

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.465/2012/5. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Szkaliczki Zsolt ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű, **III.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű, **IV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos IV. rendű, **V.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos V. rendű, **VI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VI. rendű, **VII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VII. rendű, **VIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VIII. rendű, **IX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos IX. rendű, **X.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos X. rendű, **XI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XI. rendű, **XII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XII. rendű, **XIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XIII. rendű, **XIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XIV. rendű, **XV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XV. rendű, **XVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVI. rendű, **XVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVII. rendű, **XVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVIII. rendű, **XIX.rendű felperes neve (törvényes képviselője neve) (címe)** szám alatti lakos XIX. rendű, **XX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XX. rendű, **XXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXI. rendű, **XXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXII. rendű, **XXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIII. rendű, **XXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIV. rendű, **XXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXV. rendű, **XXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVI. rendű, **XXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVII. rendű, **XXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVIII. rendű, **XXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIX. rendű, **XXX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXX. rendű, **XXXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXI. rendű, **XXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXII. rendű, **XXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXIII. rendű, **XXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXIV. rendű, **XXXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXV. rendű, **XXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVI. rendű, **XXXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVII. rendű, **XXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVIII. rendű, **XXXIX.rendű felperes neve**

-2-

(címe) szám alatti lakos XXIX. rendű, **XL.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XL. rendű, **XLI.rendű felperes neve (törvényes képviselője neve) (címe)** szám alatti lakos XLI. rendű, **XLII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLII. rendű, **XLIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLIII. rendű, **XLIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLIV. rendű, **XLV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLV. rendű, **XLVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVI. rendű, **XLVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVII. rendű, **XLVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVIII. rendű, **XLIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLIX. rendű, **L.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos L. rendű, **LI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LI. rendű, **LII.rendű felperes neve (címe)** szám

alatti lakos LII. rendű, **LIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LIII. rendű, **LIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LIV. rendű, **LV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LV. rendű, **LVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LVI. rendű, **LVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LVII. rendű, **LVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LVIII. rendű, **LIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LIX. rendű, **LX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LX. rendű, **LXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXI. rendű, **LXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXII. rendű, **LXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXIII. rendű, **LXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXIV. rendű, **LXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXV. rendű, **LXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXVI. rendű, **LXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXVII. rendű, **LXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXVIII. rendű, **LXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXIX. rendű, **LXX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXX. rendű, **LXXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXI. rendű, **LXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXII. rendű, **LXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXIII. rendű, **LXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXIV. rendű, **LXXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXV. rendű, **LXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXVI. rendű, **LXXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXVII. rendű, **LXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXVIII. rendű, **LXXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXIX. rendű, **LXXX.rendű felperes neve**

-3-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

(címe) szám alatti lakos LXXX. rendű, **LXXXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXI. rendű, **LXXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXII. rendű, **LXXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXIII. rendű, **LXXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXIV. rendű, **LXXXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXV. rendű, **LXXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXVI. rendű, **LXXXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXVII. rendű, **LXXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXVIII. rendű, **LXXXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXIX. rendű, **XC.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XC. rendű, **XCI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XCI. rendű, **XCII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XCII. rendű, **XCIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XCIII. rendű felpereseknek, - dr. Kaszai Balázs ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2012. október 3. napján kelt 15.G.40.030/2012/12. sorszámu ítélete ellen az I-XXXV., XXXVIII-LXIX., LXXI-LXXVI., LXXVIII-XCIII. rendű felperesek részéről 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseit akként **változtatja meg**, hogy a 36./2012. (05.22.) küldöttgyűlési határozatot teljes terjedelmében, továbbá a 17./2012.(03.29.) küldöttgyűlési határozatot és a 7/2012. 04.04. igazgatósági határozatot **hatályon kívül helyezi**.

A bíróság kötelezi felpereseket, hogy 8 napon belül egyetemlegesen rójanak le - leletezés terhével - további 108.000,-(Egyszáznyolcezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket.

A felperesek által, az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 35.000,-(Harmincötezer) Ft-ra **leszállítja**.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

-4-

A bíróság kötelezi a felpereseket, hogy 8 napon belül egyetemlegesen rójanak le - leletezés terhével - további 144.000,-(Egyszáznegyvennégyezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

A peres felek fellebbezési eljárási költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az alperes lakásszövetkezet, melynek a felperesek tagjai. Az alperesi lakásszövetkezet 2012. május 22. napjáig hatályos Alapszabálya szerint, a legfőbb szerve a közgyűlés, amelynek kizárólagos hatáskörébe tartozik az alapszabály megállapítása, a küldöttgyűlés hatáskörének megállapítása, az egyesülés, szétválás, átalakulás és megszűnés elhatározása, valamint a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása.

