Spiegler Tamás, jegyzői referens
(Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal)
Doktorandusz *(PTE ÁJK Doktori Iskola)*

A társasházak törvényességi felügyelete a gyakorlatban

Az egyes törvényeknek a rezsicsökkentés végrehajtásával összefüggő módosításáról szóló 2014. évi XI. törvény 4.§ (1) bekezdése módosította a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényt (a továbbiakban: Tht.) és 2014. február 18-i hatállyal egy új 27/A. §-szal egészítette ki azt, amellyel a települési jegyzők hatáskörébe emelte a társasházak törvényességi felügyeletének ellátását. Szerencsétlen körülménynek tekinthető, hogy az anyagi jogszabály mellé több mint egy évig nem érkezett eljárási jogszabály. A 2015. július 1-jével hatályba lépő 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet sok olyan problémára talál megoldást, amelyre a 16 hónap gyakorlat világított rá, azonban kijelenthető, hogy azok a releváns kérdések, amelyek komoly fejtörést okoztak a jegyzők, továbbá a nevükben és megbízásukból eljáró köztisztviselők számára, csak részben oldódtak meg. Annak következtében, hogy az objektíve hiányos szabályozás kijavítására, kiegészítésére a közelmúltban került csak sor, a gyakorlat maga alakította ki „eljárási rendjét", ezáltal létrehozva egy rendkívül differenciált rendszert.

E rendszer kialakulásának legfőbb forrásaként a 2014. évi XI. törvény 4.§-nak indokolása jelölhető meg, amely expressis verbis rögzíti, hogy a jegyző eljárása törvényességi felügyeleti eljárás, ezért a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényt alkalmazni nem lehet. A két eljárás szignifikáns elhatárolása célszerűnek tekinthető, figyelemmel a tárgyukat és módszertanukat jellemző alapvető különbségekre. Szerencsétlen körülményként értékelhető azonban, hogy a jogalkotó nem a Ket. alkalmazhatóságának kizárásával egyidejűleg hozta létre a szükséges végrehajtási jogszabályt. Érdekes körülmény, hogy az alacsonyabb szintű jogszabály megalkotására felhatalmazó rendelkezés eredendően nem került rögzítésre a törvényben, azt csak a Magyarország 2015. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2014. évi XCIX. törvény 292.§-ba sikerült „becsempészni". A módosítás egyéb hatályban lévő jogforrást sem jelölt meg kötelezően alkalmazandóként, amely – álláspontom szerint – az előző két megoldási metódus hiányában alapkövetelmény lett volna annak érdekében, hogy a jogbiztonság alkotmányos követelményét biztosítsa.

Az alábbiakban bemutatom és értékelem azokat a települési önkormányzatok jegyzői által – a törvényességi felügyeleti eljárások során – kialakított, gyakorlatban alkalmazott megoldásokat, amelyek a Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szakmai Szervezete által, 2015. január 22. napján – Budapesten – megrendezésre került „Hatósági jogkör gyakorlása társasházak és lakásszövetkezetek életében" c. konferencia keretében kerültek megvitatásra[1].

I. A társasházi állomány felmérése

A hatáskör átvételekor a jegyzőknek szinte azonnal szembesülniük kellett azzal a problémával, hogy a polgármesteri- és közös önkormányzati hivatalok döntő többsége semmilyen adatbázist nem vezetett korábban társasházakról, ezáltal nem rendelkeztek releváns információval az illetékességi területükön található társasház státuszú ingatlanokról. Általános megoldásként merült fel a legtöbb esetben az önkormányzatok számára is hozzáférhető közhiteles nyilvántartásokból történő lekérdezés, azonban ez az opció is zsákutcának bizonyult tekintettel arra, hogy a közismert webes keresőmotorokban társasházra vonatkozó szűkítő feltétel nem határozható meg.

