyen jogosultsága a közgyűlésen, legfeljebb azokhoz a napirendi pontokhoz szólhat hozzá, amelynek kapcsán pl. fize-

tési kötelezettsége támad (víz- és csatornadíj, szemétdíj stb.), de szavazni nem szavazhat.

## HASZONÉLVEZŐ RÉSZVÉTELE A KÖZGYŰLÉSEN

Kell-e a haszonélvezőnek meghatalmazás, hogy a társasház közgyűlésén részt vehessen és szavazhasson?

A be nem fizetett közös költséget a tulajdonostól vagy a haszonélvezőtől kell behajtani?

A társasház csak a tulajdonosokkal van jogviszonyban, így a haszonélvező is akkor vehet részt a közgyűlésen, ha arra a tulajdonostól meghatalmazást kap. A meghatalmazás lehet egy időpontra, vagy határozatlan időtartamra szóló is. Határozatlan időre szóló esetben rá kell írni, hogy a meghatalmazás a visszavonásig érvényes, és a közös képviselőnek át kell adni. A meghatalmazással rendelkező haszonélvezőt a közgyűlésekre meg kell hívni, és ott teljes jogkörrel részt vehet, valamint felhatalmazása alapján a napirendi pontoknál szavazhat.

A társasház részére megállapított közös költséget a tulajdonostól kell behajtani, kivéve ha teljes bizonyító erejű – két tanú előtt aláírt – magánokiratban a tulajdonos és a haszonélvező (vagy a bérlő) megállapodnak abban, hogy a közös költséget vagy annak melyik részét ki köteles fizetni. Ezt az iratot a közös képviselőnek át kell adni, és ő köteles annak megfelelően intézkedni az elmaradt befizetések teljesítése iránt.

## HATÁROZATOK KÖNYVE

Hogyan vezessük a „Határozatok könyvét”?

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 44. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a közös képviselőnek kell a közgyűlési határozatokról és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni, amelyet „Közgyűlési határozatok könyve” címmel kell ellátni.

A törvény rendelkezése szerint évenként kell elkülöníteni egymástól a hozott határozatokat, és az adatokat a tulajdonosok által hitelesített jegyzőkönyvek szolgáltatják.

Szükséges adatok:

a) a közgyűlés időpontja, a határozatképesség aránya,

- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövege és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy neve, a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatok igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módja és időpontja,
- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indoka.

A gyakorlatban ez megoldható egy lefűzhető dossziében, ahol az egyes közgyűlésre vonatkozó iratok (meghívó, jelenléti ív, jegyzőkönyv) együttesen megtalálhatók, és hozzá csatolták a végrehajtásra vonatkozó iratot is. Az így összezsúfolt iratokból akkor lesz „Határozatok könyve”, ha minden közgyűlési irat oldalát folyamatos sorszámozással látnak el, és az adott évben – több közgyűlés esetén – azt a lapszámozást folytatják.

## HATÁROZATOK KÖNYVÉNEK FORMAI HIBÁI

A „Közgyűlési határozatok könyve” áttekinthetetlen, nincs éves szinten rendszerezve, és egyetlen határozaton sincs határozatszám. Ez formai hiba? Mi a teendő, ezzel kapcsolatban?

Ezek formai hibák, attól még az abban foglaltak érvényesek, és végrehajthatóak.

Célszerű legalább időrendi sorrendbe összerakni, és annak megfelelően nyilvántartani.

8

V

## HATÁROZAT UTÓLAGOS MEGVÁLTOZTATÁSA

A közgyűlési meghívóban az utolsó napirendi pont „Egyéb aktuális eseményekről tájékoztató” volt. A közgyűlésen ezen napirendi ponton belül hoztak egy olyan határozatot, amely szerint a társasház megbíz egy vállalkozót, hogy az előző évi beszámolót és a következő évi költségvetést készítse el. A határozatban vállalkozási összeg nem szerepelt.

Ezt a határozatot a tulajdonosok nem támadták meg 60 napon belül, csak fél évvel később gondolták azt, hogy ez egy jogszerűtlen határozat volt, és a májusi közgyűlésen érvénytelenítették a novemberi határozatot.

Kérdésem, hogy a novemberi határozat, melyet az egyéb napirenden belül hoztak, jogszerűtlen volt-e? Amennyiben jogszerűtlen, de 60 napon belül nem támadták meg a határozatot, akkor van-e valamilyen jogorvoslati lehetőség?

A közgyűlés által hozott határozat mindaddig érvényes, amíg azt a bíróság hatályon kívül nem helyezte, vagy a közgyűlés a döntést megváltoztatta, illetve visszavonta.

Ha Önök nem támadták meg a határozatot, de ennek alapján nem is volt intézkedés, akkor nincs akadálya annak, hogy a következő közgyűlésen napirendre tűzzék, és döntsenek a határozat visszavonásáról.

A törvény nem fogadja el „Az egyéb aktuális kérdésekről”

című napirendi pontot, tehát ha megtámadták volna, akkor a bíróság valószínűleg hatályon kívül helyezte a döntést. Mivel azonban erre nem került sor, így a meghozott határozat alapján a közös képviselőnek joga van intézkedni, és pl. könyvelőt megbízni az anyagok elkészítésével, ellenőrzésével. A döntésnek nem feltétele, hogy ismert legyen a vállalási díj, de természetesen megalapozott döntés csak konkrét információk birtokában hozható.

Válasz

## HATÁROZATI JAVASLATOK ELŐZETES MEGKÜLDÉSE

Az új rendelet szerint a meghívóval együtt a határozati javaslatok szövegét is mellékelni kell a meghívóhoz. De pl. a közgyűlés tisztségviselői esetében akkor előre meg kellene beszélni, hogy kik lesznek ott, ki vállalja, stb. Jól gondolom? Persze egy javaslaton lehet változtatni, de ez igen sok többletmunkát jelent, különösen azért, mert a jegyzőkönyvvezetéssel így is mindig baj van, a tulajdonosok majdnem 100 %-ának fogalma sincs, hogy néz ki egy szabályos jegyzőkönyv!

A meghívó napirendjén csak annak kell szerepelnie, hogy választani kell levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt, és két hitelesítő tulajdonostársat. Vagyis név szerint senkit nem kell megnevezni, mert erről a közgyűlés jogosult dön-

teni, és csak a helyszínen lehet megállapítani, hogy ki van ott, és ki tud ott maradni a végéig (hitelesítőnek a közgyűlés befejezéséig jelen kell lennie!).

Válasz

## IDEGEN NYELVŰ TULAJDONOSOK

1. A tulajdonosok egy része német anyanyelvű, nem tud magyarul, Németországban él. Milyen jogok illetik meg őket, feladata-e a közgyűlésnek és/vagy a közös képviselőnek, hogy biztosítsa számukra német nyelven a közgyűlési információkhoz való hozzáférést (pl. meghívókat, előterjesztéseket, határozatokat stb. – legalább rövidített formában – németül is megküldi számukra)?

2. Az egyik német házaspár, akik 50-50 %-ban tulajdonosaik albetétjüknek, kettejük aláírásával meghatalmazást adtak az egyik tulajdonosnak. A közgyűlés előtti napon a férj írásban visszavonta ezt a meghatalmazását, és megírta, hogyan kíván szavazni. A közgyűlésen a feleség meghatalmazásával élve a meghatalmazásra megnevezett tulajdonos az albetét tulajdoni hányadának 50 %-ában szavazott a határozathozatalok idején. A tulajdonosok egy része nem járult hozzá, hogy a közgyűlés figyelembe vegye a férj levelét, melyben megírta álláspontját és szavazatát az előterjesztések alapján. A férj írásban eljuttatott szavazata ellentétes volt azzal, ahogyan a közgyűlésen szavaztak a feleség tulajdoni hányadát illetően.

3. Elválaszthatók-e így egy-egy albetétet illetően a szavazatok?

4. A tulajdonosok többsége és a közös képviselő sem tud németül. Elégséges-e, ha csak német nyelven adnak meghatalmazást?

5. Egy másik német ajkú, Németországban élő tulajdonos írásban eljuttatta a szavazatát két napirendi ponttal kapcsolatban (ezt lefordítottam előzetesen). A tulajdonosok egy része elutasította annak figyelembe vételét, hogy az csupán vélemény. Az előterjesztéshez képest nem változott meg a közgyűlésen a határozati javaslat. Figyelembe vehető-e ennek a tulajdonosnak a szavazata?

6. Az egyik albetétnek egy házaspár a tulajdonosa 50-50 %-ban. A közgyűlésen egyikük vett részt. Szavazhat-e az albetét teljes tulajdoni hányadára vonatkozóan?

Válasz

1. A társasházi törvény nem rendelkezik arról, hogy a külföldi tulajdonossal szemben milyen eljárást kell alkalmazni. Amennyiben a társasházi tulajdonát magyar nyelvű szerződéssel vette meg, úgy azt továbbra is elfogadottnak kell tekinteni a későbbi eljárásokban is. Természetesen a szervezeti- és működési szabályzatban erre ki lehet térni, hogy külön térítés mellett a külföldi tulajdonosok igénylik a társasház működésével kapcsolatos iratok hivatalos fordítását és postázását. Egyéb esetben ezek a költségek nem terhelhetik a társasház közösségét.

2. A meghatalmazás esetében a visszavonást érvényesnek kell tekinteni, tehát a férj tulajdoni hányada alapján az általa írásban megadott döntést kell figyelembe venni. Ez akkor jogszerű, ha az írásban elküldött határozat-tervezet nem változott, tehát a férj ismerte azt, és annak ismeretében küldte meg a szavazatát.

3. Igen, de azt a közgyűlés elején a „szét-szavazó” tulajdonosoknak írásban be kell jelenteniük a levezető elnöknek.

4. Nem elegendő, mivel a társasházra a magyar társasházi törvény és a magyar Ptk. szabályait kell alkalmazni, így hivatalos fordítást kell róla készíteni. Ennek a költsége pedig a külföldi tulajdonost terheli.

5. Amennyiben egyértelműen megállapítható, hogy „igen”, „nemet” vagy „tartózkodást” tartalmaz a szavazat, akkor figyelembe kell venni, mivel konkrétan ismerte a tervezett határozatot, és azzal kapcsolatosan szavazott. Ha viszont nem egyértelmű – pl. magyarulkódó, vagy ellentétes a szöveg –, akkor nem lehet figyelembe venni, de a határozatképesség szempontjából sem lehet beszámítani a tulajdoni hányadát.

6. A házastársak külön meghatalmazás nélkül képviselhetik a párjukat, ilyen esetben az egész tulajdoni hányadra vonatkozóan csak egyféle szavazat adható le. (Tehát külön szavazni csak az előbbieken írtak szerint előre, írásban bejelentett módon lehet.)

## IDŐ ELŐTT TÁVOZÓ HITELESÍTŐ

A társasház közgyűlést tartott, ahol megválasztották a levezető elnököt, a jegyzőkönyv-vezetőt és a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonosokat.

Az egyik hitelesítő menet közben kivonult a közgyűlésről, de nem jelentette be, hogy véglegesen távozik. A levezető elnök új hitelesítő személy megválasztására nem tett javaslatot. Érvényes így a közgyűlés?

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 39. §-a úgy rendelkezik, hogy a közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonos-társ nevét;

majd a (2) bekezdés szerint: „...a jegyzőkönyvet a köz-

gyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.”

A törvényi rendelkezés szerint elkészített jegyzőkönyvet az időközben eltávozott hitelesítőnek is alá kell írnia, és meg kell jegyeznie, hogy a közgyűlésen milyen határozati pontok megszavazásáig volt jelen.

A közös képviselő tájékoztatása szerint az elkészült jegyzőkönyvön három aláírás szerepel, és hiányzik a közgyűlés vége előtt eltávozott hitelesítő tulajdonos aláírása, de nem adott arról tájékoztatást, hogy felkérte-e a távozó tulajdonost – a fentiekben jelzett kiegészítés mellett – a jegyzőkönyv aláírására. Ha ez elmaradt, akkor nem ismert, hogy milyen határozatok meghozataláig volt jelen a két hitelesítő, és mikortól maradt csak egy tulajdonostárs.

A hozott közgyűlési határozatok ettől függetlenül érvényesnek tekinthetők az alábbi Legfelső Bírósági határozat figyelemmel:

„A társasházi közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítésének bármely okból való hiánya – pusztán ebből az okból – nem eredményezi a közgyűlésen meghozott határozatok érvény-

telenségét, vagyis ha a hitelesítő személy „úri” kedve úgy tartja, hogy nem ért egyet a hozott határozatokkal és megtagadja az aláírást, attól még a közgyűlési jegyzőkönyv és a hozott határozatok is érvényesek lesznek.”

