



A Fővárosi Ítéltábla a felperesi jogi képviselő neve (felperesi jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek az alperesi jogi képviselő neve (alperesi jogi képviselő címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közgyűlési határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. december 17-én kelt 17.G.40.306/2020/25. számú ítélete ellen az alperes 26. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek (.....) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresete

[1] A 2019. július 11-én benyújtott keresetlevéllel indult eljárásban a felperes az alperes lakásszövetkezet 2019. május 15-én tartott közgyűlésén hozott – számú határozatainak bírósági felülvizsgálata iránt indított keresetet az alperessel szemben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lsztv.) 9. § (1) bekezdése alapján, amelyben a határozatok hatályon kívül helyezését kérte.

[2] Keresete indokául arra hivatkozott, hogy a közgyűlésen hozott határozatok jogszabályba ütköznek, mert a közgyűlés összehívása nem felelt meg az Lsztv. 16. § (3) és (5) bekezdésében foglaltaknak. Álláspontja szerint a lakásszövetkezet nem tag tulajdonosaként perindításra jogosult. Ennek alapjául előadta, hogy évek óta bérlője volt annak a lakásszövetkezeti lakásnak, amelynek $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára 2019. március 13-án kötött adásvételi szerződést. A tulajdonjog bejegyzési kérelmét 2019. március 13-án nyújtotta be az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, tulajdonjogát 2019. augusztus 14-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Tulajdonjoga a bejegyzéssel keletkezett, 2019. március 13-i hatállyal, így a keresettel támadott határozatok már őt kötelezik, perindítási jogát ez is megalapozza.

Az alperes ellenkérelme

[3] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes sem a közgyűlés időpontjában, sem a keresetlevél

benyújtásakor nem volt tulajdonosa a lakásszövetkezeti épületben lévő lakásnak, ezért a per megindítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:35. §-a alapján nem volt jogosult. Ugyanebből az okból részt sem vehetett volna a 2019. május 15-i közgyűlésen, és részére meghívót sem kellett küldeni. A közgyűlés összehívásának szabályszerűtlen voltát, a határozati javaslatok hiányát olyan személy nem kifogásolhatja, akit a közgyűlésre meg sem kellett hívni. Állította, hogy a közgyűlés összehívása megfelelt az Lsztv. 16. § (3) bekezdésében és az Lsztv. 16. § (5) bekezdése helyett alkalmazandó lakásszövetkezeti alapszabály pontjában foglaltaknak.

Az elsőfokú bíróság határozata

[4] A Fővárosi Törvényszék a 2020. december 17-én kelt 17.G.40.306/2020/25. számú ítéletével az alperes 2019. május 15-én hozott,,,, és számú határozatait hatályon kívül helyezte. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek forint perköltséget.

[5] A határozat indokolásában az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 44. § (1) bekezdésében, a Ptk. 5:168. § (1) bekezdésében és a 18/2010. (XI.8.) KK véleményben foglaltakra tekintettel megállapította, hogy a felperes a lakásszövetkezeti lakás nem tag tulajdonosaként az Lsztv. 9. § (1) bekezdése alapján a 2019. május 15-i közgyűlésen hozott határozatok hatályon kívül helyezése iránt keresetet indíthatott, mert a tulajdonjog bejegyzési kérelme 2019. március 13-án érkezett az ingatlannyilvántartási hatósághoz, így a 2019. augusztus 14-én kelt bejegyző határozattal a tulajdonjoga 2019. március 13-ára visszaható hatállyal keletkezett. Rögzítette, hogy az alperes a keresettel támadott közgyűlési határozatok egy-egy példányát 2019. május 31-én elhelyezte a lakásszövetkezet valamennyi épületének hirdetőtábláján és a postaládákban, ehhez képest a felperes a keresetlevelét 2019. július 11-én, az Lsztv. 9. § (3) bekezdésével megállapított hatvan napos határidőn belül terjesztette elő, így a kereset érdemben elbírálható volt.