A „házon belüli" információgyűjtés sikertelenségét követően célszerű és hatékony megoldásként merülhetett fel az illetékes földhivatalok megkeresése. Sajnálatos módon sem a Tht., sem egyéb jogszabály nem kötelezte a kormányhivatalok földhivatalait a

[1] A konferencia részletes programja elérhető a http://www.vagyongazdalkodas.hu/tarsashazak/eloadaskivonatok címen.

jegyzői feladatkör hatékony ellátásához szükséges információk átadására, ezért a lekérdezéseket és listázásokat az általános eljárási szolgáltatási díjszabás alapján végezték az illetékes hivatalok. A végösszeg értelemszerűen függött az illetékességi terület földrajzi kiterjedtségétől és az e területen található társasházak számától, azonban általános érvénnyel kijelenthető, hogy a záró összeg komoly terhet jelentett bármely önkormányzat költségvetésére.

Ehelyütt szükséges említést tenni a Tht. 27/A. § (1) és (2) bekezdésének szűk és tág értelmezéséből adódó eljárási megoldások különbségeiről. Az (1) bekezdés meghatározza a feladatkört, amelynek kereteit a (2) bekezdés taxatíve határozza meg, azonban még érdekesebb kérdéseket vet fel és alapjaiban eltérő eljárási gyakorlatot alakít ki a bekezdés „hivatalból ellenőrzi" terminusa. A törvényességi felügyelet gyakorlatában nagy számban találunk példát a fenti rendelkezés tág értelmezésére, amely a hivatalból történt észlelés mellett a panaszra, vagy lakossági bejelentésre induló eljárás kezdeményezését is megengedhetőnek tartotta.[2] Emellett azonban kialakult egy szűk réteg, amely nem a kiterjesztő értelmezést alkalmazta a mindennapi feladatellátása során, ezáltal – szigorúan véve – kérelemre nem indítottak felügyeleti eljárást. Tekintettel arra, hogy a Tht. indoklásában nem találtunk támpontot, amely eligazítaná a jogalkalmazót a kérdésben, mindkét értelmezés jogszerűnek értékelhető volt. Felmerült azonban a kétely, van-e létjogosultsága a szűk értelmezés alkalmazásának, ugyanis az elutasított panasz vagy bejelentés nyomán megtörténik a hivatalból történő észlelés is. A gyakorlati különbséget az jelentette a két megoldás között, hogy utóbbi esetben a panaszos nem vált az eljárás szereplőjévé. Ennek pozitív oldala, hogy az alapvetően a társasházat, mint szervezetet törvényességi szempontból ellenőrző folyamatban nem volt szükséges figyelemmel lenni a panaszos vagy ügyfél törvény által biztosított jogaira. A negatív oldala a hivatalból lefolytatott eljárásnak az volt, hogy a kommunikáció erősen leszűkült azáltal, hogy az értesítés általános jelleggel a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnökének került kézbesítésre. Ennek következtében előfordulhatott – sőt gyakorta elő is fordult – olyan eset, amikor egy társasház törvényellenesen működött, súlyos szabályszegésekkel operált, azonban sem erről a tényről, sem arról, hogy ennek helyreállítása érdekében jegyzői törvényességi felügyeleti eljárás volt folyamatban a társasház lakói nem értesültek. A Tht. közös képviselőre vonatkozó szabályozása sem volt kielégítőnek mondható, ennél fogva a lakók törvényességi eljárásról szóló tájékoztatása a közös képviselők mérlegelési jogkörére volt bízva. Sajnos az egyéves gyakorlat visszaigazolta, hogy a legtöbb esetben a képviselők nem tájékoztatták a tulajdonostársakat a megindított eljárásról, mivel esetleges hiányosság esetében a közös képviselő szakmai reputációja csorbult volna. Kiemelendő, hogy a kommunikáció a panaszok alapján indult eljárásokban sem volt sokkal hatékonyabb. Egy további – harmadik – fél bevonása az eljárásba részben nyitottabbá tette annak eredményét a tulajdonosi közösség felé, de nem létezett semmilyen garancia arra nézve, hogy a panaszos a hivatalos tájékoztatást meg is osztja a lakóközösséggel. Jogszabályi felhatalmazás hiányában a jegyzők nem kötelezhették a közös képviselőket a nyilvánosságra hozatalra annak ellenére, hogy ez alapkövetelmény lett volna a tulajdonosok érdekeinek védelmében.

