

Litresits András

Polgári Jogi Tanszék

Témavezető: Csehi Zoltán

A TÁRSASHÁZAK PRAGMATIKUS PROBLÉMÁI

– jogbiztonság a gyakorlatban –

Véleményem szerint jelenkori magyar társadalmunknak, jogállamunknak egyik legnagyobb kérdése, hogy az Állam (tkp. a jogalkotó) a **tulajdonjogi kérdésekbe**, így pl. a társasházi jogviszonyokba mennyire, milyen mélységig tud vagy kíván beavatkozni.

Mivel a jogalkotási hierarchia csúcsán egy adott állam alkotmánya vagy alaptörvénye áll, amely minden jogszabály forrása, így az alábbiakban röviden kitérek a téma alkotmányjogi nézőpontjaira.

A 2012. január 1-től hatályos Alaptörvényünk B) cikk (1) bekezdése szerint *„Magyarország független, demokratikus jogállam.”* Ez a korábbi Alkotmányunk (1949. évi XX. tv.) 2. § (1) bekezdésével majdnem azonos megfogalmazás, miszerint: *„A Magyar Köztársaság független, demokratikus jogállam.”* A közismert különbség hazánk elnevezésében található meg (Magyar Köztársaság helyett Magyarország).

Alaptörvényünk R) cikkének (1)-(2) bekezdései szerint *„Az Alaptörvény Magyarország jogrendszerének alapja. Az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.”*¹

Ha áttekintjük az Alkotmánybíróság polgári jogi területet közvetlenül érintő határozatait, azt láthatjuk, hogy a közigazgatási jogi központi jogszabályokkal, önkormányzati rendeletekkel és a büntetőjogi, valamint az eljárásjogi jogszabályokkal összehasonlítva relatíve kevesebb (utólagos) normakontroll eljárás indult kifejezetten „polgári jogi tárgyú” jogszabályok felülvizsgálatára (tipikusan néhány Ptk. rendelkezést támadtak). Ugyanakkor érdemes megjegyezni, hogy az Alkotmánybíróság először a polgári jogviszonyokat is érintő, 9/1992. (I. 30.) AB határozatában értel-

¹ Korábbi Alkotmányunkban is hasonlóan szerepelt: 1949. évi XX. tv.

77. § (1) *Az Alkotmány a Magyar Köztársaság alaptörvénye.*

(2) *Az Alkotmány és az alkotmányos jogszabályok mindenkire egyaránt kötelezőek.*

mezte a jogállamiság és az abból levezetett jogbiztonság követelményét. Ezen határozat indokolásában (ld.: V. 1. és 3. pontok) rögzítette az Alkotmánybíróság azt is, hogy:

„A jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság az állam – s elsősorban a jogalkotó – kötelességévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is. Ezért alapvetőek a jogbiztonság szempontjából az eljárási garanciák. Csak formalizált eljárás szabályainak követésével keletkezhet érvényes jogszabály, csak az eljárási normák betartásával működnek alkotmányosan a jogintézmények.”

Témánk szempontjából hangsúlyozni kívánom az Alkotmánybíróság indokolásának azon részét, miszerint *„Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is.”*

A jogbiztonság elve a **társasházak esetében** nemcsak az eljárásjogi akadályok (pl. elhúzódo peres eljárások, hatáskör hiánya, hatóságok lassúsága), hanem a hiányos, illetve speciális anyagi jogszabályok hiánya miatt is sérül/het.

A fenti alkotmányjogi kitekintés után, az alábbiakban idézném a jelen tanulmány szempontjából releváns, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) rendelkezéseit:

„1. § (1) Ez a törvény az állampolgárok, valamint az állami, önkormányzati, gazdasági és civil szervezetek, továbbá más személyek vagyoni és egyes személyi viszonyait szabályozza. Az e viszonyokat szabályozó más jogszabályokat - ha eltérően nem rendelkeznek - e törvénnyel összhangban, e törvény rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni.

(2) E törvény rendelkezéseit Magyarország gazdasági és társadalmi rendjével összhangban kell értelmezni.

2. § (1) A törvény védi a személyek vagyoni és személyhez fűződő jogait, továbbá törvényes érdekeit.

(2) A törvény biztosítja a személyeknek az őket megillető jogok szabad gyakorlását, e jogok társadalmi rendeltetésének megfelelően.

3. § (1) A törvény védi a tulajdonnak valamennyi formáját.”