Az alperesi lakásszövetkezetnél küldöttgyűlés működik. Egyebek mellett a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik az alapszabály módosítása, az igazgatóság tagjainak és elnökének, a felügyelő bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése, a tisztségviselők díjazásának megállapítása, valamint a beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása is.

A küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni, és rendkívüli küldöttgyűlés összehívása is lehetséges, ha azt a küldöttek legalább 1/3-a vagy a felügyelő bizottság írásban - az ok megjelölésével - indítványozza. Az összehívás a napirend közlésével, annak időpontját megelőző legalább 15 nappal megelőzően meghívóval történik. A küldöttgyűlés a küldöttek legalább felének jelenléte esetén határozatképes, minden küldöttnak egy szavazati joga van, és a határozatokat a jelenlévő küldöttek több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza meg.

A kialakult gyakorlat szerint a küldöttgyűlésre az alperes a küldötteket írásban, a postai levélszekrénybe kézbesítéssel hívja meg, és így történik a határozatok részükre történő kézbesítése is. Az utolsó időszakban a kézbesítés az alperes által megbízott helyi kézbesítők útján valósult meg, és ugyanígy kézbesítették a küldöttek részére 30 napon belül a küldöttgyűlésen született határozatokat is.

Az alperes a meghívót és a határozatokat a tagok és nem tag tulajdonosok részére nem küldi meg, nem történt ez másként a 2011-2012. évben sem, ugyanakkor a meghívókat a lépcsőházakban, jól látható helyen kifüggesztették.

2011. október 9. napjára az alperes igazgatósági elnöke rendkívüli küldöttgyűlést hívott össze, melyre a meghívókat a küldöttek részére megküldte. A napirendi pontok között szerepelt az igazgatóság elnökének tájékoztatója a közüzemi (gáz-) szolgáltatással összefüggő rendkívüli helyzetről és az ehhez szükséges döntések meghozatala is. A jelenlévő küldöttek 33 igen, 3 nem, és 1 tartózkodás mellett

-5-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

meghozták a II/1/2011.10.09/Küldöttgyűlési határozatot, melyben elrendelték 2011. októberétől kezdődően a rezsiköltség lakásonként és havonként 7.000,-Ft-ra történő emelését. A határozat kézbesítése a küldöttek részére megtörtént.

2012. március 29. napján az alperes elnöke újabb küldöttgyűlést hívott össze, melyre a meghívókat a tagküldötteknek megküldték. Az ekkor mandátummal rendelkező 45 küldötből 31-en jelentek meg, közülük **(személy 1 neve)** két körzetet is képviselt. A küldöttgyűlésen **(személy 2 neve)** felügyelő bizottsági elnök bejelentése után, mely szerint nem kíván önálló javaslattételi jogával élni, több határozat is született:

- a 15.a./2012.(03.29.) számú határozat, amely **(személy 3 neve)** díjazását havi 420.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg 24 igen, 3 nem és 4 tartózkodás mellett.

- A 15.b./2012.(03.29.) számú határozat, mely az igazgatósági tagi tisztség betöltésével összefüggésben évi bruttó 180.000,-Ft összegű díjazást állapított meg 25 igen, 1 nem és 6 tartózkodás mellett.

- A 15.c./2012.(03.29.) számú határozat, mely a felügyelő bizottság elnöki tisztség betöltésével összefüggésben évi bruttó 160.000,-Ft összegű díjazást állapított meg, 20 igen, 1 nem és 11 tartózkodás mellett.

- A 15.d./2012.(03.29.) számú határozat, mely a felügyelő bizottsági tagi tisztség betöltésével összefüggésben évi bruttó 60.000,-Ft összegű díjazást állapított meg, 22 igen, 1 nem és 9 tartózkodás mellett.

- A 16./2012.(03.29.) számú határozat, mely a 2012. számú évi költségvetési terv elfogadásáról szolt, 23 igen, 1 nem és 6 tartózkodás mellett.

- A 17./2012.(03.29.) számú határozat, melyben a korábbi II/1/2011.10.09/Küldöttgyűlési határozatot annyiban módosították, hogy 2012. április 1. napjától kezdődően az abban meghatározott 7.000,-Ft összegű rezsiköltség előírásokat lakásonként és havonta 5.000,-Ft-ra mérsékeltek, 27 igen és 2 tartózkodás mellett.

2012. április 4. napján született egy igazgatósági határozat, 7/2012.04.04. szám alatt, melyben a Kossuth u. 10-12. számú épület tulajdonosait terhelő rezsiköltséget 2.500,-Ft-ban határozták meg.