A fent leírtakból kifolyólag a jegyzőknek és köztisztviselőknek kreatív megoldásokhoz kellett folyamodniuk a társasházak „levadászása" érdekében és az elmúlt több, mint egy év számos érdekes példával szolgált e tekintetben is. Néhány hivatal jelentős (akár 90%-os) sikereket ért el közműszolgáltatók megkeresésével. Az egyes energiaszolgáltató gazdasági társaságok megkülönböztetetten kezelik az egyéni lakóingatlanokat, társasházakat és egyéb ipari falhasználókat, ennél fogva hasznos adatok birtokában lehetnek, amelyek közül már a társasház címe vagy helyrajzi száma is elegendő lehet egy eljárás megindításához. E körben szembesülhetett az eljáró személy a Ket. kizárásából adódó újabb

[2] dr. Kasza Mónika: A társasházak törvényességi felügyelete a gyakorlatban, Jegyző és Közigazgatás 2015. XVII. évf. 1. sz. 15-22. o.

hátránnyal, amely a kézbesítési szabályok alkalmazhatatlanságából volt eredeztethető. Felmerült annak a kérdése, hogy a közös képviselő adatai ismeretének hiányában kinek lehetséges kézbesíteni a felhívást, valamint mikor tekinthető a felhívás kézbesítettnek. A gyakorlat rámutatott, hogy egy véletlenszerűen választott lakónak történő átadás több okból sem lehet kielégítő megoldás. Egyrészt elképzelhető, hogy a lakó lakásbérleti vagy más jogviszony alapján tartózkodik az ingatlanban, ezáltal visszás lenne, ha a tulajdonosokat érintő információhoz jutna hozzá. Másrészt ez esetben sincs biztosíték arra, hogy a felhívás végül eljut a címzetthez, így a határidő eredménytelen lejártával beálló jogkövetkezmények közös képviselővel szembeni foganatosítása aránytalan sérelmet jelentett volna. Összefoglalóan megállapítható, hogy a kizárás ellenére a gyakorlat hallgatólagosan – azaz a hivatalos dokumentumokban az erre irányuló hivatkozást mellőzve – a Ket. szabályait tekintette zsinórmértéknek.

Az imént megfogalmazott kritika ellenére előfordult olyan eset, amikor egy tulajdonostárs megkeresése válik indokolttá a törvényességi eljárás lefolytatása céljából. A Tht. lehetőséget ad a 6 lakásos vagy annál kisebb társasházak számára, hogy magukra nézve a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit fogadják el irányadónak. Amennyiben egy kis lakásszámú társasház él ezzel a lehetőséggel akkor a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra az általánostól eltérő szabályokat kell alkalmazni. A Ptk. alkalmazásával előállhat egy olyan állapot, amely a társasházban közös képviselő vagy intézőbizottság hiányát eredményezi. Meggyőződésem, hogy a törvényességi ellenőrzést nem gátolhatja az a tény, hogy a társasházban nincs közös képviselő vagy intézőbizottság. Ilyen esetben a tulajdonosok is felhívhatók a törvényben nevesített dokumentumok benyújtására és intézkedések megtételére. Amennyiben a jegyzői felhívás sikertelen a társasház és tulajdonosai ellen per indítható az iratok kiadásának kikényszerítésére.

Az alkalmazandó határidők kérdése külön kuriózum volt a törvény hiányosságainak sorában, de erről a következő pontban kívánok bővebben megemlékezni.

A felderítési eredményességet növelhette a Kormányhivatalok nyilvános adatbázisainak tanulmányozása, amely az önkormányzat illetékességi területén bejegyzett társasházkezelőket tartja nyilván. Értelemszerűen társasházkezelést csak társasházban lehet végezni és általában e tevékenység egybeesik a közös képviselői tevékenységgel is. Az eredményességet azonban csak javította ennek az adatbázisnak a felhasználása, mivel a tevékenység bejegyzésének helye nem feltétlenül egyezik meg a társasház székhelyével. Az illetékességi területen kívül álló társasház mellett az adatbázis hasznosítását akadályozta továbbá az a tény, hogy a társasházak kezelését kevesen végzik bejegyzett társasházkezelőként, ehelyett jobb esetben közös képviselőként látják el a feladatot megbízási szerződés vagy közgyűlési határozat alapján, rosszabb esetben teljesen jogszerűtlenül, vagy jogszabályi kereteiket túllépve végzik tevékenységüket.