Az LB állásfoglalás alapján nem tagadhatja meg az aláírást arra hivatkozással, hogy a közgyűlés határozatai jogszabályba vagy alapító okiratba ütköznek, illetőleg hogy a jegyzőkönyv a közgyűlésen elhangzottakat nem a valóságnak megfelelően tartalmazza. Ellenkező esetben a társasház működésképtelenné válna, hiszen érvényes határozat hiányában a társasház nem követelhetné a döntései végrehajtását. (BH 2005. 180.: A társasházi közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítésének bármely okból való hiánya – pusztán ebből az okból – nem eredményezi a közgyűlésen meghozott határozatok érvénytelenségét.)

## ÍRÁSBELI SZAVAZÁS E-MAILBEN

A társasházunk SzMSz-e az írásos szavazásról az alábbiak szerint rendelkezik:

„2.18 A közgyűlés tagjai a közgyűlés összehívása nélkül, e-mailben is szavazhatnak. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt határozati javaslatról – ha szükséges a számvizsgáló bizottság véleményének csatolásával – a tulajdonostársak e-mailben szavaznak.

a) Az e-mailben történő szavazáshoz szavazólapot is kell mellékelni, melyet a közgyűlés tagjainak 8 napon belül vissza kell juttatni a közös képviselőhöz, aki ezek összesítésével megállapítja az eredményt.

b) Ha valamelyik tulajdonostárs nem érhető el elektronikus úton, akkor térítvevényes levél küldésével kell számára a szavazás lehetőségét biztosítani.

c) A szavazás eredményét a számvizsgáló bizottság két tagja hitelesíti.

d) A szavazás eredményéről a közös képviselő nyolc napon belül tájékoztatja a tulajdonostársakat.

e) A szavazás során minden küldeménynél ellenőrizni kell, hogy a címzett megkapta a neki küldött elektronikus levelet.”

Szándékaim szerint a szavazólapot mind postai úton (térítvevény, mind e-mail-ben eljuttatom a tulajdonosoknak, és az SzMSz-ben leírtak szerint kérem válaszukat.

Kérdések:

1. A társasház számvizsgáló bizottsága három tagú. Arról nem rendelkezik az SzMSz, hogy melyik két tagot kell megkérni – és ki kéri meg –, hogy hitelesítse a szavazás eredményét. Mi a teendő ebben az esetben?

2. Van-e levélszavazáskor „levezető elnök” szerepű személy? Ha igen, mi a teendője?

3. Mi a jogi helyzet akkor, ha az egyik számvizsgáló bizottsági tag hitelesíti, a másik nem?

1. Ha nem rendelkezik erről az SzMSz, akkor bármelyik két tag megbízható ezzel a feladattal, de célszerű lenne, ha az egyik az SzB elnöke lenne.

2. Nincs levezető elnök írásos szavazásnál, csak a közös képviselőnek kell előkészítenie az anyagot megfelelő formában, és neki kell meghatározni a visszaküldési módot és határidőt. Célszerű meghatározni azt is, hogy minden egyes válaszadó küldje vissza a döntését a közös képviselőnek és a kiválasztott két számvizsgáló bizottsági tagnak is, mert ezzel lehet ellenőrizni, hogy nem történik manipuláció a szavazat számlálásánál.

3. Ha mindegyik fél megkapja a szavazatokat, akkor annak összeszámolásában valószínűleg egyet tudnak érteni. Ha valamilyen vita támadna – értékelési eltérés –, akkor az egyet nem értő fél megtagadhatja a jegyzőkönyv aláírását (hitelesítését), de köteles írásban részletes indokolást adni annak okáról, és azt csatolni kell a jegyzőkönyvhöz. (A tulajdonosoknak együtt kell a két dokumentumot megküldeni!)

## ÍRÁSBELI SZAVAZÁS AZ ÉVES ELSZÁMOLÁSRÓL

Ha egy társasház szervezeti- és működési szabályzata tartalmazza az írásbeli szavazást, akkor egy előzetes és részletes előkészítő megbeszélés után, részletes (mindenkinek átadott) beszámoló alapján lehet-e az adott évi pénzügyi beszámolóról és a következő évi pénzügyi tervről írásban szavazni?

Válasz

Igen lehet, hiszen a tulajdonosok a részletes tájékoztatás alapján döntésképes helyzetben vannak. A szavazólapon viszont nagyon pontosan meg kell határozni a döntést, és „igen”, „nem”, „tartózkodom” válaszokra kell lehetőséget biztosítani. Ha viszont a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek,

akkor 60 napon belül a közgyűlést össze kell hívni, és a döntésben a közgyűlési szavazás lesz mérvadó. (Erre általában akkor kerül sor, ha valamelyik tulajdonos más felújítási, vagy karbantartási igényt szeretne bejelenteni, amelyik nem szerepel az előterjesztésben, és nincs megfelelő fedezet annak teljesítésére.)

8

## ÍRÁSBELI SZAVAZÁS MÓDJA

Szabályos-e, ha a közös képviselő nem tart elszámoló közgyűlést, hanem írásos szavazást kér a meghirdetett napirendi pontok tekintetében?

Válasz

Írásban akkor lehet szavazni, ha erre vonatkozóan a társasház szervezeti- és működési szabályzata részletes szabályozást ad. Az ott rögzített feltételekkel lehet írásos anyagot kiküldeni a tulajdonosoknak, és mellékelni kell a szavazati lapot. A szavazati lapon fel kell tüntetni, hogy miben kell dönteniük a tulajdonosoknak és a döntésre: „elfogadom”, „nem fogadom el” vagy „tartózkodom” válaszlehetőséget kell biztosítani. Amennyiben az éves elszámolást akarja ilyen módon a közös képviselő megszavaztatni,

úgy részletes beszámolót kell készítenie, és a számvizsgáló bizottsággal a kiküldés előtt véleményeztetni kell.

Ha több napirendről is így kívánnak dönteni, akkor napirendi pontonként kell megszerkeszteni a szavazólapot.

A szavazólap leadásának határidejét a szavazólapon fel kell tüntetni, valamint csak akkor lesz érvényes a szavazólap, ha albetétenként legalább egy tulajdonostárs azt alá is írta.

## JEGYZŐKÖNYV DÁTUMA

Milyen dátummal kell ellátni a hangfelvétel útján készített, és később írásos formába öntött közgyűlési jegyzőkönyvet?

Válasz

A jegyzőkönyv elején fel kell tüntetni, hogy melyik társasháznak a közgyűlésén, és mikor készült. A jelenléti ív alapján fel kell jegyezni a megjelent tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét.

A törvény rendelkezése szerint a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a meghozott határozatokat a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, tovább-

bá ezzel egyidejűleg – ha a szervezeti- és működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír – azokat a tulajdonosok részére meg kell küldeni.

A jegyzőkönyv készítésének dátuma tehát a közgyűlés megtartásának időpontja, és a kifüggesztés közötti – nyolc napon belüli – naptári nap lehet.



## JEGYZŐKÖNYV-VEZETŐ BIZTOSÍTÁSA

Kinek kell biztosítani a társasházi közgyűlésen a jegyzőkönyv-vezetőt?

Kinek a költsége a jegyzőkönyv-vezető munkadíja?

Mi van akkor, ha a közgyűlés az általam vitt jegyzőkönyv-vezetőt nem fogadja el, és a jelenlévők közül a jegyzőkönyv-vezetést senki nem vállalja?

Lehet-e jogszerű, ha a közgyűlés magnószalagon kerül rögzítésre, és a jegyzőkönyv utólagosan készül?

A jegyzőkönyv-vezető biztosításának kötelezettségéről konkrétan a társasházi törvény nem rendelkezik, azonban a Th. tv. 39. § (1) bekezdése szerint a közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni. Ennek alapján a jegyzőkönyv-vezető biztosítása és annak munkadíja a társasházat terheli.

Hát, bizony elég nehéz a helyzet, mert a Th. tv. 34. §-a szerint napirendi pontban szerepel a jegyzőkönyv-vezető megválasztása, és ennek hiánya miatt – álláspontom szerint – a közgyűlés nem tartható meg. Mindenképpen indokolt azonban annak rögzítése, hogy miért nem fogadják el a jegyzőkönyv-vezető személyét, és legrosszabb esetben ezt a tisztelet maga a közös képviselő is elvállalhatja. (Nem kizáró ok ugyanis, ha valaki levezető elnök – vagy közös képviselő – és jegyzőkönyv-vezető egy személyben.)

A jegyzőkönyv utólagos elkészítésének nincs akadálya, viszont a hozott közgyűlési határozatokat a közgyűlésen pontosan rögzíteni kell, és fel kell tüntetni a szavazati arányokat.

Az egyéb hozzászólások pedig rögzíthetők később a magnószalagról, de egységes szerkezetbe foglalásuk is szükséges lesz 8 napon belül, amikor a tulajdonosok részére meg kell küldeni.

A hangrögzítésről a közgyűlést előzetesen tájékoztatni kell, és ennek tényét meg kell szavaztatni (a megjelentek 50 %-ának „igen” szavazata szükséges).

Válasz

8

## KÉZBESÍTÉS

Hogyan lehet teljesíteni a közgyűlési meghívók, illetve a hozott határozatok kézbesítését?

A közgyűlési meghívót, illetve a hozott határozatokat írásban kell a tulajdonostársaknak megküldeni. Amennyiben lehetséges, célszerű átvételi listát készíteni és azon átvétetni a tulajdonosokkal, illetve a társasházban nem lakó tulajdonostársakat pedig ajánlott levélben értesíteni. Ha nagyobb lakásszámú társasháznál ez nem megoldható, akkor a közös képviselő (IB elnöke) és a számvizsgáló

(számvizsgáló bizottság tagja) együttesen helyezték el a meghívót, illetve a határozatokat az ott lakó tulajdonostársak postaládájába.

A nem ott tartózkodó tulajdonosnak azonban minden esetben – bizonyíthatóan, tehát ajánlott levélben – meg kell küldeni a meghívót.

Válasz

## KINEK ADHATÓ MEGHATALMAZÁS?

Ha valaki nem tud részt venni a közgyűlésen, akkor a házban tulajdonnal rendelkezőn kívül másnak is – pl. haszonélvezőnek, vagy barátnak – adhat meghatalmazást? Ha igen, akkor ez tartalmában különbözik-e a tulajdonostársnak adottól?

A kézzel írt meghatalmazást alá kell-e írni tanúkkal?

Ha valakinek fontos programja van a közgyűlés időpontjában, de az ott meghirdetett napirendek érintik az érdekeit, akkor bárkit meghatalmazhat a közgyűlésen való részvételre, és a napirendi pontoknál a szavazásra. A meghatalmazott személy lehet a társasház másik tulajdonosa, haszonélvezője, felnőtt (18 éven felüli) és cselekvőképes rokon, barát vagy akár ügyvéd is.

A meghatalmazásban célszerű megjelölni, hogy a meghatalmazott nem csak a részvételre jogosult, hanem a tulajdonos nevében és helyett szavazhat is. Ebben az eset-

ben úgy kell a tulajdoni hányadok összeszámlálásánál figyelembe venni, mintha a tulajdonos lenne jelen. A jelenléti íven a meghatalmazó tulajdonos neve mellett a saját nevét kell a meghatalmazottnak írni, és meg kell jegyezni, hogy „meghatalmazott”.

A meghatalmazást – akár kézzel, akár számítógéppel vagy írógépen írták – minden esetben alá kell írni a meghatalmazónak és a meghatalmazottnak, valamint két tanúnak, akiknek a nevét és a lakcímét olvashatóan is ki kell írni.

Válasz

## KIS LÉTSZÁMÚ JELENLÉVŐ

Mi a teendő akkor, ha 7 lakásból álló társasházban három tulajdonostársat bíznak meg meghatalmazással a közgyűlésen való képviseléssel és szavazással, amelyekből 1 fő a közös képviselő? Érvényesek lesznek az ezen a közgyűlésen hozott határozatok?