[6] A bíróság rendelkezésére bocsátott okiratok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a közgyűlés összehívása az Lsztv. 16. § (3) bekezdésével megállapított tizenöt napos határidő megtartásával történt. Ezzel kapcsolatban kifejtette, hogy az Lsztv. 4. § (2) bekezdés f) pontjában és a 16. § (3) bekezdésének utolsó mondatában foglalt jogszabályi felhatalmazás alapján az alperes alapszabályának II.1.2. pontja arról rendelkezik, hogy az alperes ügyvezető elnöke hirdetmény útján hívja össze a közgyűlést úgy, hogy a hirdetményt a közgyűlés időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően minden lépcsőházban a hirdetőtáblán vagy egyéb feltűnő helyen kifüggeszti. Az alperes által készített közgyűlési meghívó dátuma 2019. április 30., míg a 2019. április 30-án készült jegyzőkönyv szerint ezen a napon a lakásszövetkezet valamennyi épületének hirdetőtábláján és a postaládákban elhelyezték a 2019. május 15-i közgyűlés meghívójának egy-egy példányát. Az Lsztv. 16. § (3) bekezdése és az alapszabály II.1.2. pontja alapján 2019. április 30. volt az a legutolsó időpont, amikor a meghívót meg kellett küldeni ahhoz, hogy a tizenöt napos határidő megtartott legyen, ami a jelen ügyben megtörtént. A közgyűlés összehívása során ezért az Lsztv. 16. § (3) bekezdésében foglaltakat nem sértették meg.

[7] Megalapozottnak tartotta azonban a felperesnek azt a hivatkozását, hogy a közgyűlés összehívása nem felelt meg az Lsztv. 16. § (5) bekezdésében foglaltaknak. Az alperes alapszabályának pontja valóban úgy rendelkezik, hogy a közgyűlés részletes írásos anyagait legalább nyolc nappal a közgyűlés előtt a tagok rendelkezésére kell bocsátani. Az Lsztv. 4. § (2) bekezdésének f) pontjában foglaltak azonban nem értelmezhetőek úgy, hogy az Lsztv. 16. § (5) bekezdésének kógens rendelkezése helyébe az alapszabály lép. A bíróság rendelkezésére bocsátott okiratok és az alperes nyilatkozata alapján való tényként azt állapította meg, hogy 2019. április 30-án a 2019. május 15-i közgyűlésre szóló meghívóval együtt egy korábbi, 2019. március 21-én elrendelt szavazás eredményéről szóló tájékoztatót helyezték el a lakásszövetkezet valamennyi épületének hirdetőtábláján és a postaládákban. Az alperes 2019. május 7-i keltezéssel készítette azt a tájékoztató anyagot, amely a közgyűlésen tárgyalandó homlokzatfelújítás pénzügyi feltételeivel, részleteivel foglalkozott. A 2019. május 7-én készült jegyzőkönyv tanúsága szerint a tájékoztatót ezen a napon helyezték el a lakásszövetkezet valamennyi épületének hirdetőtábláján és a postaládákban. A tájékoztató anyag azonban sem a megküldése időpontját, sem a tartalmát tekintve nem tett eleget az Lsztv. 16. § (5) bekezdésében foglalt követelményeknek. Valamely korábbi közgyűlés anyaga, annak ismertsége nem mentesíti az alperest az alól, hogy az Lsztv. 16. § (5) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az újabb közgyűlés meghívójához mellékelje az előterjesztéseket és határozati javaslatokat.

[8] Mindezek alapján megállapította, hogy a közgyűlés összehívása során megsértették az Lsztv. 16. § (5) bekezdésében foglaltakat. Szabálytalanul összehívott közgyűlésen érvényes határozatot nem lehetett hozni, amely az Lsztv. 9. §-a és az 1. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 3:37. § (1) bekezdés alapján megalapozta a 2019. május 15-én megtartott közgyűlésen hozott valamennyi határozat hatályon kívül helyezését. A perköltségről a Pp. 81. § (5) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésének a) pontja alapján határozott.