A Központi Statisztikai Hivatal is nyújtott némi támpontot a kereséshez, azonban a KSH kizárólag mennyiségi adatokat volt képes szolgáltatni, ezért csak arra nézve szerezhettünk némi információt, hogy nagyságrendileg mekkora társasház állomány vár törvényességi ellenőrzésre.

Végezetül jelentős számú társasházat lehetett fellelni a lakossági panaszok és bejelentések alapján, valamint elvétve a társszervek is adtak egy-egy „tippet”.

II. Eljárási kérdések és gyakorlati megoldásaik

A fentiekben már említésre került az illetékesség kérdése. Figyelemre méltó, hogy sem a Tht. módosítása, sem egyéb jogszabály nem rendezte teljes körűen az illetékesség kérdését, ezért ebben a tárgykörben is felmerülhetett a szűkebb-tágabb értelmezés kérdése, azonban eltérően az eljárás megindításának alapjától ebben az esetben viszonylag

egységes gyakorlatot folytattak a jegyzők és igazodtak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény illetékességi szabályaihoz.[3]

Kevésbé egyöntetű döntés született az eljárási kérdésekben alkalmazható, alkalmazandó jogszabály kérdésében. E tekintetben is számottevő variáció került napvilágra, de mielőtt ezt részletezném fontos vizsgálat tárgyává tenni a reguláció hiányosságait.

A korábbiakban felvetődött az eljárás egyes szakaszaira rendelkezésre álló határidők, pontosabban azok hiányából eredő függő helyzet. A Tht. hatályos szövege egyetlen határidőre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, amely a törvényellenes működés megállapításától számítva hatvan napot biztosít arra a társasháznak, hogy a jogellenes állapotot megszüntesse. Amennyiben ez a jelzett határidőn belül nem történik meg a jegyzőnek további harminc nap áll rendelkezésére a polgári peres eljárás megindítására. Objektíve vizsgálva is szembetűnő hiányosság volt az észleléstől a felhívás kibocsátásáig tartó eljárási határidő, valamint a vizsgálat lefolytatásához szükséges dokumentumok benyújtására nyitva álló határidő hiánya.[4]
A Ket. alkalmazásának tilalma kiterjed a határidő számítás módjára is, így – elviekben – e tekintetben sem volt egységes gyakorlat, ami a főképpen a bekért dokumentáció benyújtásánál okozhatott problémát.

Ugyanilyen szintű hiányosságként volt értékelhető a kizárási vagy összeférhetetlenségi szabályok nem léte. A jogalkotó feltehetőleg a szabályozás kialakításánál nem vette figyelembe azt a lehetőséget, hogy önkormányzat is tulajdonos lehet egy társasházban, illetőleg vezető-köztisztviselője is végezhet közös képviselői tevékenységet. Kevésbé valószínű, azonban ki nem zárható eshetőség, hogy maga a jegyző rendelkezik tulajdonjoggal egy illetékességi területén található társasházban. A gyakorlatban ez a vizsgálat ellehetetlenülését jelentette e társasházak vonatkozásában, mivel nem volt olyan jogszabályhely, amelyet felhívva áttételnek lett volna helye. Úgyszintén nem került kialakításra az a rendszer, amely az egyes „kieső" jegyző helyére meghatározza az eljárásra jogosultat, ennek következtében bármelyik hivatal is kapta meg az ügyet feltehetőleg – hatáskör hiányára hivatkozva – elutasította azt.

Érdekes kérdéseket vet fel továbbra is a bekérhető dokumentumok és ellenőrzési mechanizmusuk köre.[5] A Tht. a jegyző feladatává teszi a társasház alapító okiratának, szervezeti- és működési szabályzatának jogszabályokkal való összhangjának, a működés és a közgyűlési határozatok előbbi két alapdokumentumnak való megfelelésének és a működés közgyűlési határozatok szerinti folytatásának ellenőrzését. Nem egyértelmű annak megítélése, hogy elegendő-e a működést és a közgyűlési határozatokat a létesítő okiratnak és az SZMSZ-nek megfeleltetni, mivel annak ellenére, hogy e kettő nem lehet ellentétes jogszabállyal, a gyakorlatban nagy terjedelemben fordulnak elő hibás okiratok. Ennek oka elsődlegesen abból ered, hogy jelentős számú társasház működik, amely a társasházi törvény hatálybalépése előtt keletkezett és a korábbi szabályozás alapján elkészített dokumentumok hatályosítása nem történt meg. Ennek megfelelően minden esetben érdemes a közgyűlési határozatok jogszerűségének egyedi vizsgálata, amely egyúttal rámutathat az alapító okirat vagy SZMSZ hiányosságaira is.