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Th. tv.) 36. §-a szerint a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostárs jelen van. A Th. tv. 33. §-ának (3) bekezdése azonban lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdonostárs írásban meghatalmazott általános képviselőt bízjon meg a részvétellel, illetve kötelezi a közös képviselőt arra, hogy az általános, vagy az eseti meghatalmazottakat a közgyűlésre hívja meg. A meghatalmazással képviselt tulajdonosokat úgy kell tekinteni, mint ha személyesen ők is ott lennének, vagyis a tulajdoni hányadukat be kell számítani a határozatképességbe.

A Th. tv. 44. §-ának (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy mit kell tartalmaznia a Közgyűlési Határozatok Könyvének, és itt található utalás arra, hogy a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét, a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat – igen, nem, tartózkodott bontásban – rögzíteni kell.

A jelen esetben viszont ajánlatos, hogy a közgyűlés vezető elnöke és a jegyzőkönyv készítője is a közös képviselő legyen, míg a jegyzőkönyvet a ténylegesen jelen lévő két tulajdonostárs hitelesítse.

## KÖTELEZŐ ÉRTEŚÍTÉS VAGY BETEKINTÉSI JOG?

Nem tudjuk értelmezni a társasházi törvényt. Mit akart a jogalkotó azzal mondani, hogy „jegyzőkönyv”? És mit azzal, hogy „határozatok”?

Íme a két, „ha így csinálom, akkor se jó, ha úgy csinálom, akkor se jó” – azaz egymásnak ellentmondó paragrafus – tökéletesen életidegen módon:

„39. § (2) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinhet, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

(3) A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek, vagy az intéző bizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.”

Akkor most „betekinhet és másolatot kérhet”, vagy „kötelező írásban értesíteni”? Mert ha kötelező írásban értesíteni, akkor – ugyebár – már betekintett.

A gyakorlat szerint a „jegyzőkönyv” semmivel nem több, mint a „határozatok gyűjteménye”, szavazati arányokkal alátámasztva.

Mit tegyen egy törvénytisztelő, ám nem jogtudor állampolgár, ha szeretne tisztességgel megfelelni az elvárásoknak?

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 39. §-ának (1) bekezdése szerint a közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyv-vezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét,

- jelenléti ív alapján a megjelent tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét,

- a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
- a tárgyalat napirendek összefoglalását,
- a közgyűlés által meghozott határozatok szövegét, és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A törvény rendelkezése szerint tehát a jegyzőkönyvnek nem csak a meghozott határozatok, hanem a közgyűlésen elhangzott fontosabb bejelentéseket, észrevételeket és javaslatokat is tartalmaznia kell. Tehát nem felesleges az a rendelkezés, hogy a jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinhet, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

Lehet, hogy önöknél az a gyakorlat, hogy a jegyzőkönyv

nem tartalmaz mást, mint a meghozott határozatokat, de a törvény szövegének értelmezése szerint a jegyzőkönyv egyéb észrevételeket és javaslatokat tartalmazhat, sőt az ellenvéleményeket is, valamint a meghozott határozatra vonatkozóan a döntés megoszlását (igen, nem, tartózkodott), és a kisebbségbe kerülő tulajdonosokat név szerint feltüntetve.

A törvény hivatkozott 39. §-ának (4) bekezdése arról rendelkezik, hogy a meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg – ha a szervezeti- és működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír – azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesíteni kell.

Értelemezve a törvény rendelkezését megállapítható, hogy a jegyzőkönyv sokkal részletesebb információkat tartalmaz, és ha arra van szüksége a tulajdonosnak, akkor azt külön kell kérnie a közös képviselőtől, míg a közös képviselő feladata, hogy ne a teljes jegyzőkönyvet küldje meg a tulajdonosok részére – ha így rendelkeztek a tulajdonosok – hanem csak az ott hozott határozatokat.

## LEHURROGOTT KISEBBSÉG

A közgyűlésekre el kell(ene) menni minden tulajdonosnak, hogy képviselje önmagát, de ehhez olyan közgyűléseket kell(ene) „csinálni”, ahol meg is szólalhat a tulajdonos. Az a közgyűlés, ahol a közös képviselő lehurroga a felszólalókat, és csak egy bizonyos körből enged hozzászólást, elveszi a tulajdonosok kedvét a részvételtől.

A négy lépcsőházas társasházból (két ház, de sajnos egy hrsz. alatt) a jobbik állapotban lévő ház tulajdonosai, haszonélvezői évek óta uralják a közgyűléseket, és „kiúrtották” azokat, akik fel merték vetni a két ház közül a rosszabb állapotú felújítását, rendbehozását.

Már el sem jönnek azok az emberek a közgyűlésre, akik a társasház alakulása után jártak, s véleményükkel próbálták képviselni a saját – de rosszabb állapotban lévő – házuk érdekeit.

A házunk alatt a talaj valószínűleg erősen vizes, hisz valamikor mocsárra épült. Az épület egyik sarka süllyed, repednek a falak, s azért, mert nem egyeztünk bele a tetőtérre való ráépítésre, „büntetésből” nem javíttatják meg a házunkat, csak foltoztatják. Ennek a megoldásnak nem sok haszna lesz, mert az előregeedett csapadékvíz-elvezető lemezek foltoztatása és forrasztgatása hosszú távon eredménytelen.

A lakások falai omlanak, a külső fal vakolata lemállva „díszeleg”, és engedi be a hideget – így a fűtési számláink is jóval magasabbak, mint kellene.

Hogyan lehetne a tanácsi rendszerben felállított helyrajzi számokat átrendeztetni? Szerintem minél kisebb egy társasházcsoport (kevesebb a tulajdonos), annál jobban meg tudnak egyezni a közös érdekekben.

Az ön által felvetett problémák sajnálatos módon jellemzőek a társasházi közgyűlésekre. Nem a közös képviselő feladatkörébe tartozik, hogy kinek ad szót a közgyűlésen, az a levezető elnök feladata.

A közgyűlésen megjelent tulajdonostárs hozzászólását, vélemény-nyilvánítását korlátozni nem lehet, pedig néha – az egyoldalúság elkerülése miatt – arra is szükség lehet.

Lehetőség van arra, hogy szervezeti- és működési szabályzatot alkossanak, mely alapján részközgyűlést tarthat-

nak, valamint dönthetnek a külön gazdálkodásról, amely szerint az egyes épületek önálló bankszámlát nyitnak és a közös költség felhasználásáról külön-külön döntenek.

A felvetett műszaki problémát a város elsőfokú építési hatóságával ellenőriztessék. Amennyiben megalapozottak a műszaki problémák, úgy javasolt, hogy saját forrásuk igénybevétele mellett induljanak valamilyen pályázaton, vagy előtakarékosági formát választva készüljenek a nagyobb felújításra.

Válasz

Válasz

## LEVEZETŐ ELNÖK FELADATAI

A társasházi törvényen kívül (ami tulajdonképpen nem ad információt) a közgyűlés levezetőjének milyen jogai és kötelezettségei vannak? Milyen jogszabályban lehet erről részletesebben információt kapni?

A levezető elnöknek külön szabályozottan valóban nincs rögzítve a teendője, de az ő feladata, hogy megállapítsa a határozatképességet a közgyűlés megkezdésénél és minden egyes határozat hozatalánál. Ő köteles a közgyűlésen a „rendet” fenntartani, a szót megvonni, illetve a határozat hozatal előtt pontosan megfogalmazni a hozandó döntést. A szavazás után ő állapítja meg, hogy milyen arányban volt igen, nem vagy tartózkodó szavazó.

Egyébként a levezető elnök feladatairól semmilyen jogszabály nem rendelkezik, az azonban biztos, hogy ha a tár-

sasházban ő is résztulajdonos, akkor az ő szavazatát is figyelembe kell venni. Ha nem tulajdonos az adott társasházban, akkor csak a közgyűlési rend fenntartása és a szavazatok összeszámlálása a feladata.

Az írásban megküldött szavazatok érvényességéről pedig az SzMSz-ben foglaltak alapján lehet csak véleményt nyilvánítani, az nem a közgyűlés, illetve nem a levezető elnök jogosultsága. (Nincs joguk a jelenlévőknek azt mondani, hogy nem fogadják el a levélben küldött szavazatokat, ha arra vonatkozóan van rendelkezés az SzMSz-ben.)

Válasz

## MEGHATALMAZÁS FORMAI SZABÁLYAI

Van-e joga a közös képviselőnek a közgyűlési meghívón az alábbi „Meghatalmazást” a tulajdonosok postaládájába bedobálni? Ez úgy tűnik, mintha bejelentési kötelezettségünk lenne arra vonatkozóan, hogy nem tudunk elmenni a közgyűlésre. Arra is szeretnék választ kapni, hogy tartalmilag és formailag megfelel-e az előírásoknak? Véleményem szerint nem, mert meghatalmazotti aláírás nincs rajta. Mellékelek egy általam készített formát is. Melyik a megfelelő?

### MEGHATALMAZÁS

Alulírott ..... (név) bejelentem, hogy az XY társasház .....-án megtartandó közgyűlésén (megismételt közgyűlésén) megjelenni nem tudok, ezért a ..... (pontos lakcím) alatti, ..... tulajdonom utáni hányad képviseletére szavazati jogom gyakorlásával ..... (név) .... (pontos lakcím) alatti lakost bízom meg.

Város, dátum, meghatalmazó aláírása  
Tanúk (név, lakcím, aláírás)

### MEGHATALMAZÁS

Alulírott ..... (név, anyja neve, személyi igazolvány száma, lakcíme) szám alatti lakástulajdonos meghatalmazom .....-t, (név, anyja neve, személyi igazolvány száma, lakcíme), hogy az XY Társasház (cím) 200.. ... hó ... napján megtartásra kerülő közgyűlésén, illetve lakógyűlésén a meghívón szereplő valamennyi napirendi pontról a nevemben és helyettem szavazzon.

Város, dátum  
meghatalmazó és meghatalmazott aláírása  
Előttünk, mint tanúk előtt:  
(név, lakcím, személyi igazolvány száma, aláírás)

Válasz

A bemutatott meghatalmazások közül mindegyik érvényes, tehát a közös képviselő által küldött is jogszerűen felhasználható a közgyűlésen, mivel a Polgári Törvénykönyv teljes bizonyító erejű magánokiratnak tekinti azt az iratot, amelyen a meghatalmazó aláírását két tanú hitelesíti.

Természetesen az Ön által készített sokkal alaposabb adattartalmú (bár a személyi igazolvány számának feltüntetése teljesen felesleges) és megfelelő, azonban nem alkalmazható minden esetben, hiszen nem biztos, hogy a meg-

hatalmazó minden közgyűlésre külön meghatalmazást ad, vagy a napirendre vonatkozóan rendelkezik olyan információval, amelynek alapján előre el tudja dönteni, hogy milyen szavazattal bízza meg a meghatalmazottat. Ilyen pl. ha valaki huzamosabb ideig külföldön tartózkodik, vagy a közgyűlési meghívó nem tartalmaz olyan melléleteket, amelyek részletesen tartalmazzák a döntés előéletét. Sok esetben a közgyűlésen is elhangzanak olyan információk, amelyek az előzetes döntést megváltoztatják.

## MEGHATALMAZÁSOK KORLÁTOZÁSA

Korlátozza-e a törvény azt a kérdést, hogy egy tulajdonostárs hány százalék meghatalmazást „gyűjthet” be? Társasházunk SzMSz-e elég szigorú ebben a kérdésben: egy tulajdonostárs max. 2 meghatalmazást vihet magával.

Válasz

A társasházi törvény és egyéb kapcsolódó jogszabály sem tartalmaz korlátozást arra vonatkozóan, hogy ki és mennyi meghatalmazást gyűjthet be. Van azonban mód arra, hogy a társasház a szervezeti- és működési szabály-

zatába rögzítse, hogy egy tulajdonos, vagy tisztségviselő hány tulajdonostól fogadhat el meghatalmazást.

Én egyetértek az önök szabályozásával, igazságosnak tartom.

## MEGHATALMAZÁS MEGISMÉTELT KÖZGYŰLÉSRE

A megismételt közgyűlésre is kell meghatalmazást mellékelni? (A megismételt közgyűlések megtartása az eredeti helyen, az eredeti időpont után fél órával anyagi okokra vezethető vissza, hiszen a terembérlési díjak magasak, és a „társaságot összeszedni” sem könnyű.) Úgy tudjuk, a megismételt közgyűléssel kapcsolatban létezik Legfelsőbb Bírósági határozat is.

A megismételt közgyűlésen a meghatalmazásnak csak akkor van értelme, ha a meghatalmazó tulajdonos a napirendi pontok tekintetében is meghatározta, hogy egy-egy napirendi pontra vonatkozóan hogyan kíván szavazni.