Fellebbezési kérelem

[9] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

[10] A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkört a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontjában jelölte meg. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sérti az Lsztv. 1. § (2) bekezdését, a 4. § (2) bekezdés f) pontját, a 9. § (1) bekezdését, a 16. § (3) és (5) bekezdéseit és a 44. § (1) bekezdését, a Ptk. 3:4. § (3) bekezdését, a 3:35. §-át, az 5:168. § (1) bekezdését, az 5:178. § (4) bekezdését és az 5:38. § (2) bekezdését, valamint a lakásszövetkezeti alapszabály II.1.2. pontját. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság az eljárása során megsértette a Pp. 266. § (1) bekezdését, a megállapított tényekből helytelen jogi következtetést vont le, illetve azokat tévesen minősítette, így tévesen ítélte megalapozottnak a keresetet.

[11] Érvelése szerint a felperes abban az esetben indíthat peres eljárást, ha a per megindításakor jogosult volt a perindításra, és őt konkrét jogsérelem érte. Ez utóbbi körben nem elegendő arra hivatkoznia, hogy a lakásszövetkezet közgyűlését általánosságban és esetlegesen szabálytalanul hívták össze, hanem bizonyítania kell, hogy az ő meghívása szabálytalan volt. Ezzel összefüggésben fenntartotta azt a hivatkozását, hogy a felperes sem a

2019. május 15-i közgyűlésre szóló meghívó kiküldésekor, sem a közgyűlés megtartásakor, sem a keresetindításkor nem volt sem tagja, sem nem tag tulajdonosa. Az elsőfokú bíróság tévesen vette figyelembe a BH2010.6.268. számon közzétett eseti döntést, mert az abban foglaltak szerint a széljegyen szereplő személy (tulajdonjog-várományos) csak akkor gyakorolhatja egy társasházi közgyűlésen a tulajdonost megillető jogokat, ha ez az adásvételi szerződés és kifejezett felhatalmazás alapján történik. Hivatkozott a Kúria Pfv.20528/2012/9. számú precedensképes határozatára, amely szerint a társasházi közgyűlésen az jogosult a tulajdonosi jogok gyakorlására, akit az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyezték [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 117. § (3) bekezdése, Ptk. 5:38. § (2) bekezdése]. Abban az átmeneti időszakban, amikor az ingatlan átruházása már megtörtént, de az új tulajdonos tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba még nem jegyezték be, a volt tulajdonos gyakorolhatja a tulajdonnal kapcsolatos jogokat, de e jogok gyakorlására az ingatlan megszerzőjét feljogosíthatja.

[12] Álláspontja szerint ebből következően a jogvitát nem annak alapján kell eldönteni, hogy a felperes tulajdonjoga mikor keletkezett és az visszamenőleges hatályú-e, hanem abból kiindulva, hogy 2019. március 13. és 2019. augusztus 14. között ki volt jogosult a tulajdonosi jogok gyakorlására a felperes által megvásárolt lakás tekintetében. A felperes a perben nem állította, hogy az eladó az adásvételi szerződés megkötésére tekintettel a tulajdonosi jogok gyakorlását rá átruházta, és ilyen rendelkezést az elsőfokú bíróság rendelkezésére bocsátott adásvételi szerződés sem tartalmaz. Mindezek alapján abban az időszakban, amíg a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelme széljegyen szerepelt (2019. március 13. – 2019. augusztus 14. közötti időszak), a tulajdonosi jogokat az eladó gyakorolhatta, és a per megindítására is ő lett volna jogosult. A 2019. május 15-i közgyűlésre az eladót kellett meghívni, a közgyűlésen ő lett volna jogosult részt venni és szavazni, nem a felperes.

[13] Érvelése szerint a Ptk. 3:35. §-a, valamint az Lsztv. 9. § (1) bekezdése és a 44. § (1) bekezdése alapján a perindításhoz nem csak az szükséges, hogy a felperes a lakásszövetkezet tagja vagy nem tag tulajdonosa legyen, hanem az is, hogy ténylegesen a felperes közgyűlésre szóló meghívása legyen szabálytalan. A felperes nem alapíthatja a keresetét arra, hogy más személyek meghívása a 2019. május 15-i közgyűlésre esetlegesen szabálytalan volt. A kifejtettek szerint azonban a felperest nem kellett meghívni a közgyűlésre, azon nem is vehetett volna részt, és a keresetlevél benyújtásának időpontjában sem gyakorolhatta a tulajdonost megillető jogosítványokat, ezért a keresetet el kellett volna utasítani.