Ehelyütt tartom szükségszerűnek megvizsgálni a fent taglalt szakasz „működésre" vonatkozó rendelkezéseit. Álláspontom szerint – amely egybevág az uralkodó gyakorlattal – a működés tágabb kategóriát ölel fel, mint a fenti dokumentumok vizsgálata. Ebben az értelemben a működés, mint összefoglaló kategória vizsgálata lehetőséget teremt a jegyzőknek, hogy az olyan egyedi esetekben is vizsgálódhassanak, amikor a taxatíve felso-

[3] Dr. Mogyorósi Sándor: Még mindig a társasházak törvényességi felügyeletéről – a jegyzői joggyakorlat oldaláról, Jegyző és Közigazgatás, 2015. XVII. évf. 2. sz.

[4] Dr. Mezei Nándor Lajos: Alapító okiratot, SzMSz.-t kérem ellenőrzésre felmutatni! Avagy a társasházak jegyzői törvényességi felügyelete, Jegyző és Közigazgatás 2014. XVI. évf. 5. sz., 12–16. o.

[5] Dr. Mogyorósi Sándor: Törvényességi felügyeleti ügy a jegyző életében, Jegyző és Közigazgatás 2014. XVI. évf. 2. sz., 13–15. o.

rolt iratok ellenőrzése nem vezetne kielégítő eredményre. Jellegzetes példaként említhető a közös képviselő megbízási vagy más munkavégzésre irányuló szerződése, amely egyértelműen előidézhet törvénytelen működést. Ezzel ellentétben a gyakorlat közel sem egységes a működés, mint fogalom határait illetően, azaz nincs egyetértés abban a kérdésben, hogy meddig terjedhet az ellenőrzés. Véleményem szerint a működést is az alapvető törvényi keretek között vizsgálhatja a jegyző, vagyis azok az esetek haladják meg a hatáskörét, amelyek bírósági vagy hatósági eljárások kezdeményezésére alkalmas tényállások.

A fent nevesített problémákra a gyakorlat az alábbi alternatív megoldásokat dolgozta ki a Ket. alkalmazhatóságának hiányában:

1. A Ket. alkalmazása

Egyes esetekben a már hallgatólagos alkalmazásnál továbbléptek az önkormányzatok és a kifejezett törvényi tilalom ellenére alkalmazni kezdték a Ket. egyes eljárási szabályait. A konferencián elhangzott indokolás azzal érvelt, hogy a jogalkotó egy alapvetően hatósági jogkör gyakorlójához telepített törvényességi ellenőrzési hatáskört, ezért az eljáró szerv jellegéből fakadóan a Tht-ben nem szabályozott kérdésekben a hatósági eljárás szabályainak alkalmazása a legcélszerűbb. Nézőpontom szerint ez a megoldás a törvényi tilalom mellett megszegte az analógia tilalmának követelményét is.

2. Helyi rendelet alkotása

A Ket. alkalmazásánál csak egy rosszabb megoldást tudok nevesíteni, ez pedig a helyi szintű jogszabály alkotása. Ennek ellenére erre is találhattunk példát a jogkör telepítésének kezdeti időszakából. Üdvözlendő, hogy ez a próbálkozás szinte teljesen eltűnt figyelemmel arra, hogy erre sem felhatalmazó jogszabály, sem az eredeti jogalkotói hatáskör nem adott lehetőséget az önkormányzatok számára.

3. Belső szabályzat alkotása

Rendkívül érdekes és egyben leleményes megoldásnak tartom azt a viszonylag szűk körben tapasztalt rendszert, amelyben a hivatalok belső szabályzataikkal határoztak meg ügyintézőik számára kötelezően alkalmazandó előírásokat. Példának okáért egy jegyzői utasítással meghatározott kötelező eljárási határidő a köztisztviselő számára egyben azt is jelenti, hogy a panaszos vagy közös képviselő egy előre kiszámítható időn belül tájékoztatást kapott az eljárással kapcsolatban.[6] Természetesen minden eddig ismertetett hiányosságot e megoldással nem lehetett pótolni, azonban a meglehetősen szűk körben rendelkezésre álló eszközök közül ez egészen használhatónak bizonyult.