A Ptk. első három §-a alapján tehát a **vagyonjogi viszonyok** körében a törvény védi a tulajdon valamennyi formáját, így a **társasházi lakástulajdonokat is**, ami a

közös tulajdon egyik speciális, tkp. vegyes formája, mivel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 1. § (1) bekezdése alapján

„1. § (1) *Társasház*tulajdon jön létre, ha az épületeingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, **legalább két önálló lakás** vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak **külön tulajdonába** kerül (a továbbiakban: társasház). Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak **közös tulajdonába** kerül.”

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) előzetes népszámlálási adatai (2011²) alapján a lakásállomány (4 millió 383 ezer lakás) 1/3-a, Közép-Magyarországon, minden 5. lakás Budapesten, minden 10. lakás pedig Pest megyében található; 2009-ben³ a lakások 27 % -a volt társasházban. Az előzetes népszámlálási adatok alapján megállapítható tehát, hogy alapvetően és elsődlegesen fővárosi és közép-magyarországi területet érint leginkább hazánkban a társasházi kérdéskör. Ettől függetlenül tény, hogy relatíve jelentős vagyontömegre (ld. lakások forgalmi értékei) van hatása a törvényi szabályozásnak.

Gyakorlati szempontból az egyik legfontosabb kérdés a **társasház képviselőjének**, azaz a közös képviselő (vagy intézőbizottság elnökének; a továbbiakban: közös képviselő⁴) személye, azaz ki jogosult és köteles eljárni a társasházközösség nevében.

Az egyik legnagyobb probléma álláspontom szerint a társasház alapítást követően a társasházi közös képviselő személyének közhiteles ellenőrizhetőségének, azaz egy közhiteles nyilvántartás hiánya az alábbi okok miatt.

Tht. 3. § (1) *A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulaj-*

² 2011. évi népszámlálás 1. Előzetes adatok, KSH 2012, 10-11. o. (forrás: www.ksh.hu)

³ LENCSE 2010, 85. o.

⁴ Tht. 27. § (3) bekezdése: „A legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot, illetőleg a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk; az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő e törvényben meghatározott jogállásával és felelősségével.

donosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség⁵ a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Tht. 5. § (5) Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Alakuló közgyűlés

Tht. 12. § (1) Az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy – a közös képviselő helyett – intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról.

(2) Az alakuló közgyűlést bármely tulajdonostárs vagy az építető hívhatja össze.

(3) Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak – a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően – gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.

A Tht. 12. § (1) bekezdése alapján az **alakuló közgyűlés** határoz a társasház közös képviselőjének vagy – a közös képviselő helyett – intézőbizottsága elnökének és tagjainak megválasztásáról is, azaz a társasház képviselőjének személyéről, aki a Tht. 3. § (1) bekezdése alapján rendelkezik a perbeli cselekvőképességgel.

A Tht. 5. § (5) bekezdése alapján az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való **bejegyzése** is szükséges, a Tht. 12. § (3) bekezdése is visszautal a földhivatali bejegyzésre, mivel annak hiányában jogilag érvényesen nem jön létre a társasháztulajdon, így az abból fakadó jogok és terhek sem keletkeznek. A Tht. földhivatali bejegyzési követelménye **megegyezik a Ptk.** (Harmadik rész: A tulajdonjog; XII. fejezet: A közös tulajdon) **149. § (2)** bekezdésében foglaltakkal, miszerint

„149. § (2) A társasház-tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okirata foglalt megállapodása és a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.”

⁵ Pp. (1952. évi III. tv.) 48. §: „A perben fél az lehet (perbeli jogképesség), akit a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek.”

A Ptk. 149. § (1) bekezdése alapján:

„149. (1) *Épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasház-tulajdon).*”

A Ptk.-ban – Negyedik rész: A kötelmi jog; XLVI. fejezet: A társaság 5. pont A társasház-közösség) – az alábbi definíció található:

578/I. § (1) A társasház-tulajdon alapján a tulajdonostársaknak az épület fenntartására, felújítására alapító okirattal létrehozott **szervezete** gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

(2) A társasházra vonatkozó részletes szabályokat **külön törvény** állapítja meg.

Ugyanakkor a Tht. 1. § (1) és 3. § (1) bekezdése alapján a külön törvényben (Tht.) sem kapunk egyértelmű szabályt arra vonatkozóan, hogy a társasház **önálló jogi személy lesz-e** az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel. A Tht. 9. § e) pontja szerint:

„9. § e) *Az alapító okiratban meg kell határozni: a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.*”

Nyelvtani értelmezés szerint tehát közösségről, **nem pedig jogi személyről** van szó, amire az is utal, hogy a társasház címét, nem pedig székhelyét említi a Tht.