2012. május 22. napjára újabb küldöttgyűlést hívott össze az alperesi elnök, melyben 30 küldött, majd kis késéssel további 2 küldött jelent meg. A küldöttgyűlést megelőzően háromfős jelölőbizottságot kért fel az elnök, akik előzetesen a küldöttektől bekérték az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaira vonatkozó javaslatokat, és azokat ismertették. Ezt követően a küldöttgyűlés megerősítette a három személy jelölőbizottsági tagságát, majd egyenként szavaztak azokról a személyekről, akik utóbb a szavazólapra felkerültek (25./2012.(05.22.)- 33./2012.(05.22.) számú határozatok). A 34./2012.(05.22.) számú határozattal a küldöttgyűlés igazgatósági tagnak választotta meg 2012. május 29. napjától öt év határozott időtartamra **(személy 3 neve)-t, (személy 4 neve)-t, (személy 5 neve)-t, (személy 6 neve)-t**

-6-

és **(személy 7 neve)-t**, míg a 35./2012.(05.22.) számú határozattal a felügyelő bizottság tagjainak **(személy 8 neve)-t, (személy 1 neve)-t és (személy 9 neve)-t**.

A 38./2012.(05.22.) határozattal az igazgatóság elnökének **(személy 3 neve)-t**, a 39./2012.(05.22.) határozattal a felügyelő bizottság elnökének **(személy 8 neve)-t** választották.

A küldöttgyűlésen az Alapszabály módosításával kapcsolatosan - többségi szavazással - megszületett a 36./2012.(05.22.) számú határozat, melyben elfogadták az Alapszabálynak az írásbeli előterjesztéssel és az egységes szerkezetbe foglalt alapszabállyal egyező módosítását. A 37./2012.(05.22.) számú határozattal rendelkeztek arról, hogy az alapszabály a módosításokkal egységes szerkezetben benyújtásra kerüljön a cégbírósághoz. A 36. számú döntés ellenszavazat nélkül, 9 tartózkodással született meg, míg a 37. számú döntés ugyancsak ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodás eredményeképpen jött létre.

Az alapszabály módosításai között szerepelt egyebek mellett az, hogy:

- A lakásszövetkezet a közgyűléseit küldöttgyűlés formájában tartja, kivéve, ha a döntési hatáskör a közgyűlés összehívását indokolja (3. pont).
- A küldöttgyűlési meghívónak (vagy hirdetménynek) mit kell tartalmaznia (4. pont).
- A megismételt közgyűlés határozatképessége kapcsán kivételként a lakásszövetkezetből történő kiválással kapcsolatos vagyron megosztásának kérdését (5. pont).
- Az igazgatóság hatáskörébe tartozik a társasházak lakásszövetkezetbe történő belépése is (9/1. pont).
- A tagsági viszony megszűnése esetén az elszámolási kötelezettség fennáll a kilépő taggal és a meghalt tag örökösével szemben (17. pont).

Az alperes a fenti küldöttgyűléseken született határozatok alapján a szükséges kérelmet benyújtotta a cégbírósághoz, amely azonban az eljárás felfüggesztéséről döntött a jelen per jogerős befejezéséig.

Az alperesi lakásszövetkezet tagjai 2012. június 20. napján benyújtott keresetükben az alperes alábbi határozatainak hatályon kívül helyezését kérték:

- a II/1/2011. 10.09. küldöttgyűlési határozat,
- a 15.a./2012.(03.29.) számú küldöttgyűlési határozat,
- az 15.b./2012.(03.29.) számú küldöttgyűlési határozat,
- a 15.c./2012.(03.29.) számú küldöttgyűlési határozat,
- a 15.d./2012.(03.29.) számú küldöttgyűlési határozat,
- a 16/2012.(03.29.) számú küldöttgyűlési határozat,
- a 17/2012.(03.29.) számú küldöttgyűlési határozat,
- a 7/2012. (04.04.) számú igazgatósági határozat,
- a 25./2012.(05.22.)- 33./2012.(05.22.) számú határozatok,
- a 34./2012.(05.22.) számú határozat,
- a 35./2012.(05.22.) számú határozat,
- a 36./2012.(05.22.) számú határozat,

-7-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

- a 38./2012.(05.22.) számú határozat,
- a 39./2012.(05.22.) számú határozat.

Az alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. A 2011. október 9-i küldöttgyűlésen hozott határozat vonatkozásában hivatkozott a kereset benyújtására nyitva álló határidő elmulasztására is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperesi lakásszövetkezet küldöttgyűlésének 36/2012.(05.22.) számú határozatát az Alapszabály-módosítás 3. pontja és a 9. pont 1. pontja tekintetében hatályon kívül helyezte. A fentieket meghaladóan a felpereseket keresetét elutasította. Kötelezte felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg alperesnek 40.000,-Ft perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 9. § (1)-(3) bekezdése értelmében, a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá a használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. A keresetet a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. Az alperes a keresettel támadott határozatok közül a 2011. októberében kelt döntés tekintetében elkészségre hivatkozott. A felperesek azzal érveltek, hogy a tagok a határozatokat közvetlenül nem kapták meg, csak kérelmükre, utólagosan 2012. június 11. napján kerültek megküldésre. A bíróság utalt arra, hogy életszerűtlen az a felperesi előadás, hogy a fenti döntést 2012. júniusa előtt nem ismerték, ennek alapján történt meg a rezsiköltségek tagokkal szembeni érvényesítése, másfelől a felperesek között olyan személy is akad, aki korábban különböző tisztségeket töltött be az alperesnél, továbbá a tagok által megválasztott küldöttek feladatát képezte a tagok tájékoztatása, így a 2011. októberében kelt határozattal kapcsolatban előterjesztett megtámadás elkészt.