Ennek indoka, hogy a közgyűlés határozatképességéhez szükséges tulajdonképpen a meghatalmazás, viszont a megismételt közgyűlés – a jelenlévő tulajdoni hányadára tekintet nélkül – hozhat döntéseket, és nincs jelentősége, hogy azt pl. 25 %, 12 % vagy 46 % hozta-e meg.

A legtisztességesebb az lenne, ha minél több tulajdonos

személyesen részt venne a meghirdetett közgyűlésen, és nem kerülne sor megismételt közgyűlésre.

Szerintem nem sérülnek a tulajdonosok érdekei akkor, ha az adott meghatalmazásukat nem veszik figyelembe a megismételt közgyűlésen, mert a jelenlévők szavazata elegendő a döntéshez. Kivéve természetesen a korábban írtakat, amikor konkrétan meghatározza a tulajdonos, hogy melyik napirendi pontra hogyan kíván szavazni, mert ekkor figyelembe vehető, és a jegyzőkönyvben is rögzíthető.

Válasz

8

## MEGHATALMAZÁSOK SZÁMA

Társasházunknak 24 tulajdonosa van. A közgyűlésen a közös képviselő és egy tíz hónapja beköltözött új lakó meghatalmazások tömkelegével – a többiek tiltakozása ellenére – elérte a közös költség emelését, és az új lakó egyszemélyes számvizsgáló bizottsági megbízását. Azt azonban nem tudták elérni, hogy az éves elszámolást elfogadjuk, az ugyanis százezres nagyságrendű „tévedéseket”, és több kifogásolható tételt tartalmaz. (Az adott év főkönyvi analízis másolatát és a folyószámla kivonatokat lekértük, és jelenleg is vizsgálat alatt vannak, mert további zavaros tételek kerültek elő.)

A jegyzőkönyv másolatát minden tulajdonos pontosan 60 nap múlva este 8 óra tájban találta a postaládájában, hogy jogorvoslatot ne kezdeményezhessen senki. A megdöbbentő az volt, hogy a jegyzőkönyvbe szemrebbenés nélkül behazudták, hogy a közgyűlés elfogadta az előző évi elszámolást.

A jegyzőkönyv 8 napon túli – láthatóan manipulatív módon a 60. nap estéjén való – kézbesítése számít-e határidő elmulasztásának, vagy csak a tulajdonosoknak adott a 60 nap? Az SzMSz szerint a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Hány meghatalmazást használhat fel valaki, és visszaellenőrizhető-e azok valóságosága ?

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Th. tv.) 27. §-ának (2) bekezdése szerint a 25 lakásnál nagyobb társasházakban kötelező számvizsgáló bizottság megválasztása. Miután a 24 lakás ezt nem éri el, így lehetőség van arra, hogy a Th. tv. 51. §-ának (4) bekezdése szerint a társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti- és működési szabályzatban állapítsák meg oly módon, hogy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el. Ha a közgyűlésen részt vevő tulajdonosok többsége az új lakót számvizsgálónak megválasztotta, úgy a döntés érvényes.

A társasház beszámolójának elfogadásához ugyancsak többségi szavazattal bíró közgyűlési határozat szükséges. Ha ezt nem fogadták el, akkor a határozatban célszerű rögzíteni, hogy milyen pót-adatok becsatolását, és milyen további számítások elvégzését tartja szükségesnek a tulajdonosi közösség.

A Th. tv. 39. §-ának (4) bekezdése szerint a közgyűlésen hozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, és ezzel egyidejűleg – ha a szervezeti- és működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír – azokról

valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell. (Ez a rendelkezés 2009-ben változott, így a kérdés időpontjában nem így szólt a törvény!) Tehát meg kell nézni, hogy a szervezeti-működési szabályzat a határozatok kiküldéséről hogyan rendelkezik.

A Th. tv. 42. §-a értelmében ha a közgyűlés határozata jogszabályt sért, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A határidő számításánál korábban ki volt kötve a 60 nap, azonban az alkotmánybíróság döntése alapján ez hatályon kívül került, és ha bizonyítani lehet, hogy a megtámadásnak akadálya volt – pl. nem állt rendelkezésre a hivatalos határozat –, akkor 60 napon túl is meg lehet támadni a közgyűlési döntést. Az SzMSz rendelkezését a fent hivatkozott Alkotmánybírósági döntés hatályon kívül helyezte, tehát a per megindítható.

A meghatalmazottak számáról nem rendelkezik a Th. tv., de az SzMSz-ben lehet olyan kikötést tenni, hogy egy-egy tulajdonos (közös képviselő) mekkora tulajdoni hányadra vonatkozóan rendelkezhet olyan meghatalmazással, amely szavazati jogot is biztosít a számára. A meghatalmazások

Válasz

ellenőrzésének semmi akadályja nincs, arra bármelyik tulajdonostárs jogosult, és célszerű azt is megvizsgálni, hogy milyen tartalmú a meghatalmazás – pl. csak részvételle,

vagy szavazásra is feljogosítja-e a meghatalmazottat –, kit és milyen jogokkal ruház fel, milyen időszakra (pl. visszavonásig, vagy egy alkalomra) stb.

## MEGISMÉTELT KÖZGYŰLÉS

A társasház közös képviselője a közgyűlésre szóló meghívóban október 28-án 18 órát jelölt meg a közgyűlés idejéül. E meghívóban előre jelezte, hogy amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, akkor a megismételt közgyűlés október 29-én 18 órai kezdettel kerül megtartásra.

A 28-ára meghirdetett közgyűlés határozatképtelen volt, mert 3.864/10.000 tulajdoni hányad vett részt. A 29-én megismételt közgyűlésen 2.609/10.000 képviseltette magát, és a napirend minden témájában határozatot hoztak.

1. A határozatképtelenség miatt elmaradt közgyűlésről külön nem értesítették a tulajdonosokat, anélkül tartottuk meg a megismételt közgyűlést. Érvényes-e a megismételt közgyűlés?

2. Az előző év bevételeiről és kiadásairól szóló beszámoló tervezet és tény rovatai valótlan, pontatlan adatokat tartalmaznak (pl. a tervezet gázfogyasztást és gáz alapdíj költségrovatot tartalmaz, a beszámoló tény rovata csak gáz költségről ad kimutatást)

3. A tárgyévi költségvetés a bevételi oldalon közös költség emeléssel számol, de a közgyűlés csak a költségvetést szavazta meg. Külön nem szavaztatták meg az emelt közös költség összegét, és az emelés kezdetét sem.

4. A tárgyévi költségvetés kiadási rovatában a közös képviselő díja 20 %-os növekedést tartalmaz az előző évhez képest, de a közgyűlés csak a költségvetést szavazta meg, és nem szavazott külön a közös képviselő díjának emeléséről.

5. Az előző évi elszámoló közgyűlés határozatban megbízta a közös képviselőt, hogy a társasház lakásainak biztosítottságát mérje fel, és arról adjon kimutatást a közgyűlésnek. A képviselő ezt nem teljesítette, és e felmérés – és írásbeli összehasonlító árajánlatok – nélkül, csak rövid szóbeli ismertetés alapján szavaztatta meg a társasház biztosítását, alulértékelt összeggel. Ezzel rákényszerítette a tulajdonostársakat, hogy az eddigi biztosításukat felbontsák, és csak az ingóságokra kössenek újat.

6. A 2-5 pontokban leírt határozatok érvényesnek tekinthetők-e, nem ellentétesek-e a jogszabályi előírásokkal?

Válasz

1. A közgyűlés érvényes volt, mivel a törvény 34. § (1) bekezdés d) pontja értelmében a meghívónak kötelező tartalmaznia a megismételt közgyűlés időpontját, tehát minden tulajdonosnak tudomása volt a megismételt közgyűlés időpontjáról. A törvény nem rendelkezik arról, hogy a határozatképtelen közgyűlést követően még külön is értesíteni kell a tulajdonosokat a megismételt közgyűlés megtartásáról.

2. A különbségre vonatkozóan a közös képviselőtől lehet magyarázatot kérni, amely lehetőség a tulajdonosok rendelkezésére állt a közgyűlés előtt is, mivel mindenkinek 8 nappal korábban meg kellett kapnia a beszámolót. Így lehetősége volt az abban foglaltakkal kapcsolatosan előzetesen is felvilágosítást kérni a képviselőtől.

3. Amennyiben a tervezett költségek között szerepelt a közös költség emelésének összege, úgy a tervezet elfogadásával egyidejűleg a közös költség mértékének megemelését is elfogadták a tulajdonosok. Ha a tervezetben nem szerepelt konkrétan, hogy a megnövekedő költségek miatt közös költséget kell emelni, és milyen mértékben, akkor erre vonatkozóan nem született döntés. A társasházi törvény viszont arról is rendelkezik, hogy a közös képviselőnek tulajdonosonként írásban kell értesítést küldeni a közös költség fizetésére vonatkozóan. (Társasházi törvény 47. § c) pontja)

4. A szavazás a közös képviselő díjának 20 %-os emeléséről azzal megtörtént, hogy a tervezett kiadásokat elfogadták és megszavazták.

5. Kérdés, hogy a korábbi közgyűlési határozat tartalmazott-e határidőt a felmérésre, ha igen, akkor annak időpontjáig meg kellett volna követelni a teljesítést. A tulajdonosok „rákényszerítését” nehezen lehet értelmezni, mivel a biztosítás megkötése kizárólag a tulajdonosok döntési jogkörébe tartozik, és független a társasház közös helyiségeinek biztosítottságától, illetve nincs kötelezettség a korábbi biztosítások felmondására.

6. A hozott határozatok érvényesek, mivel megismételt közgyűlésen a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 37. §-a értelmében a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül a közgyűlés határozatképes. A felsorolt napirendek nem kívánnak meg minősített többséget, így a jelenlévők többsége által elfogadott döntéseket a közös képviselőnek végre kell hajtania.

Amennyiben a többségében jmeget nem jelent tulajdonosok érdekeit sértik a döntések, akkor a közgyűlés időpontját követő 60 napon belül bírósághoz fordulhatnak, és kérhetik a hozott határozatok hatályon kívül helyezését.

## MEGISMÉTELT KÖZGYŰLÉS IDŐPONTJA

A társasházi törvény 37. § (3) bekezdése előírja, hogy: „A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, ...”

Helyes-e, nem ütközik-e törvényi akadályba az, ha a közös képviselő az eredeti közgyűlés meghívóján az előbb idézett törvényi előírást nem tüntette fel?

A megismételt közgyűlést az eredeti időpontot követő 30 perc múlva tervezi megtartani. Az eredeti közgyűlés meghívóján kellett volna tájékoztatni a tulajdonostársakat erről?

Valóban az eredeti meghívóban kellett volna jelezni, hogy amennyiben a kitűzött időpontban nem lesz meg a tulajdoni hányad szerinti 51 %, akkor a megismételt közgyűlés időpontja 30 perccel később megtartásra kerül. Egyébként

csak jelzem, hogy ezt a Fővárosi Bíróság nem tartja jogszerűnek, és az ő indoklásuk szerint a megismételt közgyűlést csak a következő naptól, de legkésőbb 15 napon belül lehet megtartani.

Válasz

## MEG NEM KAPOTT HATÁROZAT MEGTÁMADÁSA

Ha a 9 hónappal ezelőtti közgyűlés jegyzőkönyve (mely a tulajdonokra és a közös képviselő váltásra vonatkozóan lényegi döntéseket hozott) a mai napig nem került senki részére kiküldésre, akkor mi van? Ilyenkor a 30 napos megtámadási idő a közgyűlés vagy a jegyzőkönyv megérkezését követően lép életbe? Az ott meg nem jelentek a mai napig nem rendelkezhetnek pontos információval az ott hozott döntésekről. A közös képviselő a meg nem küldött jegyzőkönyv egyes pontjaira hivatkozik. Teheti? Végre kell hajtani?

A társasházi törvény szerint a közgyűlés időpontját követő 60 napon belül lehet megtámadni a hozott határozatokat. Ha a közös képviselő nem küldte ki a jegyzőkönyvet, akkor is meg lehet támadni azzal, hogy személyesen jelen volt, és a hozott döntés az érdekeit sérti. Egyben kérni kell,

hogy a szükséges iratokat a bíróság a közös képviselőtől szerezzék be. Ilyen esetben a felperes a tulajdonos, az alperes a társasház, és a per a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indul.

