

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Ábrahám Dániel ügyvéd (.....) által képviselt
(.....) felperesnek a dr. Őr Mária ügyvéd (.....) által képviselt
(.....) alperes ellen közgyűlési határozat felülvizsgálata iránti perében a Fővárosi
Bíróság 2011. november 18-án kelt 11.G.40.714/2011/11. számú ítéletével
szemben az alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az
alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.000 (ötezer)
forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes az alperesi lakásszövetkezethez tartozó egyik lakás résztulajdonosa.

Alperes 2011. február 23-án hatályos alapszabálya szerint alperest ügyvezető elnök
képviseleti, megválasztása a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Az I. 2. pont kimondta,
ügyvezető elnökké csak a lakásszövetkezet tagja választható. Az I. 4. pont úgy
rendelkezett, az ügyvezető elnök tisztségviselőnek minősül, nem lehet
tisztségviselő, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek.

A II.1. pont szerint a lakásszövetkezeti tagságot a lakóházban lakástulajdonnal
rendelkező tulajdonos kérheti. A felvétel kérdésében az ügyvezető elnök dönt a
felvételi kérelem benyújtását követő ülésen, de legalább 3 hónapon belül. A
közgyűlést a felvételtől tájékoztatni kell. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki
az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel, a lakás tulajdonosa,

valamint írásbeli nyilatkozatban vállalja az alapszabály rendelkezései magára nézve kötelező elismerését, a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítését.

Alperes ügyvezető elnöki tisztségét 2011. február 23-ig a perben nem álló töltötte be.

A szintén perben nem álló, mint megajándékozott 2011. február 22-én ajándékozási szerződést kötött az alperesi lakásszövetkezethez tartozó egyik lakás $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának megszerzésére.

(A tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba 2011. április 28-án bejegyzésre került.)

Alperes 2011. február 23-án közgyűlést tartott egyebek mellett ügyvezető elnök megválasztása napirendi ponttal.

A közgyűlés 3. számú határozatávalot - a jogviszony időtartamának megjelölése nélkül - ügyvezető elnökké megválasztotta.

..... 2011. február 24-én az ügyvezető elnökhöz és a felügyelő bizottság elnökéhez, tulajdonszerzésére hivatkozással, a 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 34.§ (6) bekezdése alapján tagfelvételi kérelmet terjesztett elő, s egyidejűleg nyilatkozott az alapszabály rendelkezései magára nézve kötelező elismeréséről, a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítéséről.

....., utalva ügyvezető elnöki megbízatása 2011. február 23-i lejártára, arról tájékoztattaot, tagfelvételi kérelme ügyében nem áll módjában intézkedni, míg a felügyelőbizottság elnöke 2011. február 24-én kelt válaszlevelében úgy foglalt állást, kérelme az Lsztv. 34.§ (1) bekezdésében írt feltételeknek megfelel, tagsági viszonya az Lsztv. 36.§ (2) bekezdése alapján a tagfelvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jött létre.

..... ügyvezető elnökként 2011. március 21-én a lakástulajdonosok tagsági viszonyának rendezését kezdeményezte, majd 2011. március 25-én kelt meghívóval egyebek mellett az elmaradt lakásszövetkezeti tagság rendezése, valamint az alapszabály módosítása napirendi pontokkal 2011. április 11-én 17 órára összehívta a közgyűlést, ugyanezen nap 17.30 órára a megismételt közgyűlést.

A közgyűlés határozatképtelensége folytán 2011. április 11-én megtartott megismételt közgyűlés jóváhagyta és megerősítette a nyilvántartásban szereplő 146 tulajdonos lakásszövetkezeti tagságát, s akként módosította az alapszabályt, „ügyvezető elnökké csak a lakásszövetkezet tagja választható, kivéve, ha a feladatát mint vállalkozó látja el”, nem lehet tisztségviselő, „aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha feladatát, mint vállalkozó látja el”, „ügyvezető elnök:”, jogviszony kezdete 2011. február 24., vége 2016. február 23.”

(Az okiratba foglalt alapszabály módosítás a jogviszony kezdő időpontját 2011. április 11. napjában tüntette fel.

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2011. június 27-én kelt 01-02-050749/62. számú végzésével a cégjegyzékbe egyebek mellett bejegyezte az alapszabály 2011. április 11-i módosításának keltét, valamint 2011. április 11-i hatállyal vezető tisztségviselőt.)