A Tht. 3. § (1) bekezdésének (bírói) értelmezése alapján **sem önálló jogi személy** a társasház. A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) több eseti döntésében – Pfv. VII. 26.344/2001/3., Pfv. VIII. 20.643/2005/7., BH2006. 252., majd az EBH2008. 1783. számú (BH2008. 272.) elvi határozatában – állást foglalt abban a kérdésben, hogy a társasházközösség relatív **jogképessége** mely igények érvényesítését illetően áll fenn.

A Legfelsőbb Bíróság 2011-ben közzétett eseti döntése alapján a társasház tulajdonú ingatlan **háborítatlan használata és birtoklása** iránti kereseti kérelmek a közös tulajdonnal kapcsolatos ügynek minősülnek. Ugyanakkor a **szolgálatommal** kapcsolatos kereset dologi jogi kereset, ezért az a társasházi közös tulajdont érintő olyan dologi jogi igénynek minősül, amely nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése körébe, így a társasházközösség nem rendelkezik perbeli jogképességgel.

A Tht. (2009. szeptember 30. napjától hatályos) 4/A. §-a alapján

„4/A. § *A társasház tulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.*”

Ptk. 29. § (1) *A jogi személy létrejöttének és megszüntetésének feltételeit a jogszabály a jogi személy egyes fajtáihoz képest állapítja meg. Jogi személyt jogszabály is létesíthet.*

(2) *A jogi személy létesítéséről szóló jogszabályban, határozatban vagy okiratban meg kell állapítani a jogi személy nevét, tevékenységét, székhelyét és - ha erről külön jogszabály nem rendelkezik - képviselőjét.*

(3) *A jogi személy nevében aláírásra a jogi személy képviselője jogosult. Ha nem ő az aláíró, és jogszabály a nyilatkozat érvényességéhez írásbeli alakot kíván, két képviseleti joggal felruházott személy aláírása szükséges. Jogszabály ezektől a rendelkezésektől eltérhet.*

(4) *Ha jogszabály a jogi személy létrejöttét nyilvántartásba vételhez köti, a bejegyzett körülmények megváltoztatása harmadik személyek irányában csak akkor hatályos, ha a változást a nyilvántartásba bevezették.”*

A Ptk. 29. §-a, különösen (2) és (4) bekezdéseinek, valamint a Tht. 12. § (1) bekezdésének **összevetése alapján** megállapíthatjuk, hogy a társasház a Tht. 4/A. §-a alapján alkalmazandó Ptk. 29. §-a alapján tulajdonképpen jogi személynek tekinthető lenne, csakhogy a Ptk. (mint arra már fentebb kitértem) a **dologi jog** keretében a közös tulajdon egy formájának (Ptk. 149. §), később pedig a **kötelmi jog** keretében a társaság egy speciális formájának, avagy egy alapító okirattal létrehozott szervezetnek (Ptk. 578/I. §) tekinti. A Ptk. 29. § (1) bekezdésének második fordulatában és a Ptk. 578/I. § (2) bekezdésében biztosított „menekülő út”, azaz a külön jogszabály (törvény) pedig kihasználatlan maradt, mivel a Tht. 1. § (1) bekezdése a közös és külön tulajdon elhatárolásával, a Tht. 3. § (1) bekezdése pedig csak a relatív jogképességgel és a perbeli jogképességgel foglalkozik.

Hazánkban a társasházak mellett a több lakásból álló ingatlan jogi besorolása lakásszövetkezetek vagy az osztatlan közös tulajdon lehet még. A **lakásszövetkezetknél** lényeges különbség, hogy a lakásszövetkezet önálló jogi személy.⁶ A társasházi közös tulajdonnal szemben az épület közös használatú részei és a telek a lakásszövetkezet, mint jogi személy tulajdonában vannak, míg a lakások a lakásszövetkezeti tagok (vagy a nem tag tulajdonosok) külön tulajdonában állnak.⁷

⁶ Ltv. 2. § (1) „A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.”