Válasz

## NAGY TULAJDONI HÁNYADÚ TULAJDONOSOK

Társasházunkban két család négy lakással rendelkezik, így az általuk képviselt tulajdoni hányad eléri az 50 %-ot. Emiatt a társasház működésével kapcsolatosan minden kérdést eldönthetnek a többi tulajdonostárs belecselezése nélkül is. Van-e valamilyen megoldás arra, hogy ne kelljen minden esetben bírósághoz fordulni?

Az utóbbi időben sűrűbben elfordul, hogy kisebb lakásszámú társasházban egyes tulajdonosok több lakás, illetve albetét tulajdonosává válnak, és így megszerzik a társasház ügyeiben a kizárólagos döntési jogosultságot.

E probléma kiküszöbölése oly módon lehetséges, hogy a társasház szervezeti- és működési szabályzatát felülvizsgálják, és megállapítják azokat a fontos kérdéseket, amelyekben való döntéshez 2/3-os vagy akár 3/4-es többségi szavazatot írnak el. Erre vonatkozóan a társasházi törvény is lehetőséget biztosít a 13. §-ának (2) bekezdése d) pontjában, amely szerint az SZMSZ-nek tartalmaznia kell a közgyűlés hatáskörére és eljárására vonatkozó szabályokat. Az SZMSZ elfogadásához – módosításához – a tulajdoni hányad 50 %-ánál több egyetértő szavazat szükséges, tehát az önk esetében a többségi tulajdonnal rendelkező tulaj-

donostársnak is el kell fogadnia a minősített többségi szavazási rendet. Ha erre nincs mód, akkor sajnos csak a peres eljárás marad.

A társasházi törvény 42. §-a ugyanis arról rendelkezik, hogy akinek az SZMSZ vagy a közgyűlési határozat sérti az érdekeit, azok érvényesítéséért a bírósághoz fordulhat jogorvoslatért.

A társasházi törvény 38. § (2) bekezdése azt rögzíti, hogy ha a törvény másképpen nem rendelkezik, akkor a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A közgyűlési határozatok meghozatalánál a tulajdoni hányad szerinti szavazatot kell kiszámolni, és csak a jelenlévő – illetve meghatalmazott által képviselt – tulajdonostársak tulajdoni hányadát lehet figyelembe venni.

Válasz

## NAPIREND ÖSSZEÁLLÍTÁSA

A közgyűlés napirendjét ki állíthatja össze?

Válasz

A közgyűlés napirendjét a közös képviselő, illetve az intéző bizottság állítja össze, de a tulajdonostársak bármelyike tehet javaslatot a megvitatandó témára. Célszerű azonban az erre vonatkozó kérést írásban és a várható közgyűlés előtti időpontban a közös képviselő részére átadni.

Nincs akadálya annak sem, hogy a szervezeti- és működési szabályzat rögzítse ennek a módját: pl. a közös képviselő a közgyűlés előtt legalább két héttel a tervezett napi-

rendet a hirdetőtáblán közzeszi, és a tulajdonosok három napon belül további napirendi javaslattal élhetnek.

A már kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok nem bővíthetők, és egyhangú határozattal sem módosíthatók.

Amennyiben a közgyűlésen újabb megoldandó feladat merülne fel, úgy vagy új közgyűlésen, vagy írásos szavazás lefolytatásával lehet csak érvényes döntést hozni.

8

## NAPIRENDI PONTOK ELFOGADTATÁSA

Korábban nem volt gyakorlat a házunkban, de az új közös képviselőnk megkéri a levezető elnököt, hogy hozasson határozatot az előre meghirdetett napirendi pontok elfogadásáról.

1. Szükséges, és egyáltalán jogszerű-e ez?

A magam spontán jogérzéke azt mondaná, hogy ez a határozathozatal teljesen felesleges, mert a törvény kimondja, hogy a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet – azaz bármit hozzáadni a meghirdetett napirendhez nincs értelme, az új téma legfeljebb kötetlen beszélgetés alapjául szolgálhat.

Másképp akár a joggyakorlás ellenében hathatna, ha esetleg valaki azt javasolná, hogy a meghirdetett napirendben szereplő ügyek valamelyikét mégse tárgyalja a közgyűlés. A jogalkotó valamilyen szándékkal garanciát biztosított 1/10 tulajdoni hányadnak arra, hogy az általa megjelölt napirenddel (ha az okot is megjelöli) közgyűlést hívathasson össze - és nyilván nem az volt a cél, hogy az így összehívott közgyűlés a napirend meg nem szavazása útján esetleg azonnal meghíusuljon, hanem az, hogy az akár csak 10 %-nyi kisebbség által fontosnak tartott ügyet a közgyűlés valóban érdemben tárgyalja.

2. Van-e a közgyűlésen elnöklő személynek joga arra, hogy a tárgyhoz nem kapcsolódó hozzászólásokat félbeszakítsa, vagy egy-egy napirendi pont tárgyalását meghatározott időkeret lejártával berekessze és határozathozatalt rendeljen el?

Válasz

1. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 34. §-a szerint a következőket tartalmazza:

„A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.”

Valóban, új napirendet felvenni a programba nem lehet, de arra van gyakorlati lehetőség, hogy a napirendre felvett kérdést „levegyék” a napirendről: pl. nem érkezett meg a kivitelezéshez a három árajánlat, időszerültenné vált a kérdés, mert az a tulajdonos aki kérte az úgy napirendre való felvételét kórházba került stb.

Tehát a törvénynek megfelelően jár el a közös képviselő, ha megszavaztatja a napirendet. Lehet, hogy formálisnak tűnik, de a fenti példák alapján előfordulhat, hogy érdemi döntést is tartalmazhat.

2. A levezető elnöknek van olyan joga, hogy a napirendhez nem tartozó ügyben hozzászólótól megvonja a szót, félbeszakítsa a tulajdonost, vagy ha úgy látja, hogy az adott kérdésben már elhangzottak a pro és kontra érvek, akkor berekesztheti a vitát, és felkéri a tulajdonosokat, hogy az eddigi információk birtokában szavazzanak az adott kérdésről.

## NAPIRENDI PONTOKON KÍVÜL

A közgyűlésen több olyan – előzetesen napirendi pontként meg nem hirdetett (!) – kérdés felmerült, amelyről cél-szerű lett volna döntést hozni. Mi az eljárás ilyen esetben?

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 34. § (4) bekezdése értelmében a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Természetesen felmerülhetnek a közgyűlésen olyan kérdések, amelyekre előzetesen a közös képviselő nem gondolt, de azokról csak „beszélgetni” lehet, határozatot hozni nem.



## **ÖNKORMÁNYZATI TÖBBSÉGŰ TÁRSASHÁZ**

Házunk lakásainak a fele a lakók tulajdona, másik fele önkormányzati tulajdon. A közös képviseletet és a házkezelést az önkormányzat cége látja el, és bizony „maga felé hajlik a keze”.

Mi a módja a közös képviselet és a házkezelő váltásának, és a mostani képviselő elszámoltatásának?

Mi a módja a lakóbizottság felállításának, kik lehetnek a tagjai, valamint mi a hatásköre?

A tulajdonosok 1/10-e írásban kérheti a közös képviseletet ellátó szervezettől, hogy hívjon össze közgyűlést, amelyben napirendi pontként fel kell venni:

- Közös képviselet elszámoltatása
- Közös képviselői megbízás felülvizsgálata
- Új közös képviselő választása, illetve a régi megerősítése.

A közgyűlésen lehetőség szerint minden magán tulajdonos vegyen részt, vagy adjon a képviseletére meghatalmazást. Ha a magán tulajdonosok tulajdoni hányada több mint 50 %, és mindenki részt vesz, illetve képviselteti magát a közgyűlésen, akkor a többségi szavazással le tudják váltani a közös képviseletet.

Amennyiben a közös képviseletet ellátó szervezet felhatalmazást kapott az önkormányzattól, hogy a tulajdonosi jogok tekintetében képviselheti az önkormányzati lakásokat, úgy az önkormányzati tulajdont képviselő személy a teljes önkormányzati lakások tekintetében szavazati joggal rendelkezik. Ha az önkormányzati tulajdon meghaladja az 50 %-ot, akkor lehet, hogy a szavazáskor a közös képviselet alóli felmentést nem fogja megszavazni az önkormányzati tulajdont képviselő tisztségviselő, azonban erről közgyűlési határozatot akkor is kell hozni.

Ha a közgyűlési határozat a magán tulajdonosok érdekeit sérti – szeretnének új közös képviselőt –, akkor a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42. §-a alapján keresetet kell benyújtani az illetékes kerületi bíróságon a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására. A keresetben azt kell rögzíteni, hogy miért hátrányos a döntés a kisebbség részére, milyen érdekeiket sérti a hozott döntés. A bíróság pedig vizsgálni fogja, hogy az addig végzett közös képviselői munka megfelelt-e a törvényeknek, hátrányos döntések születtek-e a magán tulajdonosokkal szemben, illetve a társasház a törvénynek megfelelően működött-e. Ha a működés törvényes volt, akkor lehet, hogy helyben hagyja a közgyűlési határozatot, hiszen alapelv, hogy a működés tekintetében a többség – itt az önkormányzati tulajdont képező tulajdoni hányad – akarata dönt. Ha viszont azt állapítja meg, hogy a közös képviselet nem a törvényi előírásoknak megfelelően működtette a társasházat, a tulajdonosok érdekei sérültek, akkor – feltehetően – hatályon kívül helyezi a közgyűlési határozatot, és megnyílik az út az új közös képviselő választására.

Válasz

8

## **ÖNMAGÁT JELÖLŐ BIZOTTSÁG**

1600 tulajdonosból álló lakásszövetkezet tagja vagyok. Nemrég volt egy küldöttgyűlés, ahol felügyelő bizottságot választottak a küldöttekkel, mivel a régi felügyelő bizottság – lemondások miatt – megszűnt. A jelölő bizottság tagjai magukat is jelölték FB tagságra, a küldöttek pedig megválasztották őket. Ezt a törvények megengedik?

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: törvény) 21. §-a rendelkezik a küldöttgyűlésről, amely szerint a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát figyelembe véve lehet minimum 30 küldöttet választani. A küldött gyűlésen – tanácskozási joggal – a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

A törvény jelölő bizottsággal kapcsolatos szabályokat nem tartalmaz – sem a közgyűlés, sem a küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatosan részletszabályok nem találhatók benne.

A törvény 4. §-a szerint a lakásszövetkezet alapszabályának kell tartalmaznia a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat, valamint a tisztségviselők számára előírt, és a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megválasztásra vonatkozó eljárás szabályokat.

Miután nem ismert előttünk az önök lakásszövetkezetének alapszabálya, így javasoljuk annak áttekintését, hogy a szabályzat szerint milyen feladatot kell ellátnia az ott működő jelölő bizottságnak, vannak-e összeférhetlenségi szabályok arra vonatkozóan, hogy a bizottság tagjai saját magukra nézve vállalhatnak-e jelölést felügyelő bizottsági tagságra, vagy más betöltendő tisztségre.

Amennyiben nem áll rendelkezésre a lakásszövetkezet alapszabálya, úgy a törvény 23. §-ának (4) bekezdése értelmében a lakásszövetkezet tagjának írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre a kézhezvételtől számított 30 napon belül az igazgatóság írásban köteles választ adni.

Válasz

## **PINCE UTÁNI SZAVAZATI JOG**

A házuk utcai frontján levő két pincehelyiség az önkormányzat tulajdonában maradt. Befolyásolhatja-e az életünket meghatározó döntéseket az önkormányzat képviselőjének a szavazata, mit sem tudva a problémáinkról?

Ha oda fajulna a dolog, hogy bírósághoz kell fordulnunk, mely bíróság foglalkozik ilyen ügyekkel?

Válasz

A társasházban a döntéseket a tulajdoni hányad alapján lehet meghozni. Az önkormányzat szavazati joga is a két pincehelyiség tulajdoni hányadához igazodik, tehát – feltételezően – nem rendelkezik akkora jogosultsággal, hogy a társasház tulajdonosainak a döntését felülírja.

Amennyiben bírósághoz kell fordulni, úgy a társasház címe szerinti városi (kerületi) bíróság lesz az illetékes, mivel a társasház által hozott határozat hatályon kívül helyezése iránt lehet csak a pert megindítani.