A 2012. március 29-i és május 22-i küldöttgyűléssel összefüggésben a felperesek elsődlegesen azzal érveltek, hogy ezek összehívása nem volt jogszerű, mert írásbeli meghívóra lett volna szükség a küldött, a tanácskozási joggal rendelkező tag, illetve a tanácskozási joggal rendelkező nem tag tulajdonos részére is, ezt nem pótolja az eshetőlegesen kihelyezett felhívások kifüggesztése sem. A bíróság álláspontja szerint a közgyűlés nem azonosítható a küldöttgyűléssel. Az Lszt. 21. § (3) bekezdése kimondja, hogy a küldöttgyűlésen a lakásszövetkezet tagja csak tanácskozási joggal vehet részt, így míg a közgyűlésen a tagok önállóan, saját szavazati joggal vesznek részt, a küldöttgyűlésen főszabály szerint a tagok csak közvetetten, a küldötteken keresztül gyakorolhatják jogosítványukat. Ebből eredően a küldöttgyűlési meghívót is a tagok képviselőinek, azaz a küldötteknek kell kézbesíteni. A tagoknak közvetlenül történő kézbesítés hiánya nem tekinthető jogellenesnek. Az, hogy a küldöttek meghívása ne lett volna szabályszerű, a

-8-

felperesek nem bizonyították. Az Lszt. 16. § (3) bekezdése szerint írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 15 nappal meg kell küldeni, ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni. Ha az alapszabály lehetővé teszi, a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. Az Lszt. 21. § (4) bekezdése értelmében a küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A felperesek ugyan arra hivatkoztak, hogy a törvényi főszabály szerinti írásbeli kézbesítés nem történt meg, ugyanakkor az általuk sem vitatott tény, hogy a küldöttek a meghívó - a két ezzel megbízott személy útján - kézbesítésre került, akiknek a feladatát képezte a meghívónak a lépcsőházakban, jól látható helyen történő kifüggesztése is. A felek által hivatkozott BH 2008/160. számú jogeset annyiban tér el az iménti főszabálytól, hogy a fizetési kötelezettséget meghatározó napirend esetében a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni, ez azonban nem jelenti egyúttal azt is, hogy ugyanezt a pert megindító tagokra is irányadó lenne, hiszen őket a küldöttek képviselik.

A felperesek arra is hivatkoztak, hogy hiányoztak az írásbeli meghívó mellékletének tekintendő írásbeli előterjesztések és határozati javaslatok.

A bíróság az Lszt. 16. § (5) bekezdése alapján megállapította, hogy a meghívóhoz mellékelni kell a szavazással előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot. Jelen esetben az alperes nem vitatta, hogy a határozati javaslat és az írásbeli előterjesztés általában sem készült, azonban ezt a bíróság a határozatok hatályon kívül helyezésének alapjául nem fogadta el, mert a tagok képviselőiben eljáró küldöttek ennek tudatában jártak el, a közgyűlésen érdemi kifogásokat nem támasztottak, a napirendi pontokról tanácskoztak és szavaztak. Ez a hivatkozás egy garanciális szabály, amely arra szolgál, hogy a küldöttgyűlésre jobban fel lehessen készülni, jelezzék az előzetes felkészülés hiányát és a megfelelő idő biztosítását kérhették ennek pótlására.

A felperesek hivatkoztak arra, hogy részükre a határozatokat az alperes nem küldte meg, melyre a bíróság kifejtette, hogy a tagokat és nem tag tulajdonosokat a küldöttek képviselik, melyből eredően a határozatok kézbesítése is részükre történik meg. Ennek megtörténtétől kezdve a küldöttek felelőssége, hogy azokról az általuk képviselt személyeket tájékoztassák. A nagy létszámú lakásszövetkezetek esetében eleve

értelmetlennek tartotta, hogy az alperes mindenkinek külön postázza a határozatokat, felperesek által megjelölt tértivevényes formában, ez jelentős költséggel is járna.