⁷ Ltv. Kommentár (Complex Kiadó Kft. Jogtár): „Ez a lakásszövetkezeti tulajdonforma kifejezetten Magyarországon jött létre. Az európai államokban a lakásszövetkezeti tulajdon egyetlen esetben sem tartalmazza, hogy a lakás a bentlakó egyéni tulajdonát képezhetné. Ennek megfelelően a külföldi lakásszövetkezetek esetén a lakásokban lakóknak csak bérleti vagy használati joguk van a lakásra. Igaz ez pl.: Németországra is, ahol az NDK-NSZK egyesülését megelőzően

További lényeges különbség, hogy a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: az Ltv.) 5. § (2) bekezdése alapján

„5. § (2) *A lakásszövetkezet - a cégeljárásról szóló jogszabályokban meghatározott feltételek szerint - a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. A lakásszövetkezetet a székhelye szerint illetékes cégbíróság veszi nyilvántartásba.*”

A társasházak **földhivatali nyilvántartásával szemben tehát a cégbíróság** tartja nyilván a lakásszövetkezeteket, azaz megállapítható, hogy jelentőséggel bír az, hogy az Ltv. 2. § (1) bekezdésének második fordulata alapján a lakásszövetkezet jogi személy.

A Ptk. 29. § (2) bekezdése, valamint a Tht. 12. § (1) bekezdése alapján társasház esetén az **alapításkor** (az alakuló közgyűlés jegyzőkönyvéből) megállapíthatjuk, hogy ki a társasház közös képviselője, ki jogosult és köteles nyilatkozatot tenni a társasház képviseletében. Azonban a közös képviselő változása esetén jelenleg **nincs olyan** (közhiteles) **nyilvántartás**, ahol bárki is szabadon megtekinthetné azt, hogy adott társasháznál ki is valójában a közös képviselő. A Ptk. 29. § (2) bekezdésének utolsó fordulata alapján a Tht. 12. § (1) bekezdése alapján az alakuló közgyűlésen meg kell választani a közös képviselőt is, de a **változások nyilvántartása**, azaz átvezetése – nyilvántartás hiányában – nem lehetséges.

Az alábbiakban idézem a **Tht.** közös képviselő eljárására, képviseleti jogosultságára vonatkozó legfontosabb rendelkezéseket:

27. § (2) A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

50. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A Tht. 27. § (2) bekezdése alapján a közös képviselő **ügyintéző** és a Tht. 50. § (1) bekezdése alapján **képviselő is egyben**, tehát gyakorlatilag jogköre és funkciója – szemben pl. egy nagyobb társadalmi szervezet elnökével és főtitkárával – azonos egy korlátozott felelősségű társaság (kft.) ügyvezetőjével.

és azt követően (a 2004 márciusában megküldött hivatalos fordítás szerint) a lakásszövetkezeti lakások a bentlakók használatában álltak és állnak, amelyre a németek a lakásbérlet szabályait alkalmazzák”.

Ehhez képest, az ügyvezetők **Cégjegyzékben** történő, cégbírószági nyilvántartásával (ld.: alapításkor cégbejegyzési, később az ún. változásbejegyzési eljárással) szemben, a társasház esetében **közgyűlési jegyzőkönyvekből** lehet és kell nyomozni, hogy ki is a közös képviselő.

Ezen a helyen visszatulnánk a lakásszövetkezetre, ami az Ltv. 2. § (1) bekezdése alapján jogi személy, így a jogalkotónak gondoskodni kellett a nyilvántartásukról, amit a cégbíróóságokra bízott, azzal, hogy voltaképpen cégmenten kezeli a lakásszövetkezeteket, azaz a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ctv.**) **nem tartalmaz speciális szabályokat** a szövetkezetekre, illetőleg a lakásszövetkezetekre, néhány kivételtől eltekintve (pl. jegyzett tőke bejelentése).

Az Ltv. 7. §-a az alábbi rendelkezések tartalmazza a **lakásszövetkezet képviselők** körében:

7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselői joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviselői joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviselőjével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzési joga illeti meg.

A fentiek és a Ctv. 8-9. §-ai alapján a lakásszövetkezet igazgatósági vagy ügyvezető elnöke közjegyző által hitelesített aláírási címpéldánnyal vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintával (és cégkivonattal vagy cégmásolattal) **közhitelesen tudja igazolni**, hogy személy szerint ő jogosult eljárni az adott lakásszövetkezet képviselőjében, ami megfelel a **jogbiztonság alkotmányos elvének**, végső soron a hitelezővédelemnek, illetve a lakástulajdonosok vagyoni-védelmének (ld.: Ptk. 2. § (1) bek. és 3. § (1) bek.), hiszen így nagyobb esély van elkerülni az álképviselőket, az érvénytelen szerződéseket, a hosszadalmas, költséges peres és/vagy büntetőeljárásokat.