4. Ésszerű határidők alkalmazása

A jogszabályi kapaszkodó hiányában egyes önkormányzatok rendkívül szürreális lehetőségeket is számításba vettek és állítottak mindennapos alkalmazásba. Ezek közül az „ésszerű határidők alkalmazása" volt a leginkább kétséges. Ezekben az esetekben ugyanis gyakorlatilag az egyéb – törvényességi felügyelettől teljesen eltérő – eljárásoknál alkalmazott jogszabályi határidők közül a jegyző vagy a felek közös megegyezéssel határozták meg a cselekvésre rendelkezésre álló időintervallumot. Jelen megoldás a jog és a közigazgatási eljárások kiszámíthatóságának követelményének egyértelműen nem felelt meg.

5. A panasztörvény alkalmazása

Véleményem szerint a legcélravezetőbb és leginkább sikerrel kecsegtető megoldást – a fent bemutatott körülmények között – a Tht. és a panaszokról és közérdekű bejelentésekről szóló 2013. évi CLXV. törvény „kombinációja" jelentette . A panasztörvény sem tekinthető egy jól átgondolt jogalkotás termékének, azonban a panaszra vagy kérelemre indult felügyeleti eljárásokban alapvetően

[6] Dr. Mogyorósi Sándor: Még mindig a társasházak törvényességi felügyeletéről – a jegyzői joggyakorlat oldaláról, Jegyző és Közigazgatás, 2015. XVII. évf. 2. sz.

alkalmazható keretet biztosított, amellyel kiszámíthatóbbá tette az eljárást a panaszos és a társasház tisztviselői felé egyaránt. A panasztörvény harminc napos határidőt határoz meg az eljáró szervnek, amely problémamentesen összeegyeztethető volt a Tht. 60 napos helyreállítási határidejével. A gyakorlatban ez determinálta az eddig nem létező benyújtási határidőt is tekintettel arra, hogy a panasz beérkezésétől számított 30 napon belül az eljárást le kellett zárni. Leszámítva a megkeresés előkészítésének és a majdani vizsgálat időtartamát, a közös képviselőnek átlagosan 18-25 napja volt teljesíteni a felhívásban foglaltakat. Abban az esetben, ha a felhívásban bekért dokumentumok nem teljes körűen kerültek benyújtásra a panasztörvény lehetőséget adott az eljáró szervnek a határidő meghosszabbítására. Annak ellenére, hogy nem lelhető fel hiánypótlásra vonatkozó szabályozás sem, az általános gyakorlat ezt a lehetőséget biztosítja a társasházak felé. Amennyiben az eljáró jegyző valamilyen jogsértést vagy szabálytalanságot észlel a Tht. által meghatározott 60 napot biztosítja a társasháznak a törvényes működés helyreállítására. Nagyon fontos eljárási kérdést segített rendezni a panasztörvény az ismételt panaszok tekintetében azzal, hogy az azonos tárgyban, ugyanazon panaszos fél által benyújtott panaszkérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatónak minősíti. Ezzel egyenértékű kizáró körülmény az egy éven túl előterjesztett panasz. Összefoglalóan a panasztörvény sem jelentett tökéletes megoldást, de a hatályos jogszabályi környezetben – minden szempontból – a legkielégítőbb megoldást kínálta.