A felperesek kereseti kérelmükben további jogszabálysértésekre is hivatkoztak:

A felperesek a március 22. napján megtartott küldöttgyűlés 15.a.-d. határozatait azért is jogsértőnek tekintették, mert azok vonatkozásában a Felügyelő Bizottság nem tett javaslatot. A bíróság a perben csatolt küldöttgyűlési jegyzőkönyvből megállapította, hogy a küldöttgyűlésen a Felügyelő Bizottság elnöke jelen volt és úgy nyilatkozott, hogy eltérő önálló javaslata nincs. Ezt a bíróság úgy tekintette, hogy a Felügyelő Bizottság elnöke útján megtette javaslatát, hiszen a nemleges javaslat is javaslat.

A felperesek azt is sérelmezték, hogy a 15.a. számú határozatban foglaltakkal szemben a lakásszövetkezetben nem lehetne választott tisztséget egyéni vállalkozóként betölteni, csak munkaviszony vagy természetes személlyel megkötött

-9-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

megbízási szerződés alapján kerülhet sor. A bíróság álláspontja szerint nincs jogszabályi tilalom arra, hogy a hasonló jellegű megbízási szerződést ne lehetne egyéni vállalkozóval megkötni. Az igazgatósági elnök feladata rendkívül szerteágazó, sokoldalú ismereteket és szinte folyamatos rendelkezésre állást, szakértelmet igényel, amely az ezzel foglalkozó egyéni vállalkozó esetében is biztosítható megbízási szerződéssel.

A felperesek a 16-17. számú határozatokat azért is jogsértőnek tekintették, mert azok érintették a nem tag tulajdonosokat, de ők nem kaptak meghívót a közgyűlésre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, az esetben, amennyiben a nem tag tulajdonosok nem kapnak meghívást a küldöttgyűlésre, ez az érdeksérelem csak a nem tag tulajdonosok vonatkozásában állhatna fenn. A felperesek mindegyike azonban szövetkezeti tagsági viszonnal rendelkezik, a nem tag tulajdonosok azonban pert nem indítottak, holott a döntésről ha másként nem is, a rezsiköltség megváltozása útján tudomást szereztek.

Lényegesnek tartotta a bíróság azt is, hogy a 17. számú határozat jogellenességének megállapítása nem szolgálná a tagok és nem tag tulajdonosok érdekét sem, mert ebben az esetben minden lakástulajdonos havi rezsiköltsége visszaemelkedne a korábbi 7.000,- Ft-os szintre.

A 7/2012. 04.04-i számú igazgatósági határozat esetében a bíróság álláspontja szerint a felperesek kereseti tényállást nem közöltek, a döntés 17. számú küldöttgyűlési határozathoz kapcsolódik, melyet a bíróság nem helyezett hatályon kívül.

A 2012. május 22-i küldöttgyűlési határozatokat a felperesek azon oknál fogva is jogsértőnek tartották, mert hivatkozásuk szerint a szavazatok összeszámlálása különös formában zajlott, konkrét összeszámlálás nem történt, így nem állapítható meg, hogy a küldöttgyűlés alatt mindvégig fennállt a határozatképesség. A bíróság a küldöttgyűlési jegyzőkönyv alapján megállapította, hogy annak elején a küldöttek száma meghatározásra került, a küldöttgyűlés határozatképességére jogszerűen lehetett következtetni. Az a tény, hogy ezt követően a konkrét határozatok meghozatalát megelőzően nem számolták át újra a jelenlévőket, nem vezethet a határozatok érvénytelenségéhez, mert a jegyzőkönyvben nem szerepel annak ténye, hogy bármely küldött idő előtt eltávozott volna. A felperesek azt pedig nem tették vitássá, hogy a döntésekre látható többségi szavazással került sor.

A jelölő bizottság működését a bíróság a felperesi keresetben foglaltakkal szemben nem tekintette különösnek, annak tagjai megválasztására nem utólagosan, visszamenő hatállyal került sor, hanem a bizottsági tagok a küldöttgyűlést megelőzően kaptak felkérést a feladat elvégzésére, melynek csupán a megerősítése történt meg a küldöttgyűlésen.

Az alapszabály módosításával kapcsolatosan a felperesek több jogsértésre is hivatkoztak, amelyek közül a bíróság bizonyos pontok esetében osztotta a felperesi álláspontot. Az Alapszabály-módosítás 3. pontja, mely szerint a lakásszövetkezet a közgyűléseit küldöttgyűlés formájában tartja, jogszabályellenes, a törvény egyértelműen meghatározza a közgyűlés, a küldöttgyűlés hatáskörét, eljárási rendjét,