Amennyiben a lakásszövetkezet elnökének vagy igazgatósági tagja változna, úgy azt a Ctv. szabályoknak megfelelően **30 napon belül** be kell jelenteni a cégbíróóságnak, illetőleg a változásbejegyzés iránti kérelmet (ügyvéd útján) be kell nyújtani. Ennek késedelmes teljesítés esetén (2012.03.01-jét követően) a cégbíróóság

50.000,- forinttól 900.000,- forintig terjedő pénzbírságot szab ki, melytől jelenleg nem tekinthet el a cégbíróság, legfeljebb a minimális összeget határozza meg.

Összefoglalva: a **hatályos szabályozás** a társasház közös képviselőjének nyilvántartása körében, az ún. változásbejegyzési eljárás hiánya – melynek előfeltétele logikusan valamilyen közhiteles-hatósági (pl.: cégbíróság/földhivatal/közjegyzői vagy ügyvédi kamara) nyilvántartás lenne – **nem felel meg** sem a jogbiztonság alkotmányos elvének, sem pedig a Ptk. 2. § (1) bekezdésének és a Ptk. 3. § (1) bekezdésében rögzített tulajdon és vagyonvédelem alapelvének.

Amennyiben egy ügyvéd, egy adásvételi szerződés ellenjegyzése során bekéri a társasházi Alapító Okiratot a közös képviselőtől (mert a földhivatali beszerzése a szerződő feleknek nem elég gyors, mivel átlagban 1 héten belül adja ki a földhivatal 100,- Ft/oldal szolgáltatási díj megfizetése mellett) az esetleges elővásárlási jogok fennállásának ellenőrzése végett, úgy sehol nem tudja ellenőrizni azt, hogy a közös képviselőként aláíró személy ténylegesen közös képviselő-e vagy sem.

A Tht. 33. § (3) bekezdése alapján:

„33. § (3) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.”

Álláspontom szerint ezen törvényi szabályozás túlzottan tág, és ez már átvezet egy másik problémához, mivel tapasztalatom szerint a társasházi közgyűlések többsége a Tht. 37. § (3) bekezdésének első fordulata alapján hozzák meg döntéseiket, miszerint: *„A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes”*, azaz néhány személy olyan döntést tud hozni, melyek valamennyi tulajdonostárs vagyoni helyzetére kihatnak (pl. közös költség vagy felújítási alap felemelése, vagy az utcai homlokzat felújítása 1 db. árajánlat alapján, aminek jelentős költségeleme az állványozás, ipari alpinisták alkalmazás helyett).

Ismereteim szerint a (megismételt) társasházi közgyűléseken relatíve gyakori eset, hogy egy-egy személy eseti meghatalmazásokkal „felszerelve” kíván egy-egy közgyűlési határozatot saját érdekeinek megfelelően megszavazni. Ezzel szemben az is gyakran előfordul, hogy a közgyűlési meghívóhoz mellékelt meghatalmazás tartalmazza az egyes napirendi pontokat, ahol a meghatalmazó jelölni tudja, hogy milyen módon kíván dönteni. Csakhogy felvetődik a kérdés, milyen érdemi különbség lehet egy előre kitöltött meghatalmazásokkal irányított közgyűlés – ahol nincs is értelme a vitának, ha „kötött mandátummal” érkezett a meghatalmazott – és a Tht. 19. § (2) bekezdése szerinti írásbeli szavazás között.

Lényeges kérdés lenne – véleményem szerint – az egy-egy tulajdonostárs részére adható meghatalmazások számának maximalizálása, hiszen a Tht. 42. § (1) bekezdése szerinti peres eljárások évekig tarthatnak, és egyáltalán nem biztos, hogy a peres eljárásban eredményes hivatkozhatna a felperes a Ptk. 5. §-a szerinti joggal való visszaélés tilalmára, hiszen a Tht. 33. § (3) bekezdése kifejezetten feljogosítja a tulajdonostársakat a meghatalmazások adására, azzal, hogy a Ptk.-ra utal, amiben nincs semmiféle korlátozás, sőt alapvetően a szabad megállapodás elvét erősíti. A bírósági gyakorlat pedig nem enged tág teret a társasházi pereknek. Ezt mutatja az **EBH 2008.1795.** : „*A társasház és a tulajdonostársak közötti, a társasházi jogviszonyból eredő jogviták bíróság általi vizsgálatának kereteit a társasházakról szóló törvény, mint a társasházi jogvitákra vonatkozó speciális szabály jelöli ki. A társasház működésével kapcsolatos szabálysértések a társasházi közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti kereset körében vizsgálhatók és bírálhatók el.*”

