

## RÉSZVÉTEL, JELENLÉT, SZAVAZÁS – CSAK HALADÓKNAK!

**Se szeri se száma annak, hogy a közös képviselők hány és hány közgyűlést tartanak évről évre. Mégis, talán elkél néhány jó tanács így szezonban azoknak is, akik akár évtizedek óta „üzletszerűen” végzik ezt a tevékenységet. Tanácsok, amire ép ésszel – pardon: gyakorlatból – nem is gondolunk, míg nem egy bírósági tárgyalóteremben tesz fel olyan kérdéseket a másik fél ügyvédje vagy a bíró maga, hogy elsőre el sem hisszük. Aztán olvashatjuk az ítéletet, miért érvénytelen valamennyi meghozott határozat.**

Három részre oszthatjuk a buktatókat: az előkészületek, maga a közgyűlés menete és a jegyzőkönyvezés kapcsán. Nem térünk ki persze az egyértelmű, törvényi szabályokra, csak azokra, amelyekről a törvény nem, vagy nem egyértelműen, esetleg kifejezetten ellentmondásosan rendelkezik. Nem jogászokdni kívánunk, csak elgondolkodtató, hogy bizonyos esetekben mennyire lehetetlen mindennek megfelelni.

### Előkészítés buktatói

Itt van mindjárt a nyolc nap. Amibe – és ezt bíró mondta – sem a feladás, sem a közgyűlés napja nem számít bele. Azaz a nyolc nap máris tiz.

Az „írásban kell meghívni” esetében ismerjük a formulát: ha az SzMSz megengedi a postaládába dobálást, úgy is lehet. De mi van, ha bármely tulajdonos bármely okból azt állítja, hogy az ő postaládájában nem volt meghívó? A „nincs”-et aligha lehet bizonyítani, így a közös képviselőnek kell igazolnia: de hogyan? Például tanúval. A bíró felvetése: de a tanú ne legyen sem a közös képviselő cég alkalmazottja, sem pedig lakó! Tessék?! Képzeld el a paradox helyzetet! Lépcsőház, postaládák – hogy nyolc, vagy háromszáz, most mindegy. Illetve dehogyan mindegy! Honnan kerítsünk egy „független” tanút, aki hajlandó lesz végignézni és igazolni, hogy minden postaládába bekerülnek a papírok? Ráadásul olyat, aki adott esetben – hiszen éppen erre vértessük fel magunkat – eljön majd tanúskodni is. Egyáltalán: ismerős azért lehet, vagy vadiidegeneket szólítsunk le a utcán?

### Jöhet a közgyűlés

Itt aztán már tényleg nagyon nem mindegy, hogy mekkora az épület. Egy régi, összekovácsolódott kis közösség – ahol „Ilonka néni” és „Béla bátyám” családtagként üdvözlik egymást, a többieket és a közös képviselőt is – egyszerű pálya, mindenki mindenkit ismer. Mi a helyzet, ha egy több száz lakásos társasháznál történik mindez? Sem a lakók nem tudják, hogy ki kicsoda, és biztosan lesz olyan tulajdonos, akit közös képviselő itt lát elő-

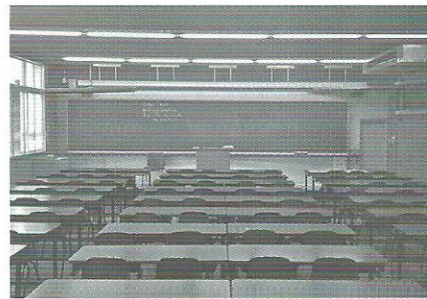
ször. Azt mondja egy ügyvéd: a közgyűlési terembe be sem mehet senki, amíg a közös képviselő meg nem bizonyosodik arról, hogy az az illető tényleg tulajdonos vagy meghatalmazott.

Ezt is képzeljük el... több felvetés is akad.

1.: Ha pontosan értelmezzük, ez azt jelenti, hogy a meghívót mindjárt ki kell egészítenünk az azzal a mondattal, hogy „személyi igazolványát mindenki szíveskedjen magával hozni”, e nélkül be sem léphet. Továbbá: az igazolványok ellenőrzése még negyven résztvevőnél sem kevés idő. Márpedig egy 18 órára meghirdetett közgyűlésre nem igen szoktak megérkezni fél hatra, sőt, sokan még a kezdéshez képest is késnek. Akkor legyen egy újabb mondat a meghívóban: „az azonosítás miatt szíveskedjenek fél órával korábban érkezni!” (Máskülönben ez a ceremónia messze belenyúlhat a megismételt közgyűlés időpontjába.)