-10-

amelyek között jelentős eltérések is találhatók és a módosítás 9/1. pontjában foglaltak tekintetében is megállapította a jogszabályba ütközést, azaz a társasház valóban nem léphet be a lakásszövetkezetbe. A további alapszabály-módosítások tekintetében a jogszabályba ütközést nem állapította meg.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelemnek való helytadást. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan, részben pontatlan, ellentmondásosan állapította meg, s az abból levont jogi következtetés sem helytálló. A felperesi előadás szerint a küldöttgyűlési meghívók szabályszerű kézbesítése nemcsak a tagok, hanem a küldöttek vonatkozásában sem történt meg. A meghívó kifüggesztése a kézbesítést nem pótolhatja, ez a Lszt. 16. § (3) bekezdése alapján párhuzamosan, egymás mellett teljesítendő kötelezettség és nem egymást kiváltó. Az elsőfokú bíróság a II/1/2011. 10.09. közgyűlési határozat kapcsán rögzítette, hogy az csak a küldöttek részére került megküldésre, azonban annak időpontja nem ismert. Azonban mivel a tagok részére a határozat kézbesítésre nem került, így a közlés hiányában a megtámadási határidő nem telt el, sőt a felperesek többsége vonatkozásában meg sem kezdődött. Ekörben egyediesített tényállást kellett volna a bíróságnak megállapítani. A perindítási határidő kapcsán utalt arra, hogy a kézbesítéstől számított 60 napon belül van lehetőség a perindításra. A Lszt. 18. § (7) bekezdése alapján a határozatokat a tagokkal írásban, kézbesítés útján kell közölni. Mivel a határozatok a tagok részére kézbesítésre nem kerültek, így a perindítási határidő el sem kezdődhetett. A perindítási határidő kezdete tekintetében azt, hogy a határozatot kivel, mikor és hogyan közölte az alperes, bizonyítási teher, felperesi álláspont szerint az alperesre hárul.

A 2011. októberi, 2012. március 29-i és a 2012. május 22-i küldöttgyűlések tekintetében kifogásolták, hogy a tagok nem kaptak arra írásbeli meghívót. Álláspontjuk szerint a Legfelsőbb Bíróság BH 2008/160. számú jogesetében kifejtett jogi indokolásából következik, hogy a tagokat minden küldöttgyűlésre meg kell hívni, mert ennek hiányában az Lszt. 21. § (3) bekezdésében rögzített tanácskozási jogukkal, érdekeik érvényesítésével és a döntés jogszerű befolyásolásának lehetőségével nem tudnak élni. Aaptalan az az ítéleti hivatkozás, hogy a küldöttgyűlésen a tagok csak közvetetten, a küldötteken keresztül gyakorolhatják jogaikat. Az Lszt. 21. § (3) bekezdésében biztosított tanácskozási jog közvetlen joggyakorlást biztosít, és gazdasági szempontok sem indokolhatják a meghívó elküldésének hiányát.

A meghívó mellékletei kapcsán utalt az Lszt. 16. § (3) bekezdésére, mely szerint a meghívóhoz kötelezően mellékelni kell a napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és

határozati javaslatokat. A 2012. május 22-i ülésen a megjelentek hivatkoztak a mellékletek hiányára, ennek ellenére az elsőfokú bíróság a kérelemnek nem adott helyt.

A felügyelő bizottság javaslattételi joga és kötelezettsége körében utaltak arra, hogy a 2012. március 29. napján tartott küldöttgyűlésen a 15.a.-15.d.-ig tartó határozatok tekintetében a felügyelő bizottság nem tett javaslatot.

A felperesek továbbra is vitatták, hogy az igazgatósági elnöki tiszt egyéni vállalkozóként ellátható.

-11-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

A kisebbségi érdeksérelem körében hivatkoztak arra, hogy a felperesek között vannak egyedi fűtéssel rendelkező tagok, így többek között pl. a IV. rendű felperes. Ezt a tényt az alperes sem vitatta. Így a bíróság lényeges eljárási szabálysértéssel - a Pp. 3. § (3) bekezdésének mellőzése mellett - értékelte a felperesek terhére ennek bizonyítatlanságát. A rezsiköltséget érintő küldöttgyűlési határozatok kapcsán a felperesek utaltak arra, hogy a két küldöttgyűlési határozat és az igazgatósági határozat is ütközik az Lszt. 4. § (2) bekezdés h) pontjába és (3) bekezdésébe, továbbá az Alapszabály fenntartási és üzemeltetési költségek fedezete, valamint a fűtés elszámolási egysége címszavak alatt meghatározott rendelkezésekkel is. Ekörben jegyezték meg azt is, hogy a fűtéssel kapcsolatos gáztartozások miatt olyan lakástulajdonosok részére is történt díjközlés, akik egyedi fűtéssel rendelkeznek, nem vesznek igénybe távfűtési szolgáltatást, így azok vonatkozásában a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme is bekövetkezett.