[14] Hivatkozott arra is, hogy a közgyűlés összehívása az alapszabály pontjában foglaltaknak megfelelt, a szubszidiaritás elve miatt az ezzel ellentétes Lsztv. 16. § (5) bekezdését nem lehet alkalmazni. Az elsőfokú bíróság nem indokolta az ítéletében, hogy az alapszabály pontja és az Lsztv. 16. § (5) bekezdésének összeütközése esetén miért az Lsztv. 16. § (5) bekezdését kell alkalmazni.

Fellebbezési ellenkérelem

[15] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az alperes lakásszövetkezetben lévő lakást több mint tíz éve bérelte,

mielőtt azt megvásárolta. A lakás volt tulajdonosa már korábban meghatalmazta, hogy helyette és nevében járjon el a közgyűléseken, az adásvételi szerződés megkötése után pedig kifejezetten feljogosította arra, hogy a tulajdonosi jogokat helyette gyakorolja. Ennek az volt az indoka, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően a közgyűlés döntései – különösen pénzügyi kérdésekben – már nem az eladót, hanem őt mint vevőt kötelezték. Erre tekintettel a perbeli közgyűlést megelőző írásbeli szavazással kapcsolatban tulajdonosként kért tájékoztatást az alperes képviselőjétől. Az alperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott a Kúria Pfv.20528/2012/9. számú határozatára, ezért az elsőfokú eljárás során nem tudta előadni, hogy az adásvételi szerződés megkötése után az eladó feljogosította őt arra, hogy a tulajdonjoga bejegyzéséig helyette gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Fellebbezési ellenkérelméhez csatolta az eladó erre vonatkozó nyilatkozatát. Kérte figyelembe venni, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően az eladóval történt megállapodás alapján a lakással kapcsolatos közüzemi díjakat és a közös költséget a saját nevében, quasi tulajdonosként fizette.

A másodfokú bíróság döntése és jogi indokai

[16] A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[17] A fellebbezés nem megalapozott.

[18] Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást helytállónan állapította meg, érdemi döntésével és annak indokaival a másodfokú bíróság egyetértett.

[19] Az alperes által a fellebbezésében hivatkozott, a Kúria Pfv.20528/2012/9. számú határozatát a másodfokú bíróság a jelen ügyben nem tartotta irányadónak, mert az társasház közgyűlése által hozott, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdésére alapított kereset tárgyában született, míg az elsőfokú bíróság által az ítéletében megjelölt BH2010.6.268. számon közzétett eseti döntés büntetőügyben hozott határozaton alapul.

[20] Az alperes fellebbezésben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság kiemeli, hogy az elsőfokú bíróság az általa helyesen felhívott jogszabályok [Inytv. 44. § (1) bekezdése, Ptk. 5:168. § (1) bekezdése] alapján helytállónan állapította meg, hogy a felperes tulajdonjoga a 2019. augusztus 14-én kelt bejegyző határozattal 2019. március 13-ára visszaható hatállyal keletkezett. A felperes aktív perbeli legitimációja ezért mind a keresetindítás időpontjában, mind az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjában fennállt, az Lsztv. 9. § (1) bekezdése alapján a 2019. május 15-i közgyűlésen hozott határozatok bírósági felülvizsgálata iránt pert indíthatott.