## **RENDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉS IDŐPONTJA**

1. A 15 nap a közgyűlés időpontjának a kitűzésére, vagy a közgyűlés megtartására értendő?
2. A sürgősségre való tekintettel azt kérte a th. közössége, hogy a levél kézhezvételétől számítva egy héten belül hívjon össze közgyűlést a közös képviselő.
3. Melyik az a legkorábbi időpont amikor a társasház közössége jogosult a közgyűlés összehívására?

Válasz

1.) A közgyűlést 15 napon belül kell összehívni, de a közgyűlés időpontja későbbi időpontra is eshet, hiszen a megküldésének 8 nappal korábban meg kell történnie. Tehát a kitűzést kell 15 belül napon elvégezni.

2.) A 8 napos határidőtől csak rendkívüli esetben lehet eltérni – pl. életveszélyes helyzet állt elő, vagy nagyobb összegű és szükséges javítási munkát kell elvégeztetni, amely halaszthatatlan –, tehát ha ilyen indok nincs, akkor nem lehet törvényesen egy héten belül a közgyűlést összehívni.

3.) Ha a közös képviselő a számára biztosított 15 napon belül nem tűzi ki a közgyűlést, akkor annak összehívási joga a számvizsgáló bizottságra száll át. Ha ők sem tesznek ennek eleget, akkor a kezdeményező tulajdonosok is összehívhatják a közgyűlést, de természetesen azokkal a napirendi pontokkal, amelyre korábban felkérték a közös képviselőt.

## **SZABÁLYTALAN ÖSSZEHÍVÁS**

Közgyűlésünk szabálytalanul lett összehívva, mivel az SzB elnöke haszonélvező, és nem tulajdonostárs. Megválasztásakor nyilván ezt ellenőrizni, illetve neki jelezni kellett volna. Így a közgyűlés lakógyűléssé alakult, a közgyűlés a későbbiekben kerül kiírásra.

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27. § (3) bekezdése szerint a legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot, illetőleg a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A törvényi rendelkezés tehát egyértelmű! Viszont, ha valakit ennek ellenére megválasztottak, és azt a határozatot senki nem támadta meg, akkor az illetőt mind-

addig megválasztott SzB tagnak kell tekinteni, amíg fel nem mentik. Ezért nem biztos, hogy az általa kezdeményezett közgyűlési meghívás érvénytelen volt, természetesen akkor, ha előtte – a társasházi törvény 35. § (2) bekezdése szerint – a tulajdonosok 1/10-ének írásbeli kezdeményezésére, és az általuk meghatározott napirendre vonatkozóan a közös képviselő nem hívta össze a közgyűlést.

## **SZAVAZATI JOG MEGVONÁSA**

Van-e szavazati joga annak a tulajdonostársnak, aki már nagyon régóta nem fizet közös költséget, így nagy összegű tartozása gyülemllett fel? Nem fogadta el az alapító okiratot és az SzMSz-t.

Mit lehet tenni ilyen esetben, hogyan lehet tőle megvonni a szavazati jogot, és a ház életébe való beleszólás jogát?

Válasz

A társasházi törvény 38. §-a szerint a tulajdonost a szavazati jog tulajdoni hányada arányában illeti meg. Ha a tulajdonos fizetési kötelezettségét nem teljesíti, akkor a társasház közgyűlésén olyan határozatot hozhatnak, hogy a hat hónapot meghaladó tartozása miatt jelzalogjogot je-

gyeztetnek be az érintett tulajdonos ingatlanára a társasház javára. Ezen határozat meghozatala során az érintett tulajdonos szavazatát nem kell figyelembe venni. Egyéb esetekben azonban a szavazati jogát, vagy hozzászólását korlátozni nem lehet.

A társasház alapításakor kellett alapító okiratot készíteni, és azt minden tulajdonosnak alá kellett írnia, csak akkor jegyezte be a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba. Az alapító okiratok általában úgy rendelkeztek, hogy annak a rendelkezései a jogutódokra – örökösre, vevőre, hasznélvezőre – is kiterjed, tehát azt utólag elfogadni nem kellett. Amennyiben az alapító okiratukat módosították, és azt nem hajlandó aláírni az egyik tulajdonos, akkor a társasházi törvény 10. §-a (3) bekezdése értelmében a tulajdono-

sok 4/5-ének jóváhagyása után az egyet nem értő tulajdonostárs 30 napon belül keresetet indíthat a bíróságon. Ha ezt elmulasztotta, akkor az alapító okirat a földhivatalhoz benyújtható.

A szervezeti- és működési szabályzat elfogadásához elegendő az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbség, vagyis 50 + 1 szavazattal az SzMSz-t elfogadottnak kell tekinteni és a ház minden tulajdonosára nézve kötelező az abban foglaltak betartása és betartatása.

## SZÓ MEGVONÁSA

Hogyan lehet a hozzászólótól megvonni a szót, ha a célja a hangulatkeltés?

A közgyűlésen a rend megtartásáért a levezető elnök felelős. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs a hozzászólásában nem a napirendi ponttal kapcsolatos véleményét fejt ki, vagy hangulatot kelt, úgy erre figyelmeztetni kell, és ismétlődés esetén a szót meg kell vonni tőle. A jegyzőkönyvbe a tulajdonostárs által elmondottakból csak a lényeges, a napirenddel összefüggő véleményét kell rögzíteni, és a szó megvonásával kapcsolatos tény is fel kell

jegyezni. A felszólalót tájékoztatni kell, hogy az adott napirendi pont szavazásánál az egyet nem értését „nem” szavazattal tudja érvényesíteni.

A rendezett körülmények fenntartása érdekében érdemes olyan tulajdonost felkérni a levezető elnöki feladatra, aki a tulajdonosok között bizonyos tekintéllyel bír, és nem feltétlenül kell a közös képviselőt erre felkérni.

Válasz

8

## TÁRSASHÁZ BARÁTI KÖRE

Az eddigi bonyodalmak egyik legfontosabb fejezetének lezárására elhatároztuk, hogy rendkívüli közgyűlést hívunk össze. A tulajdonostársakból álló „Társasház Baráti Köre” kezdeményezheti-e a rendkívüli közgyűlés összehívását?

Nem javaslom a „rendkívüli” szó használatát, mert az azt jelenti, hogy valamilyen életveszélyes helyzet áll fenn, és nem kell a 8 napos határidőt betartani a közgyűlés összehívására.

A „Társasház Baráti Köre” se nem tulajdonos, se nem jogi személy, így – álláspontom szerint – önállóan nem kezdeményezheti közgyűlés összehívását.

Ha a tulajdonosok egy része úgy érzi, hogy közösségi döntés szükséges valamely kérdésben, akkor a társasházi törvény 35. § (2) bekezdése szerint levelet kell írni a közös képviselőnek, hogy hívjon össze közgyűlést az alábbi napirendi pontokkal ... (fel kell sorolni a kért napirendi pontokat), és ezt a levelet kell aláírnia a társasház tulajdonosaiból legalább 10 %-ot meghaladó tulajdoni hányadnak.

Válasz

## TITKOS SZAVAZÁS

A közgyűlési jegyzőkönyvben a százalékokon – tulajdoni tízezredekben – túl fel kell-e sorolni név szerint azokat, akik nem szavazták meg a napirendi pontot?

Az „igen”-nel szavazó tulajdonosnak van-e joga később meggondolnia magát, és megtámadni a határozatot? Ha igen, elegendő magyarázat-e a „csak”, vagy ez a lehetőség kizárólag a vitában el nem hangzott érv, illetve új fejlemény esetén áll fenn?

A személyiségi jogokra hivatkozva lehet-e tilos a néven nevezés (amit az illetők kipellengérezésként élnek meg – nehogy bárki is rosszállását fejezhesse ki az adott kérdésben elfoglalt és kinyilvánított álláspontja miatt)?

Elképzelhető-e (megengedett-e) titkos szavazás?

A társasházi törvény nem rendelkezik arról, hogy a nemel szavazó vagy a tartózkodó tulajdonostársat név szerint meg kellene jelölni a jegyzőkönyvbe, de természetesen sok esetben ez célszerűnek mutatkozik, sőt maga a tulajdonos is kérheti, hogy a szavazati jogállása legyen feltüntetve.

Titkos szavazásról ugyancsak nem rendelkezik a tör-

vény, és a valóságban nem is lehet ennek eleget tenni, hiszen a tulajdonosok jogosultak a társasház ügyeiben hozott iratokba betekintetni, és a másolási költség megfizetésével másolatot kérni. Tehát hiába döntenének az írásos szavazás mellett – amikor csak a gyűjtőládába kell bedobni a szavazatot –, arról jegyzőkönyvet kell készíteni, és mel-

Válasz

lé kell tenni a szavazólapokat. (Így azt bármelyik tulajdonostárs megtekintheti a későbbiekben!)

A hozott közgyűlési határozatnak érvénytelenítése miatt bármelyik tulajdonostárs fordulhat bírósághoz, és nem akadály az sem, hogy esetleg a közgyűlésen még ő is az elfogadás mellett szavazott. Természetesen a perben majd indokolja, hogy miért változtatta meg a döntését, de ez az érdemi bírósági felülvizsgálatot nem akadályozza.

A cél természetesen az lenne, hogy mindenki a saját tulajdona és a saját gazdasági-vagyoni helyzetének megfelelően döntsön, vállalva az ezzel kapcsolatos esetleges ellenállást is a többiek részéről, hiszen csak akkor lehet bármilyen ügyet elindítani, ha azzal a többség egyetértett. Ha a többséghez tartozik a szavazat, akkor nincs miért szégyenkezni, ha viszont a kisebbséghez, akkor lehetőség van bírósághoz fordulni, vagy beleegyezni a többség akaratába.

## TULAJDONI HÁNYAD VÁLTOZÁSA

A megismételt közgyűlést 40.521/100.000 tulajdoni hányaddal kezdtük meg. Többen nem bírták kivárni, hogy a következő évi költségvetést tárgyaló napirendi pont kerüljön sorra, és a határozathozatalnál a részvételi arány 19.611/100.000 tulajdoni hányad volt.

Kérdéstünk, hogy a költségvetést elfogadó, egyhangú határozat érvényes-e? (A határozatot sem határidőben, sem azóta, bírói úton nem támadta meg senki!) Ennek ellenére néhányan úgy informálják a többi tulajdonostársat, hogy a társasháznak nincs érvényesen elfogadott költségvetése.

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 37. §-ának (3) bekezdése szerint a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. A törvény a közgyűlés hatáskörébe utalja az éves költségvetés elfogadását, azonban nem állapít meg rá minősített szavazati arányt, így azt megismételt közgyűlésen is el lehet fogadni. Ha a megismételt közgyűlésen a költségvetés elfogadásánál jelen lévő tulajdonosok több mint 50 % - a elfogadta, akkor érvényes költségvetéssel rendelkezik a társasház.

Tehát azt kell megvizsgálni, hogy a megnyitáskor jelen lévő 40.521/100.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdo-

nosokból hányan távoztak időközben, és az igenlő szavazatot leadott 19.611/100.000-nyi szavazat a jelen lévő tulajdonosok többségét jelenti-e.

Ha a szavazáskor is jelen volt a 40.521/100.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonos, akkor nem fogadták el a költségvetést, hiszen a jelenlévők többsége nem szavazta meg.

Ha a szavazáskor már nem voltak annyian jelen – pontosan tudni kell, hogy mennyi volt a tulajdoni hányad képviselője – annak tükrében pedig megvolt a jelenlévő tulajdonosok számához viszonyított 50+1 szavazati arány, akkor elfogadták a költségvetést.

## UTÓLAGOS JAVASLAT ÍRÁSBELI SZAVAZÁSNÁL

Mi a teendő akkor, ha írásbeli szavazásra bocsátott kérdésben az egyik tulajdonostárs érdemi és megfontolandó javaslatot tesz? Hogyan jut el a javaslata a többi tulajdonoshoz?

Válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 14. § (4) bekezdése szerint ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostárs egyedül, vagy a többi tulajdonostársal olyan javaslatot tesz, amely feltehetően a többi tulajdonostársat is érinti, úgy köteles a közös képviselő – vagy az Intéző bizottság elnöke – közgyűlést összehívni, és

a javaslatot napirendre tűzni. A közgyűlésen pedig a tulajdoni hányadok alapján dől el, hogy a javaslatot elfogadják vagy elutasítják a tulajdonosok.

Az Ön által felvetett esetben az írásbeli szavazás eredményét nem lehet figyelembe venni, és nem lehet pl. a szerkezeti- és működési szabályzatot elfogadottnak tekinteni.