A 2012. május 22-i küldöttgyűlésen az ülés elején megjelent küldöttek száma meghatározásra került, valóban jogszerűen lehetett következtetni a határozatképességre, de csak az ülés elején. A levezetőnek a határozatképességet az ülés teljes tartama alatt figyelemmel kell kísérnie, ha az ülés folyamán a küldöttgyűlés határozatképtelenné válik, úgy az ülés további határozatokat nem hozhat, azt be kell rekeszteni az Lszt. 17. § (2) bekezdése alapján. A határozatképesség nyomon követésének egyedüli módja az lett volna, ha az igen szavazatokat is megszámozzák, és így a szavazásban résztvevők száma folyamatosan megállapítható. Az igen szavazatok számát utólag nem lehet akként megállapítani, hogy az ülés elején lévő létszámból levonják a tartózkodók és a nemmel szavazók számát. Lehetséges, hogy valaki jelen van, de nem vesz részt a szavazásban, továbbá az ülésről távozhatott is, mint ahogy történt is ilyen május 22-én.

Az Alapszabály-módosítás nem azt tartalmazza, hogy milyen módon hívható össze a közgyűlés, hanem azt, hogy a meghívónak (vagy hirdetménynek) mit kell tartalmaznia. Azonban figyelemmel arra, hogy az alapszabály a módosítás előtt és azt követően is az írásbeli meghívóval történő összehívást rendeli el, és nem teszi lehetővé a hirdetményi összehívást, így csak a meghívó tartalmi elemeit szabályozhatja az alapszabály. Az alapszabály-módosítás 5. pontja tekintetében hivatkozott arra, hogy a módosítás szövege ellentétes a törvényi szövegezéssel.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint a felperesek fellebbezésükben arra hivatkoztak új tényként, hogy a küldöttek sem kaptak meghívót korábban. Ez nem felel meg a valóságnak. A II/1/2011.10.09. számú

küldöttgyűlési határozat kapcsán a döntésről valamennyi tag értesült, mert a pótbefizetési jellegű előírás, azaz a 7.000,-Ft-os befizetés előírás valamennyi tag esetében megjelent a következő havi előírás fizetési felhívás közlésekor. A felperesek sem hivatkoztak arra, hogy 60 napon belül nem szereztek tudomást arról,

-12-

hogy 2011. októberétől pótbefizetés került előírásra. Az elsőfokú bíróság 11. számú jegyzőkönyvéből kitűnően éppen a felperesek nyilatkoztak úgy jogi képviselőjük útján, hogy bizonyítási indítványuk a továbbiakban nincs. Sajtó útján, továbbá a következő havi fizetési kötelezettségek közlésénél mindenki megkapta a felhívást. Így helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2011. októberi küldöttgyűlési határozat kapcsán a perindítás elkészt.

A küldöttgyűlésre való meghívókkal kapcsolatban az alperes hivatkozott arra, hogy a kifüggesztések a küldöttgyűlések időpontjáról, napirendjéről az Lszt. 16. § (3) bekezdésének megfelelően megtörténtek. Utalt arra, hogy az Lszt. 29. § (3) bekezdése szerint az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak, ebből következően a tisztséget munkaviszony vagy megbízási jogviszony keretében is elláthatják. Utalt továbbá a 2006. évi IV. törvényre (Gt.), mely alapján más jogterületeken sem idegen az a megoldás, hogy egyéni vállalkozás vagy akár társas vállalkozás legyen vezető tisztségviselő. Így pl. a Gt. megengedi, hogy a betéti társaság és közkereseti társaság esetében akár jogi személy vagy jogi személyiség nélküli társaság lásson el vezetési feladatokat (22. § (2) bekezdés). A lakásszövetkezeti törvény rendelkezései sem zárják ki azt, hogy a lakásszövetkezeti elnök a tisztségét egyéni vállalkozóval kötött megbízási szerződés keretében lássa el.

A kisebbségi érdeksérelem kapcsán előadta, hogy a felperesek a keresetlevelük 4. oldalán tettek egy nyilatkozatot akként, hogy a fűtéssel kapcsolatos rezsiköltség emelés miatt olyan lakástulajdonosok részére is történt díjkiadás, akik egyedi fűtéssel rendelkeznek, nem vesznek igénybe távfűtési szolgáltatást, így vonatkozásukban a kisebbségi jogos érdekeinek lényeges sérelmével is jár a határozat. Ezt követően, ekörben további nyilatkozatot nem tettek, nem jelölték meg, hogy ez pontosan mely személyi körre vonatkozik, melyet már a másodfokú eljárás szabályai sem tesznek lehetővé (Pp. 235. §). A felperesek az utolsó tárgyaláson bizonyítási indítványt, további nyilatkozatot nem tettek, így ekörben a mulasztás a felpereseket terheli.

A szavazatszámolás körében a 2012. május 22-i küldöttgyűlés kapcsán a határozatképesség esetleges megváltoztatásával kapcsolatosan a felperesek bizonyítékot nem nyújtottak, és bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő.