Felperes, mint az alperes tagja, még ezt megelőzően, 2011. március 11-én előterjesztett keresetében, az Lsztv. 9.§ (1) bekezdése alapján az alperes 2011. február 23-án meghozott 3. számú közgyűlési határozata felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését, alperes perköltségben marasztalását kérte. Állította, a határozat az alapszabály I.2. pontjába ütköző, mivel ügyvezető elnökké csak a lakásszövetkezet tagja választható meg, ugyanakkor megválasztása időpontjában nem volt tag. Felvételét ezen időpontig nem kérelmezte, amennyiben pedig kérelmezte volna, azt el kellett volna utasítani, tekintve 2011. február 23-án, tulajdonjoga ingatlan nyilvántartásba bejegyzésének hiányában még nem minősült tulajdonosnak. Csak 2011. február 24-én fordult a korábbi ügyvezető elnökhöz tagkénti felvétele érdekében, és csupán ekkor tette meg az alapszabály szerinti nyilatkozatát. A közgyűlés tehát szabálytalanul választottaot ügyvezető elnökké.

Tagi jogállása, keresetindítási jogosultsága igazolására tulajdoni lap másolatot csatolt.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta felperes tagi mivoltát, keresetindítási jogosultságát, arra hivatkozással, felperes az 1971. évi megalakulásakor nem volt alapító tag, így automatikusan nem vált taggá, tagsági viszonyának rendezését pedig nem kérte. Felperest terheli tagsági viszonyának bizonyítása.

Előadta, a jogviszony 2011. február 24-i kezdőidőpontjában már megfelelt az Lsztv. 34.§ (1) bekezdés b) pontjában írt feltételnek, mivel 2011. február 22-én kelt szerződéssel lakástulajdont szerzett, tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte. 2011. február 24-én kérhette tagságának elismerését, a felügyelőbizottság elnöke kérelme megalapozottságáról értesítette. kezdeményezésére a tulajdonosok túlnyomó része, és is kérte tagkénti felvételét, a kérelmeket a 2011. április 11-i közgyűlés egyhangúlag elfogadta, ezzel tagsága véglegesen

elfogadásra került. Az Lsztv. 36.§ (1) bekezdése arra az esetre, ha objektív körülmények és akadályok merülnek fel, lehetővé teszi, a tagfelvételtől közvetlenül a közgyűlés döntsön, hiszen a döntést hozó szervet is a közgyűlés jelöli ki. Az Lsztv. 36.§ (2) bekezdése értelmében a tagsági viszony, eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában, a kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre, így lakásszövetkezeti tagsága a megválasztását követő napon, a jogviszonyának kezdő időpontjában 2011. február 24-én létrejött. Utalt arra is, a felügyelő bizottság elnöke kezdeményezésére által 2011. április 11-ére összehívott közgyűlés továbbá módosította az alapszabály ügyvezető elnök, vezető tisztségviselő megválasztására vonatkozó rendelkezéseit. ügyvezető elnöki tisztségét a módosított alapszabály rendelkezésének megfelelően, mint vállalkozó látja el, a cégjegyzékbe bejegyzésre került, a kereset ezen okból is megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság 2011. november 18-án kelt 11.G.40.714/2011/11. számú ítéletével az alperes 2011. február 23-án meghozott 3. számú,ot ügyvezető elnökké megválasztó közgyűlési határozatát hatályon kívül helyezte. Kötelezte alperest 52.000 forint perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolásában tényként állapította meg, felperes tagja az alperesnek, „felperes” 2011. február 23-ig volt alperes ügyvezető elnöke. 2006. február 24-től 2011. február 23-ig volt alperes önálló képviselőre jogosult vezető tisztségviselője. 2011. március 22-én kelt levelével tájékoztattaot, tagfelvételi kérelme ügyében nem áll módjában intézkedni, mivel megbízatása 2011. február 23-án lejárt, a kérelem 2011. február 24-én kelt. Rögzítette, felperes, mint a lakásszövetkezet tagja az Lsztv. 9.§ (1) bekezdése alapján jogosult a közgyűlés határozata felülvizsgálatát kérni. Alperes perbeli közgyűlés megtartása idején hatályos alapszabálya nem tartalmazott az Lsztv. 22.§ (2) bekezdésében és a 30. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt szabálytól eltérő rendelkezést. Rámutatott, a megválasztása időpontjában nem felelt meg az alapszabály és az Lsztv. 34.§ (1) bekezdése rendelkezéseinek, mert nem volt az alperesi lakásszövetkezet tagja, így ügyvezető elnökké sem volt választható. a 2011. február 22-i ajándékozási szerződéssel ugyanis csak tulajdonjogi igényt szerzett tulajdonjoga ingatlan nyilvántartásba bejegyzésére, tulajdonjogát az illetékes földhivatal 2011. április 28-án jegyezte be az ingatlan nyilvántartásba. Tagfelvételi kérelme a perbeli közgyűlés megtartása után 2011. február 24-én kelt, így kizárt azt megelőző időpontban tagkénti felvétele, 2011. február 24-ét megelőzően tehát nem válhatott alperes tagjává, nem volt megválasztható tisztségviselőnek. Mindezek alapján a határozat hatályon kívül helyezésének volt helye.