## ÜGYVÉD RÉSZVÉTELE A KÖZGYŰLÉSEN

Egyik tulajdonostársunk rendszeresen egy ügyvéddel jön a közgyűlésre. Olyan, mintha ellenőrizne minket. Jogosan van jelen?

Válasz

A társasházban a meghirdetett közgyűlésre a tulajdonos vihet magával ügyvédet, azonban az ügyvéd csak akkor nyilváníthat véleményt, ha a levezető elnöknek átadja az erre vonatkozó megbízását. Ha nem rendelkezik megbízással,

akkor csak hallgatóként vehet részt, de ebben az esetben a közgyűlés dönthet úgy, hogy kívülről álló személy részvételét nem kívánják. Ebben az esetben erre vonatkozóan is határozatot kell hozni, és indokolni kell a döntést.

## ÜGYÉSZSÉGI FELÜGYELET 2010. JANUÁR 1-JÉTŐL

Mit jelent ez a határidő? Mikori keletkezésű problémákkal, vitás kérdésekkel lehet az ügyészséghez fordulni?

A hatálybalépési dátum azt is jelenti, hogy a 2010. január 1.-e után hozott határozatokra fog kiterjedni a törvényességi felügyelet, **visszamenőleges hatálya nincs!**

Olyan kérdéssel sem lehet az ügyészséghez fordulni, amelyben már valamelyik tulajdonostárs a bíróságnál érvényesítette igényét, mert akkor az ügyészség már nem fog vizsgálódni, hiszen a végső döntés a bíróságé, és kettős eljárás nem folytatható le.

Nem lehet igénybe venni az ügyészséget arra sem, hogy az alapító okirat módosításával kapcsolatosan előzetes észrevételt tegyen, mivel az a magánjog körébe tartozik, és nem törvényességi felügyelet.

A 2009. LXXXIX. törvénnyel módosított, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény kiegészült a következő címmel:

„A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

27/A. § (1) A társasházszerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség a reá irányadó szabályok szerint látja el. Ha a működés törvényessége másképpen nem biztosítható, az ügyész a bírósághoz fordulhat.

(2) A bíróság az ügyész keresete alapján:

- a) megsemmisítheti a közgyűlés törvényt sértő határozatát, és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el;
- b) a működés törvényességének helyreállítása céljából összehívhatja a társasház közgyűlését;
- c) ha a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, az ellenőrzésre felügyelőbiztost rendelhet ki.”

A törvényi rendelkezések szerint tehát az egyes tulajdonostársak egymás közötti vitáinak rendezése nem tartozik az ügyészség hatáskörébe, csak a közgyűlésnek, illetve a közös képviselőnek, az IB-nek, vagy számvizsgáló bizottságnak az alapító okiratnak, a jogszabályoknak, az SzMSz-nek a megfelelését vizsgálja.

Az ügyészség mindig iratok alapján végzi a vizsgálatot. Kérelem alapján bekéri a szükséges jegyzőkönyveket, határozatokat, SzMSz-t. Nem várható, hogy az ügyész közgyűlésekre járjon! (Mindent iratok alapján fog vizsgálni.)

Egyedi kérelem vizsgálatán kívül hivatalból is indíthat vizsgálatot, de ez általában jogalkalmazási problémák elemzését jelenti, és nem egyedi ügyekben való vizsgálódást. Ennek célja, hogy a törvények és jogszabályok alkalmazása országosan egységes legyen.

### ÜGYÉSZSÉGI TÖRVÉNY (részletek és magyarázatok)

A Magyar Köztársaság ügyészségéről szóló 1972. évi V. törvény rendelkezik.

### Feladata:

3. § (1) Az ügyészség közreműködik az alkotmányosság védelmében és a jogszabályok érvényre juttatásában. E hatáskörében

g) elősegíti, hogy a jogszabályok rendelkezéseit megtartsák (ügyészi törvényességi felügyelet).

### Az ügyész részvétele a bírósági eljárásban:

10. § (1) Az ügyész közreműködik abban, hogy a bíróságok határozatai megfeleljenek a Magyar Köztársaság törvényeinek.

(2) E feladat megvalósítása érdekében az ügyész

a) a büntető ügyekben a bíróság előtt képviseli a vádat; a vádat elejtheti vagy módosíthatja,

b) ha a jogosult bármely okból nem képes jogainak védelmére, polgári peres vagy nemperes eljárást indíthat; a jogszabály szerint kizárólag meghatározott személy által érvényesíthető jog iránt azonban eljárást nem indíthat; az eljárásban való részvétele során tiszteletben kell tartania a felek rendelkezési jogát;

d) gyakorolja a törvényben számára biztosított jogorvoslati jogokat;

e) mindazon perekben és peren kívüli eljárásokban, amelyekben az ügyészt külön törvény alapján önállóan, vagy más mellett keresetindítási jog, illetőleg jogorvoslati jog illeti meg, az ügyészi perbelépés (jogorvoslat) megfontolása céljából a bírósági iratokba betekinthat;

f) külön törvény felhatalmazása alapján az ügyész által közérdekből indítható polgári peres eljáráshoz az állami, a helyi önkormányzati és a kisebbségi önkormányzati szervek, a köztestületek és a gazdálkodó szervezetek vezetői iratok és adatok rendelkezésre bocsátását, továbbá felvilágosítás adását kérheti; a megkeresett szerv vezetője az ügyészi felkérésnek köteles az ügyész által kitűzött határidőn belül eleget tenni.

### Ügyészi törvényességi felügyelet:

Az ügyész jogai az ügyészi törvényességi felügyelet körében

13. § (1) Az ügyészi törvényességi felügyelet a kormány-nál alacsonyabb szintű közigazgatási szervek által kibocsátott jogszabályokra, illetőleg az állami irányítás egyéb jogi eszközeire, valamint e szervek egyéb, általános érvényű rendelkezéseire és e szervek jogalkalmazás körébe tartozó egyedi döntéseire terjed ki. Kiterjed ezen túlmenően a bíróságon kívüli, jogvitát intéző vagy hatósági jogkört gyakorló szervek és személyek ez irányú eljárásaira és egyedi döntéseire, valamint a gazdálkodó és egyéb szervezetek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteknek a munkaviszonnyal és a szövetkezeti tagsági viszonnal összefüggő egyedi döntéseire, továbbá a jogszabályok felhatalmazása alapján kiadott általános érvényű intézkedéseire. A törvény az ügyészi törvényességi felügyelet

hatályát más – e bekezdésben nem említett – szervekre is kiterjesztheti.

## Mi az ügyészség lehetősége?

„(2) Az ügyész a törvényesség biztosítása érdekében az ügyészi törvényességi felügyelet során

a) óvást emelhet az alkotmánnyal vagy magasabb szintű jogszabállyal ellentétes jogszabály, illetőleg állami irányítás egyéb jogi eszköze ellen.

b) elbírálja azokat a törvényességi kérelmeket, közérdeklő bejelentéseket és törvénysértésre utaló jelzéseket, amelyeket az államigazgatás és más, bíróságon kívüli jogalkalmazó szervek határozatai, illetőleg törvénysértő mulasztásai ellen az ügyészséghez benyújtanak;

c) a hatáskörébe tartozó területi és helyi szerveknél általános érvényű rendelkezés (szabályzat, alapszabály stb.) kiadását, módosítását vagy egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését kezdeményezheti.”

*Az óvást mindig a közös képviselőnek küldi meg az ügyész. Ezt követően a közgyűlésnek kell döntenie, hogy elfogadja, vagy jóváhagyja, vagy pedig nem ért vele egyet. Mind az egyetértésről, mind az egyet nem értésről tájékoztatni kell az ügyészt.*

*Ha egyetért vele, akkor a megfelelő intézkedéseket (határozatot) meg kell hozni. Ha nem ért egyet vele, akkor azt meg kell indokolnia és annak ismeretében dönt az ügyész, hogy esetleg bírósághoz fordul az ügyben.*

## Mit kell tennie a közös képviselőnek (IB-elnöknek)?

15. § (1) Az óvást a szerv nyolc napon belül, a testületi szerv pedig az óvás benyújtását követő legközelebbi ülésén köteles megvizsgálni. Ha az ügyész közvetlenül a felettes szervhez nyújtotta be az óvást, azt harminc napon belül kell elbírálni; ilyen esetben a (3) bekezdés rendelkezéseit nem lehet alkalmazni. Amennyiben a szerv az óvást alaposnak tartja, a törvénysértő rendelkezést köteles a fenti határidőn belül hatályon kívül helyezni, vagy módosítani és erről az ügyészt egyidejűleg értesíteni.

(2) Ha a szerv az óvást az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem vizsgálja meg, vagy az ügyész a rendelkezés végrehajtásának felfüggesztését indítványozta, az illetékes szerv köteles a végrehajtást saját döntéséig, a (3) bekezdés esetén pedig a felettes szerv döntéséig azonnal felfüggeszteni és erről az ügyészt értesíteni.

(3) Ha a szerv az óvással nem ért egyet, köteles a kifogásolt rendelkezésre vonatkozó iratokat az óvással és észrevételeivel együtt felülvizsgálat céljából az elbírálástól számított nyolc napon belül felettes szervéhez felterjeszteni és erről az óvást benyújtó ügyészt egyidejűleg, a felterjesztés indokainak közlésével értesíteni.

## A felszólalás és figyelmeztetés:

16. § (1) Az ügyész a törvénysértő gyakorlat vagy mulasztásban megnyilvánuló törvénysértés megszüntetése végett a szerv vezetőjénél felszólalással él; jövőbeni törvénysértés veszélye esetén pedig a törvénysértés megelőzése érdekében figyelmeztetést nyújt be.

Folyamatos szabálytalanságnál, ismétlődő törvénysértő gyakorlatnál az ügyész felszólalást küld a szerv vezetőjének, amelyet jelen esetben a közös képviselőnek (IB-elnöknek) kell tekinteni.

A felszólalásban felhívja a közös képviselő figyelmét, hogy mi az a törvénysértés, amit orvosolnia kell. Természetesen ilyen esetben is 30 napon belül közgyűlést kell tartani függetlenül attól, hogy a közös képviselő egyetért-e ezzel vagy sem.

(2) A szerv vezetője az ügyészi felszólalást, illetőleg figyelmeztetést harminc napon belül – testületi szerv az ügyészi intézkedés benyújtását követő legközelebbi ülésén – köteles elbírálni, a megfelelő intézkedést megtenni és erről az ügyészt értesíteni. Ha a szerv a felszólalással, illetőleg figyelmeztetéssel nem ért egyet, köteles az iratokat észrevételeivel együtt az elbírálástól számított nyolc napon belül felülvizsgálat végett felettes szervéhez felterjeszteni, és erről a felterjesztés indokainak megjelölésével az ügyészt értesíteni. A felettes szerv a felszólalás, illetőleg figyelmeztetés kérdésében harminc napon belül érdemben határoz és határozatát az ügyéssel is közli.

## Figyelmeztetéssel akkor él az ügyész,

ha valamilyen törvénysértés veszélye áll fenn és ennek érdekében kell megtenni a szükséges intézkedéseket.

„(3) Ha az ügyész olyan szervhez nyújt be felszólalást, illetőleg figyelmeztetést, amelynek az ügyészi intézkedéssel érintett tevékenységi körben felettes szerve nincs, a szerv – a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően – a felszólalás, illetőleg figyelmeztetés tárgyában egyetértés hiánya esetén is érdemben dönt. E rendelkezés akkor is irányadó, ha az ügyészi intézkedéssel érintett tevékenységi körbe tartozó egyedi ügyek bírósági felülvizsgálatát a jogszabály lehetővé teszi.

Az ügyészségnek joga van a törvényes működés helyreállítása érdekében bármilyen eljárást (büntető, szabálysértési, adóügyi, adóhatósági stb.) kezdeményezni a társasházzal szemben.

Ha az ügyészi intézkedések nem vezetnek eredményre, akkor az ügyész fordulhat a bírósághoz, és ott kérheti pl. a közgyűlési határozat megsemmisítését.

## Az ügyészi szervezet tagozódása:

d (5) Az ügyészség illetékességét általában annak a bíróságnak az illetékessége határozza meg, amely mellett működik.

Az írásbeli kérelmet tehát a társasház székhelye szerint illetékes ügyészséghez kell benyújtani.