2.: Technikai szempontból is érdemes ezt eszelelni: pl. egy tantermi közgyűlésnél. Kint áll a nép a folyosón, és valaki biztosítja, hogy az osztályterembe csak az ellenőrzött jogosultak mehetnek be. Ugye senkinek sincs olyan víziója, hogy szépen, fegyelmezetten fog állni a sor, lehetőleg csendben, hogy az azonosítás és a jelenléti ív aláírása odafigyelve történjen? Hány ember kell a közös képviselő részéről? Egy azonosít, másik aláírat, harmadik beenged – eddig három fő. Aki nem hozta a személyijét, hazaküldjük? Egyáltalán jogunk van azt elkérni? (Attól most eltekintünk, hogy ilyen alapon a meghatalmazóktól aláírási címpéldányt is be lehetne kérni, mert azért a hamisítás büntetett mégiscsak ismertnek tekintjük.)

Minderre az elmélkedésre az vezetett, hogy az egyik érvénytelenítési perben az volt a felperesi ügyvéd kérdése a közös képviselőhöz, hogy honnan tudta, hogy a jogosult írt alá, ha nem ismeri. Ráadásul itt azt a hibát is elkövették, hogy a szavazásnál név szerint feltüntették a voksokat, így küldték ki a jegyzőkönyveket is – naná, hogy volt benne eltérés. Legalábbis azok, akik a határozatok megsemmisítésén munkálkodtak, ezt állítot-



Belépés csak jogosultaknak

ták. Mint mondták, ők ellentétesen szavaztak, mint azt feltüntette a jegyzőkönyv. Ezt megint ki és hogyan tudja ellenőrizni? Ha hangfelvétel van, ami név szerint rögzíti a szavazatokat, egyszerűbb lehet a helyzet, bár rengeteg időt elvisz. Nem volt ilyen.

Tényleg, ha valaki azt állítja később, hogy nem jók a közölt szavazati eredmények, milyen más módon lehet igazolni? Összeszámolják – ott és akkor – a feltartott kezek szerinti tulajdoni hányadokat vagy a szavazócédulákon lévő számokat, de percek múlva mindez már reprodukálhatatlan. Másnap nyugodtan mondhatja valaki azt, hogy nem is úgy szavazott? Lehet egyáltalán bizonyítani, hogy a számolás helyes?

Erre jött az az egyébként teljesen logikus kérdés, hogy akkor hogyan kerültek oda a nevek, ha nem is ismerte a szavazót a közös képviselő.

Egy név azonban nem név, ha az ingatlanok több tulajdonosa van. Hány „albetétlista” kering közös képviselők között téves nevekkal?!

Erre egy alapos megoldás kínálkozik: a tulajdoni lapok lekérése – legolcsóbban is ezer forintért albetétlenként. Ha nagyon precíznek szeretnénk lenni, ezeket minden közgyűlés előtt be kellene szerezni, mert bár alighanem minden SzMSz-ben benne van, hogy a tulajdonosváltást be kell jelenteni, ez sokszor nem történik meg. Így aztán a „hogyan maga nem tudja, hogy ki a lakás tulajdonosa?” bírói felvetésre nincs más magyarázat, mint hogy a tulajdonos „megfeledezett” ezen közlési kötelezettségéről. De ettől a tény még tény marad: nem a tulajdonos, vagy nem minden tulajdonos szerepel a jelenléti íven – nem is beszélve a házastársak szavazatának problémáikajáról.

← És még el sem kezdődött a közgyűlés!

### Lebonyolítás, jegyzőkönyv

A törvény szerint a határozatképesség megállapítása a levezető elnök feladata, miként a közgyűlés megnyitása is. Igen ám, de a levezető elnököt a közgyűlés választja meg!

A közgyűlés akkor szavaz jogszerűen – tisztségviselőkre is –, ha határozatképes.

A közgyűlést ugyebár illik az első szavazás előtt megnyitni, de így nincs kinek... Tejesíthetetlen törvényi rendelkezés! Igenis, valakinek – pl. a közgyűlés összehívójának(?) – el kell kezdenie az össze-

számolást és magát a közgyűlést, mert különben nem lehet továbbmenni.

Olyat is kifogásolt már peres fél, hogy a közgyűlés nem lett berekesztve. Be lett, csak kimaradt a jegyzőkönyvből, mintha a végén mindenki csak úgy „simán” hazament volna. Ellenkeresetében a

közös képviselő csak annyit írt: „ezek szerint a közgyűlés még most is tart” – amit akceptált a bíróság. Mármint a választ.

Nos: ki hány közgyűlést tartott pályafutása során minden fenti szempontból támadhatatlanul, vagy könnyen védhetően? ■ Simon Szilvia