Az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Fellebbezését 2012. szeptember 12-én kiegészítette. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva és részben megismételve sérelmezte, az elsőfokú bíróság annak ellenére tekintette felperest tagjának, hogy felperest tagsági jogviszonya bizonyítására felhívta volna, felperes tagi minőségét igazolta volna. Hangsúlyozta, a tagsági

jogviszonyok az 1971. március 23-i alakuló közgyűlése óta nem kerültek rendezésre, pedig számos tulajdonosváltás történt. Felperes tagsági jogviszonyát felhívás ellenére 2011. évben nem rendezte, annak ellenére, lakását pár éve vásárolta. Felperes tagsági viszonya nélkül a keresetet nem nyújthatta volna be, mivel mint nem tag tulajdonos szavazati joga az Lsztv. 44. § (2) bekezdése alapján korlátozott, a tisztségviselők megválasztása kérdésében nem dönthet. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az ügyvezető elnöki tisztséget a felperes töltötte be, felperes ugyanis könyvelő. A közgyűlés a határozathozatal időpontjában tagsági viszonya hiányával tisztában volt, de azzal is, a törvényes állapot helyreállítására az Lsztv. és a Ctv. rendelkezései lehetőséget adnak. Ezen kívül jelentős érdek fűződött ahhoz, ne kerüljön ismételtén ügyvezető elnökké megválasztásra. Sérelmezte, azt is, az elsőfokú bíróság, annak ellenére az ajándékozási szerződés a Pp. 196.§ (1) bekezdése szerint teljes bizonyítékul szolgál a tulajdonszerzésre, az okiratot csak tulajdonjogi igénye megszerzésére alkalmas iratnak tekintette, pedig a földhivatal ezen okirat alapján tulajdonjogát be is jegyezte. Mivelot objektív körülmények gátolták megválasztásáig, így soron kívül élt az Lsztv. adta lehetőséggel, mert már a közgyűlést követő napon, 2011. február 24-én beadta az előírásoknak megfelelő felvételi kérelmét, mellyel azonban már nem tudott foglalkozni, de a felügyelő bizottság elnöke a kérelme elfogadása tekintetében nem látott akadályt. Ismételtén hivatkozott arra, a 2011. április 11-i közgyűlés is megerősítette tagsági jogviszonyát, a tagsági jogviszonya tehát a kérelme beadásának napjára visszamenő hatállyal létrejött, de tagsági viszonyának akadályza az alapszabály 2011. április 11-i módosításával, cégjegyzékbe bejegyzésével is elhárult, mivel az ügyvezető elnöki tevékenységhez a tagsági viszony már nem feltétel, ha az ügyvezető elnök vállalkozóként látja el a feladatot. felsőfokú képzettséggel és társasházkezelői szakvizsgával rendelkező vállalkozó.

Az elsőfokú bíróság úgy döntött a határozat hatályon kívül helyezéséről, hogy már rendelkezett a jogszabályban előírt minden olyan feltétellel, amely ügyvezető elnöki tisztsége betöltését lehetővé tette. Fellebbezése kiegészítésében arra hivatkozott,, mindaddig amíg a megválasztásáról döntő határozat végrehajtását a bíróság nem függeszti fel, vagy azt jogerős ítéletével nem helyezi hatályon kívül, jogszerűen tevékenykedhet, így joga volt a 2011. április 11-i kötelezően megtartandó rendkívüli közgyűlés összehívásában is közreműködni. Figyelemmel arra, a 2011. február 23-i közgyűlés napján a korábbi tisztségviselők megbízatása még fennállt, így a megválasztott új tisztségviselők jogviszonya csak 2011. február 24-ével vette kezdetét, mely időpontra - az Lsztv. által biztosított visszamenőleges hatályra tekintettel - ügyvezető elnök kifogásolt törvénytisértése már megszűnt.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Hivatkozott arra, alperes 2011. április 11-i közgyűlése vele szemben tagkizáró határozatot hozott, ez önmagában igazolja tagsági jogviszonyát.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozott.