[21] Jelentősége van annak, hogy a felperes a keresetét nem az Lsztv. 9. § (2) bekezdésére, hanem a 9. § (1) bekezdésére alapította. Az Lsztv. 9. § (1) bekezdése abban az esetben teszi lehetővé a közgyűlés határozatának hatályon kívül helyezésére irányuló per megindítását, ha a közgyűlés határozata jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába

vagy más belső szabályzatába ütközik. Az Lsztv. 9. § (1) bekezdése alapján indított perben tehát a kereset nem azon alapul, hogy a keresettel támadott közgyűlési határozat a lakásszövetkezet nem tag tulajdonosának jogos érdekét lényegesen sérti, mert ez utóbbi sérelem esetén az Lsztv. 9. § (2) bekezdésén alapuló keresettel kérhető jogvédelem a bíróságtól. A kifejtettekből következően a jelen perben benyújtott kereset érdemi elbírálása szempontjából nem annak van jelentősége, hogy a felperes tekintetében megsértették-e a közgyűlés összehívása során az Lsztv. 16. § (3) és (5) bekezdésében, valamint az alapszabály pontjában foglaltakat, hanem annak, hogy a közgyűlés összehívása megfelelt-e az Lsztv. és az alapszabály fentiekben hivatkozott rendelkezéseit.

[22] Az alperes aaptalanul hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a közgyűlés határozata azért nem ütközik jogszabályba, mert az alapszabály pontja és az Lsztv. 16. § (5) bekezdésének összeütközése esetén a szubszidiaritás elve miatt az Lsztv. 16. § (5) bekezdését nem lehet alkalmazni, a közgyűlés összehívása pedig megfelelt az alapszabály pontjában foglaltaknak. Az elsőfokú bíróság eleget tett a Pp. 346. § (4) bekezdésével előírt indokolási kötelezettségének, amikor kifejtette, hogy az Lsztv. 4. § (2) bekezdésének f) pontjában foglalt felhatalmazás nem értelmezhető úgy, hogy az Lsztv. 16. § (5) bekezdésének kógens rendelkezése helyébe az alapszabály lép. Az Lsztv. 16. § (5) bekezdésében foglalt garanciális szabály azt a célt szolgálja, hogy a meghívottak (tagok és nem tag tulajdonosok) a közgyűlésre megfelelő módon felkészülhessenek. Az Lsztv. 16. § (5) bekezdése kógens jogi norma, amely nem teszi lehetővé, hogy az alapszabály az itt előírtaktól eltérően rendelkezzen, szemben például az Lsztv. 16. § (3) bekezdésében biztosított azzal a lehetőséggel, hogy az alapszabály rendelkezése alapján a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. Az alapszabály mint a lakásszövetkezet alapokmánya nem tartalmazhat az Lsztv. kógens szabályaival ellentétes, a tagok és nem tag tulajdonosok jogait csorbító rendelkezéseket.

[23] Az Lsztv. 16. § (5) bekezdése alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot mellékelni kell a meghívóhoz, és ezeket a meghívóval együtt, egy időben kell megküldeni a tagok és nem tag tulajdonosok részére. Az Lsztv. 16. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak együttes értelmezése alapján a meghívóval együtt a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot is legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal kell megküldeni a tagok és nem tag tulajdonosok részére, vagy – ha az alapszabály lehetővé teszi, ahogyan a perbeli esetben is – legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal kell a meghívóval együtt hirdetményként kifüggeszteni. Az alperes a perben maga sem állította, hogy a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztést az Lsztv. 16. § (3) és (5) bekezdésével megállapított határidőben megküldte vagy hirdetményként kifüggesztette, és azt sem állította, hogy a közgyűlés határozataira egyáltalán javaslatot tett. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes ügyvezető elnöke által 2019. május 7-én készített tájékoztató anyag sem a megküldése időpontját tekintve, sem tartalmában nem tesz eleget az Lsztv. 16. § (5) bekezdésében foglalt követelménynek.

[24] A fentiekből helytállóan vont le az elsőfokú bíróság azt a következtetést, hogy a 2019. május 15-én megtartott közgyűlés szabálytalan összehívása miatt az ott hozott valamennyi határozat hatályon kívül helyezése indokolt az Lsztv. 9. §-a és az 1. § (2) bekezdése alapján alkalmazott Ptk. 3:37. § (1) bekezdése alapján.

[25] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[26] Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért köteles a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a felperes által felszámított, áfával növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2021. március 24.

Dr. Pusztai Anita

a tanács elnöke

Dr. Lupóczné dr. Krammer Edit

Dr. Gráner Zsófia

előadó bíró

bíró