A társasházak működését érintő fontos további kérdés, hogy a jogalkotónak gondoskodnia kellene a társasházi közgyűlések és a közös képviselők ellenőrzéséről, amivel tulajdonképpen az érintett tulajdonosok vagyonát védené a Ptk. 2. § (1) bekezdésének megfelelően, s kiküszöbölhetőek lennének az ún. **ügynök helyzetek**.⁸

Hiszen miután 2010. január 1-jétől 6 hónapig sem volt hatályos a társasház szerveinek **ügyészségi törvényességi felügyelete** (27/A. §), így meglehetősen nehéz helyzetbe kerülhetnek egy kb. 50 vagy 100 albetétes társasházban a lakók, ha elégtelenek a közös képviselő munkájával, vagy például a Tht. 39. § (4) bekezdése ellenére 8 napon belül nem kerülnek jól látható kifüggesztésre a közgyűlésen meghozott határozatok – aminek nincs jelenleg semmilyen szankciója –, azok tartalmáról csak például egy behajtó cég felszólító levele alapján szerez tudomást a lakástulajdonos. (Előfordult az is, hogy egy közös képviselő önhatalmúlag engedményezte a közös költség tartozásokat egy cégre).

Annak ellenére, hogy a Tht. 43. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a közös képviselő köteles „*közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét...*”, a tulajdonostársak ezen kötelezettség teljesítését vagy annak elmaradását érdemben nem tudják ellenőrizni (v.ö.: fentebb említett engedményezett közös költségek példája).

⁸ „Erről a helyzetről beszélünk minden olyan viszony esetében, amikor az egyik szereplő döntéseitől és magatartásától függ egy másik szereplő általános értelemben vett jóléte, általában a vagyoni helyzetének alakulása.” MENYHÁRD 2011, 23. o.

Mivel számvizsgáló bizottságok (Tht. 51. §) gyakran tulajdonosi aktivitás hiányában nem alakultak meg, már a jogalkotó is változtatni kényszerült, mikor a Tht. 51. § (4) bekezdésében kimondta, hogy

„51. § (4) A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti-működési szabályzatban az (1) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell megállapítani; a szabályzat előírhatja, hogy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el.

Hiszen ki lenne az a tulajdonostárs, aki jó szívvel magára vállalná a közös képviselő ellenőrzését, amikor tisztázatlanok azok a kérdések, mikor, milyen díjazás mellett, milyen végzettséggel kellene ezt ellátni, hol van a számvizsgáló irodája, stb. Ugyanakkor mennyire lesz objektív avagy „harcos” az a könyvvizsgáló, akit az ellenőrizni kívánt közös képviselő bízott meg, s operatív ellenőrzést tipikusan nem végez, csak számviteli szempontok alapján vizsgálják meg a közös képviselő tevékenységét, de hogyan (milyen eszközzel, szankcióval) is kényszeríthetné a közös költségek behajtására a közös képviselőt, holott legalább a közműveknek havonta teljesíteni kell a közös kiadásokat.

Felhasznált irodalom

KISS Gábor: A társasházi jog kézikönyve. Novotni Kiadó, Miskolc, 2011

LENCSE Balázs József: A társasházak ügyészi törvényességi felügyeletének rövid története és hatályon kívül helyezésének okai. Ügyészek Lapja. Szakmai érdekképviseleti folyóirat, 2010. vol. 17. no. Különszám. Ügyészek konferenciája 2010. 83-90. o.

PESTA János: A társasházközösség jogalanyisága. Cég és Jog 2000/11-12. 61-62. o.

PRUGBERGER Tamás: Az új társasházi törvény néhány jogalkalmazási problémája. Gazdaság és Jog 2005/2. 10-12. o.

MENYHÁRD Attila: A jogi szabályozás szerepe és korlátai a társasházi érdekonfliktusok kezelésében. Tanulmánykötet 2011. 22-27. o.

2011. évi Népszámlálás 1. Előzetes adatok. Központi Statisztikai Hivatal (KSH) Népszámlálási Főosztálya, Vukovich Gabriella elnök (felelős kiadó) 2012.10.11. (forrás: www.ksh.hu)