A lakásszövetkezetek alapítására, működésére, szervei által hozott határozatok felülvizsgálatára nézve a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) tartalmaz szabályozást.

A 4.§ (1) bekezdése szerint az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya, tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

Az alapszabályban kell meghatározni egyebek mellett a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a megbízatásuk időtartamát (d) pont) és a tagfelvételi eljárás szabályait (j) pont) is.

A 7.§ (1) bekezdése és 29.§ (1) bekezdése értelmében a lakásszövetkezetet a tisztségviselőnek minősülő ügyvezető elnök is képviselheti.

A 30. § (1) bekezdés a) pontja úgy rendelkezik, nem lehet tisztségviselő, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges.

A 36.§ (2) bekezdése szerint a tagsági viszony - eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában - a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

A 9. § 2011. június 27-ig hatályban volt, de jelen ügyben még alkalmazandó (1)-(2) bekezdése értelmében a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérhette a bíróságtól a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott Lsztv. rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütköző határozat felülvizsgálatát.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, abban a tekintetben, hogy a lakásszövetkezet tisztségviselőjének (ügyvezető elnökének) megválasztásához szükséges-e a jelölt személy tagsági jogviszonyának fennállása, illetőleg a tagsági jogviszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön-e létre, a lakásszövetkezet működését hosszú távon meghatározó alapszabály rendelkezései

az irányadóak. Amennyiben az alapszabály szerint vezető tisztségviselővé csak a lakásszövetkezet tagja választható, a tagsági jogviszonynak, mint a megválasztáshoz szükséges alapszabályi feltételnek, a megválasztás időpontjában kell fennállnia. Nem teszi a megválasztásról rendelkező határozatot jogszerűvé, ha a feltétel csak a megválasztást követően teljesül.

Az adott ügyben felperes azon okból kérteot ügyvezető elnökké megválasztó 2011. február 23-i közgyűlési határozat felülvizsgálatát, mivel a megválasztás napján még nem volt az alperes tagja.

A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt rámutat, felperest a keresetindítási jog megillette, ugyanis az alperes érvelésével szemben, az Lsztv. 9.§ (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet szervei által hozott határozat felülvizsgálata iránti kereset előterjesztésére nem csupán a lakásszövetkezet tagja, hanem a nem tag tulajdonosa is jogosult. Felperes 2011. március 29-én csatolt hiteles tulajdoni lapmásolattal igazolta, hogy az alperesi lakásszövetkezethez tartozó szám alatti lakás résztulajdonosa.

Egyébiránt pedig alperes 2011. április 11-i közgyűlésén maga hozott felperessel szemben tagkizáró határozatot, így alappal felperes tagsági jogviszonya hiányát nem állíthatja.

Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan bocsátkozott a kereset érdemi vizsgálatába. Helytállóan állapította meg azt is, alperes alapszabálya nem tartalmazott az Lsztv. idézett 30.§ (1) bekezdés a) pontjában és 36.§ (2) bekezdésében fogalt rendelkezésétől eltérő szabályt.

Az alapszabály I.2. pontja szerint tehát ügyvezető elnökké választhatóság előfeltételét képezte a lakásszövetkezeti tagsági jogviszony fennállta.

A fent kifejtettekből az következik, az alapszabály I.2. pontjának helyes értelmezése szerint csak abban az esetben volt ügyvezető elnökké választható 2011. február 23-án, ha ezen időpontjában tagsági jogviszonya már fennállt.

A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan, egyebekben a felek által sem vitatottan tagfelvételi kérelmét csupán 2011. február 24-én nyújtotta be, ügyvezető elnökké választásának alapszabályban írt feltétele 2011. február 23-án tehát nem állt fenn, az elsőfokú bíróság ezért helytállóan helyezte hatályon kívül aot ügyvezető elnökké választó 2011. február 23-i 3. számú közgyűlési határozatot.

Figyelemmel arra, az ügy elbírálása szempontjából annak volt jelentősége, ügyvezető elnökké választása mely időpontban történt, s nem pedig annak, hogy tisztségviselői jogviszonya esetlegesen csak később, már a feltétel teljesülése esetén vette kezdetét, ezért a fellebbezésben írtak nem vezethettek eredményre.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2012. szeptember 14.

Dr. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróügyi ügyintéző