III. A foganatosítható intézkedések

A Tht. egyértelműen fogalmaz, amikor kimondja: „a jegyző felhívja a társasházat a törvényes működés helyreállítására…”. Szemben az egyértelmű megfogalmazással tömegesen fordult elő olyan eset, amelyben a jegyző határozatot bocsátott ki, mint döntési forma. Meggyőződésem, hogy a Ket. és az abban foglalt döntési lehetőségek alkalmazásának kiesésével, ezzel együtt egyéb jogszabály felhatalmazásának hiányában határozat jogszerűen nem volt meghozható. Ezt az álláspontot támasztja alá, hogy a határozatokkal szemben megfelelő jogorvoslati rendszert kellett volna biztosítani a fellebbezés lehetőségével. Ez pedig olyan magas szintű jogállami követelmény, amelyet a jogalkotó feltételezhetően nem hagyott volna figyelmen kívül. A hatályos szabályozásnak megfelelően a felhíváson kívül – amely tartalmazhat kötelezést – kizárólag informális, kevésbé effektív, tájékoztató jellegű ügyiratok bocsáthatók ki. A konferencián bemutatásra került néhány módszer, amely jogszabályi felhatalmazottság hiányában innovatív gondolatnak értékelhetők. Példaként említem, hogy egyes esetekben sor került pénzbírság kiszabására, ennek kilátásba helyezésére, de ugyanúgy lezajlottak közvetítések a felek között, kibocsátásra kerültek felszólítások.

Nem kerülhető meg a dokumentum alapú vizsgálat és a helyszíni ellenőrzés összehasonlítása. A helyszíni ellenőrzés tekintetében sem adott bővebb támpontot a Tht., mint a dokumentum alapú esetében ezért adta magát a kérdés, hogy elősegíti-e az eljárás eredményességét, ha ugyanazok a dokumentumokat a helyszínen – rövidebb idő alatt – ugyanazon ügyintézők vizsgálják meg. Az egyetlen előnyét a költséghatékonyságban vélem felfedezni, azonban az is megjegyzendő, hogy megközelítőleg 30 oldal terjedelemről beszélünk, amely nem tekinthető számottevő mennyiségnek. Mindemellett megjegyzendő, hogy a helyszíni ellenőrzés részletes szabályait az új Kormányrendelet teljes körűen szabályozza.

IV. A társasházkezelés és a közös képviselet elhatárolása

A Tht. közös képviselőkre és társasházkezelőkre vonatkozó rendelkezéseinek tanulmányozásakor azt tapasztaljuk, hogy a Tht. nem határolja el egyértelműen a társasház kezelői és a közös képviselői tevékenységet. Feladatköreikben jelentős átfedések fedezhetők fel, azonban elhatárolási szempontokat sem a törvényi szövegben, sem annak indoklásában nem találunk.

Meglátásom szerint általános elhatárolási szempontot a képesítést vagy szaktudást igénylő feladatok megléte vagy meg nem léte jelent az adott társasházban. Közös képviselő járhat el adminisztrációs kérdésekben, a közgyűlések levezetése során, továbbá bizonyos korlátokon belül a társasház pénzügyeinek kezelését is jogszerűen végezheti. Társasházkezelői képesítés szükséges a társasház működésének biztosítása során az olyan feladatokhoz, amelyeket – mindenki számára nyilvánvalóan – egy képesítés nélküli személy nem, vagy csak kevésbé hatékony módon képes ellátni. Társasházkezelő közös képviseletet elláthat, de e megállapítás fordított relációban nem igaz, tehát közös képviselő társasházkezelést képesítés, kamarai tagság és regisztráció hiányában nem végezhet jogszerűen. A társasházak számára nyitva áll közös képviselő és társasházkezelő párhuzamos alkalmazásának lehetősége is a feladatok megosztásának céljából.

V. Záró gondolatok

A hatáskör gyakorlásának 16 hónapja rávilágított a kapkodó jogalkotás újabb hibáira, amellyel együtt járt a gyakorlat széles spektrumú differenciálódása. Az említett jogértelmezési kettősségek, megvalósítási mellékvágányok jól jelezték a cselekvési akaratot a jegyzők részéről és rendkívül pozitívan értékelendő, hogy minden tárgyalt megoldási kísérlet a feladatkör lehető leghatékonyabb ellátására irányult. Az eljárási szabályokat meghatározó kormányrendelet számos területen ad támpontot az ellenőrzéssel kapcsolatosan, de nem mehetünk el szó nélkül amellett, hogy e jogszabály igencsak megkésve került megalkotásra. Meggyőződésem, hogy a jegyzők és hivatalok „útkeresése" nagymértékben hozzájárult az eljárásjogi jogforrás megszületéséhez, valamint a területükön működő társasházak lehető legjogszerűbb működésének biztosításához.