## Az ügyészek alapvető jogai és kötelességei

22. § (2) Az ügyészek az alkotmányos rendet sértő vagy veszélyeztető személyekkel és a Magyar Köztársaság törvényeinek megsértőivel szemben a törvényekben előírtaknak megfelelően, következetesen és humánusan járjanak el, ügyészi kötelezettségeiket mindenkor becsületesen, legjobb szaktudásuk szerint pontosan kötelesek teljesíteni.

24/D. § (1) Ahol törvény az ügyésznek utasítási jogköröt biztosít, az utasított szervek az utasításnak kötelesek eleget tenni.

(2) Az ügyész törvényben szabályozott eljárása során az eljárással érintett szerv, személy rendelkezése alatt álló területre, helyiségbe – ha törvény vagy törvény felhatalmazása alapján jogszabály másként nem rendelkezik – igazolványa felmutatásával beléphet.

### BÍZTATÓ RENDELKEZÉSEK A TÖRVÉNYBEN

Vegyes rendelkezések

25. § (1) Az ügyész köteles a hozzá beérkezett panaszokat (kérelmeket) késelem nélkül megvizsgálni vagy megvizsgáltatni, törvénytértés esetén a szükséges intézkedéseket megtenni, és a panasz (kérelem) elintézéséről a panaszost (kérelmezőt) értesíteni.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a panasz (kérelem) elbírálása mellőzhető, ha azt nem jogosult terjesztette elő, illetőleg az ügyész a törvényben biztosított jogorvoslati kérelmet már elbírálta, vagy ha a panaszt a sérelmezett határozat közlésétől számított egy éven túl nyújtották be, és a késelemet alapos indokkal nem igazolták. Erről a panaszost (kérelmezőt) értesíteni kell.

26. § (1) Az ügyész a jogszabályokban megállapított feltételek fennállása esetén büntető, fegyelmi, szabálysértési, kártérítési eljárást kezdeményezhet.

(2) Az arra illetékes szerv az ügyész által kezdeményezett eljárást köteles megindítani és az érdemi határozat egy példányát az ügyésznek megküldeni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltak nem vonatkoznak a bírák büntetőjogi és fegyelmi felelősségre vonására.

27. § (2) Az ügyész szakértőt vehet igénybe, ha különleges szakértelemre is szükség van annak megállapításához, hogy történt-e törvénytértés.

(3) A törvénytértésnek nem minősülő hiányosságra és az olyan, csekély jelentőségű törvénytértésre, amely más ügyési intézkedés megtételét nem teszi indokolttá, az ügyész jelzésben hívja fel az illetékes szerv vezetőjének figyelmét. Ha az ügyész ezt kéri, a jelzés elbírálásáról és az annak alapján tett esetleges intézkedésről az ügyészt harminc napon belül értesíteni kell.

### ÁLTALÁNOS ELVEK:

- névtelen bejelentéssel nem foglalkoznak, e-mailben küldött beadvánnyal sem
- az ügyészségi eljárást az állam fedezi, vagyis nincs költsége, de gondolni kell az iratok másolásával, az adat-szolgáltatással, a közgyűlések összehívásával, és az egyéb felmerülő adminisztráció költségekre.

## VÁLTANI AKARUNK: LAKÁSSZÖVETKEZETBŐL TÁRSASHÁZ

Jelenleg lakásszövetkezeti formában működünk, de mindenképpen ki akarunk válni, és társasházzá akarunk alakulni. Mi ennek a módja?

A választ a 2004. évi CXV. törvény adja meg, mely a követezőképpen szól:

### Kiválás a lakásszövetkezetből

50. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) – amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszerezte.

(3) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.

(4) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

51. § (1) Ha a kiválásra társasház tulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtás

a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

(2) A kiválási szándék bejelentése és az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a létrehozandó társasház leendő tulajdonosai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasház tulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.

(3) A létrehozandó társasház alapítására, szervezetére és működésére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak az (1) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasház tulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

(5) A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről a (4) bekezdésben meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni. →

(6) A (4)-(5) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását – a (3) bekezdésben említett külön törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

A szervezeti átalakulások közös szabályai

52. § (1) A 48-49. §-okban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetek az alapszabályukat megfelelően módosítják, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (cégbíróságnak).

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a társasházakról szóló külön törvény rendelkezései alapján lakásszövetkezetté átalakuló társasházak esetében azzal, hogy az alapszabályt a társasház átalakulásáról hozott közgyűlési határozattal egyidejűleg – az összes tag legalább kétharmados szótöbbségével – kell elfogadni. Az alapszabály elfogadása alapján a tagok egyszerű szótöbbséggel megválasztják a lakásszövetkezet igazgatóságát, a felügyelőbizottságot és e szervek tisztviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenn tartással kapcsolatos befizetések feltételeit.

(3) Az (1)-(2) bekezdésekben említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

IX. Fejezet: A lakásszövetkezet megszűnése

53. § (1) A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
- b) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;
- e) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.

(2) A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

(3) A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

54. § (1) Ha a lakásszövetkezet az 53. § (1) bekezdés a) vagy c) pontja alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2) Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.

(3) A fizetésképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

(4) A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

## VEGYES SZAVAZÁS

Egy 84 lakásos társasház közös képviselője vagyok. A házban 11 lakás (13 %) önkormányzati tulajdonban van. Az éves beszámoló közgyűléseinkre a 11 lakást képviselő házkezelőség nem szokott eljárni, hanem a meghívásunkra írásos meghatalmazást küldött kb. így: „A jelzett napirendi pontok tekintetében a többség szavazatához csatlakozunk.” Ezt a nyilatkozatot minden esetben figyelembe vettük a határozatképesség megállapításakor, és a szavazatok egybe számlálásánál. Még így sem volt minden alkalommal határozatképes a közgyűlésünk. Tudvalévő, hogy éves beszámoló közgyűlésről írásban nem szavazhatunk.

1. Helyes volt-e ez a gyakorlat?

2. Nem számít-e vegyes szavazásnak a közgyűlésen történő kézfeltartásos, és az írásban küldött szavazat összeszámlálása?

3. A mozgásképtelen, beteg, vagy vidéken tartózkodó magánszemély lakástulajdonosok miért nem küldhetnek egyénileg ilyen értelmű nyilatkozatot a közgyűlésre? Miért csak írásos meghatalmazással felruházott személlyel képviseltethetik magukat, amit legalább olyan nehéz megoldaniuk, mint a személyes megjelenést?

Ennek kapcsán jegyzem meg, hogy 2006-ban egy alkalommal rendkívüli közgyűlésen elfogadtuk a minősített szavazáshoz szükséges, zárt borítékban küldött szavazatokat, és egybeszámláltuk a helyszínen leadott szavazatokkal, amit egy tulajdonos 128/10.000 tulajdoni hányaddal a bíróságon megtámadott. Ezen a közgyűlésen döntöttünk a Pannelprogramoz való csatlakozásról, amit a felperes annak ellenére ellenezett, hogy anyagilag (plusz pénzzel) senkinek sem kellett hozzájárulni! Véleménye szerint ez a kisebbség súlyos sérelmével járt. 600 napig tartó pereskedés után a bíróság a felperesnek adott igazat, mivel vegyes szavazási mód a törvényben nem szerepel. De tiltva sincs! (A pereskedés ideje alatt nyertünk 11 millió Ft-ot tetőszigetelésre, ami megvalósult.)

4. A jövőben az éves beszámoló közgyűléseken figyelembe vehetjük-e az önkormányzati rész 13 %-os írásban kül-



dött szavazatát, vagy sem? Ha, igen, akkor az ugyanilyen módon elküldött magántulajdonosi szavazatokat úgyszin-  
tén beszámíthatjuk-e, vagy sem? (Amennyiben ezeket elvetjük, soha sem lesz határozatképes az első közgyűlésünk!)

Személy szerint én az éves beszámoló közgyűléseken a vegyes szavazást sokkal demokratikusabbnak tartom, mint azt, hogy a megismételt közgyűlésen csupán 4-5 megjelent tulajdonos eldöntheti a ház sorsát.

1. Több esetben találkoztam azzal a gyakorlattal, hogy a helyi önkormányzat, mint tulajdonos nem foglal állást az adott napirendi pontokban, hanem „tartózkodó” szavazattal, vagy – az ön által is jelzett módon – „a többséggel szavaz”. Ha erről írásbeli bejelentést tesz, és jelzi, hogy nem tud részt venni a közgyűlésen, akkor elfogadható, hogy a szavazati arányoknál ezt is figyelembe veszik.

2. A „vegyes” szavazásról a társasházi törvény nem rendelkezik, így nincs rá megfelelő alkalmazási mód. Javaslott viszont, hogy ilyen esetekben a közgyűlést ún. előkészítő közgyűlésként tartsák meg, és amiről ott a többség szavaz, arról fognak írásbeli szavazást kiírni. Ez viszont azt jelenti, hogy minden egyes tulajdonosnak meg kell küldeni az írásbeli szavazólapot, és lehetőséget kell biztosítani arra, hogy szavazzon.

3. A mozgásképtelen, beteg, vagy vidéken-külföldön tartózkodó tulajdonos esetében valóban csak a meghatalmazás intézménye alkalmazható.

4. Az önkormányzatok részéről is sokkal megnyugtatóbb lenne, ha a meghatalmazottjuk részt venne a közgyűlésen, és nem előre megküldött írásbeli szavazattal oldanák meg a kérdéseket. A közgyűlésen ugyanis sok olyan mozzanat előkerülhet, amely szükségessé teheti, hogy a viszonylag nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos is a valós helyzeteknek megfelelően szavazzon.

Megjegyzésével egyetértenék, de sajnos a társasházi törvény még nem szabályozza az ilyen helyzeteket.

Válasz

8

## VISSZAMONDOTT KÖZGYŰLÉS

Tulajdonostárs kérésére hívunk össze közgyűlést, de utolsó nap meggondolja magát, és mégsem szeretné. Mi a teendő?

Ha a tulajdonos kérelmére a közgyűlés összehívása megtörtént, akkor azt meg kell tartani, és ott érdemi határozatokat kell hozni a meghirdetett napirendi pontokban.

Ha a közgyűlés még nem lett meghirdetve, akkor a kezdeményező tulajdonostárs írásos visszavonó bejelentése alapján irattárba lehet tenni a kérelmét.

Válasz

## ZAVAROS JEGYZŐKÖNYV

A közgyűlésünkről készült jegyzőkönyvben ugyabban a kérdésben két, egymásnak ellentmondó határozat szerepel. A harmadik napirendi pontban az osztatlan közös területen kialakítandó tetőteraszról így határoz: „... a jelenlévő tulajdonosok 100 %-os szavazati aránnyal hozzájárulnak, hogy XY tulajdonostárs a saját tulajdonú ingatlana feletti lévő, más tulajdonosok által nem használt, osztatlan közös tulajdonú lapostető részen saját használatra teraszt alakítson ki. A kialakított teraszt új határozatig saját használatba veheti, de a kialakítási, felújítási és karbantartási költségeket önmagának kell állnia, karbantartási igénnyel a tulajdonosközösség felé nem léphet fel.”

A hetedik napirendi pontban, a felújítási tételek között ez szerepel: „... a lapostető felújítása szükséges, mert az alatta lévő lakás beázik. A felújítás összege xxx Ft. A karbantartási munkát a közgyűlés jelen lévő tagjai 73 %os igen szavazattal elfogadják”.

A jegyzőkönyvet mindenki – akinek kell – aláírta.

Szerintem meg nem stimmel a dolog! Ha egyszer azt mondtuk, hogy megkaphatja a tetőt, de neki kell karbantartania, akkor nem a közös pénzből kell a szigetelést megcsináltatni!

Őnök a 3. napirendi pontban járultak hozzá ahhoz, hogy az érintett tulajdonos tetőteraszt alakítson ki a saját lakása feletti lapostetőn.

Ennek mértékét pontosan nem határozták meg, de feltételezhető, hogy nem a teljes lapostetőről van szó. A kialakítással kapcsolatos költség és az utána felmerülő karbantartási kötelezettség a határozat értelmében a tulajdonost egyedül fogja terhelni.

A 7. napirendi pontban – feltehetően – a teljes lapostető

felújításáról döntöttek, és mivel az a közös tulajdon részét képezi, így valóban a közös költség terhére kell azt teljesíteni.

Álláspontom szerint nincs ellentmondás a két határozat között, mivel a felújítással egyidejűleg az érintett tulajdonos kialakítja a tetőteraszt, majd ezt követően – erre a területre vonatkozóan – a közösség mentesül a karbantartási kötelezettségek alól.

Válasz