A fellebbezés kisebb részében **alapos**.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban a kifejtett indokaival az ítélet tábla csak részben ért egyet.

Az ítélet tábla elsődlegesen rámutat arra, hogy a lakásszövetkezetekről szóló, többször módosított 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: Lszt.) 9. § (1) bekezdése szerint, a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. A keresetelési joga körében

megállapítható, hogy valamennyi felperes az alperesi lakásszövetkezet tagja, és a tag bármely határozat megtámadására jogosult - ellentétben az elsőfokú bíróság által tett megállapítással -, azaz a nem tag tulajdonosok érdekeit sértő határozat megtámadására is.

-13-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

A felperesek fellebbezésükben hivatkoztak arra, hogy valamennyi - így a 2011. 10.09-i. - küldöttgyűlésen hozott határozat tekintetében is a perindítás határidőben történt.

Az Lszt. 21. § (4) bekezdése szerint a küldöttgyűlési határozatra a közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Az Lszt. 18. § (7) bekezdése szerint az igazgatóság a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül, kézbesítés útján kell, hogy közölje. Jelen esetben a keresetet az alperesi lakásszövetkezet tagjai nyújtották be, azonban nem közgyűlési, hanem küldöttgyűlési határozatok megtámadására került sor. A tag tulajdonosokat a küldöttgyűlésen küldöttek képviselik, ezért a határozatokat, az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően, a küldötteknek kell az Lszt. 21. § (4) bekezdésében foglaltak szerint alkalmazandó Lszt. 18. § (7) bekezdése szerinti írásos módon kézbesíteni. A küldöttek kötelezettsége az általuk képviselt személyek részére a küldöttgyűlésen hozott határozatokról való tájékoztatás közlése. Erre külön közlési határidőt sem az Lszt., sem az alperes Alapszabálya nem tartalmaz. Az Lszt. 9. §-ában foglalt megtámadásra nyitva álló 60 napos határidő a tag tulajdonosok tekintetében a küldöttgyűlési határozat küldöttekkel történő közlésének időpontjában kezdődik. Az alperes csak a 2011. 10. 09-i küldöttgyűlési határozat tekintetében terjesztett elő elévülési kifogást, állítása szerint a küldöttekkel a határozatokat a jogszabályban foglalt 30 napos határidőn belül közltek, mely tény a felperesek az elsőfokú eljárás során nem vitattak. Így ha a tagok vonatkozásában számukra a legkedvezőbb, azaz a határozat meghozatalát követő 30. naptól számítjuk a 60 napos perindítási határidőt, az a 2011. 11.09-i küldöttgyűlés tekintetében 2012. január 8. napján letelt, ehhez képest a keresetlevél benyújtására a felperesek által 2012. június 20. napján - tehát elkéssetten - került sor.

Az Lszt. 9. §-ának (3) bekezdésében foglalt perindítási határidőre vonatkozó szabályok megállapítására a 2011. évi LXXVI. törvény alapján került sor, mely 2011. július 28. napjától, az ezt követően induló eljárásokban alkalmazandó. A jogszabálmódosítás során a 60 napos perindítási határidő már nem jogvesztő határidőt ír elő a bírói út igénybevételeire. Ez alapján, figyelemmel a 4/2003. Polgári Jogegységi Határozatban foglaltakra, az alperes elévülési kifogása alapján az elsőfokú bíróság helyesen, a küldöttgyűlési határozat tekintetében ítélettel döntött, és a II/1/2011.10.09-i. küldöttgyűlési határozatot hatályon kívül helyezte.

A felperesek fellebbezésükben hivatkoztak arra, hogy a küldöttgyűlések nem szabályszerűen kerültek összehívásra, mert a tagok a küldöttgyűlésekre írásbeli meghívót nem kaptak, holott tanácskozási jog őket megillette.

A küldöttgyűlésre az Lszt. 21. § (4) bekezdése szerint a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Az Lszt. 16. § (3) bekezdése szerint a közgyűlés összehívása írásbeli meghívóval történik, ezzel egyidejűleg a meghívót a lépcsőházban is ki kell

függeszteni. Az alapszabály lehetővé teheti a közgyűlés hirdetményi összehívását. Az Lszt. 44. § (2) bekezdése szerint a közgyűlésen a nem

-14-

tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettsége előírása és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga.

Jelen esetben azonban nem közgyűlés, hanem küldöttgyűlések összehívására került sor. A küldöttgyűlésen előterjesztett napirendi pontok tekintetében sem a tagokat, sem a nem tag tulajdonosokat szavazati jog nem illeti meg. A küldöttgyűlésen bármely tag tanácskozási joggal vehet részt az Lszt. 21. § (3) bekezdése alapján. A küldöttgyűlésen a tagokat a küldöttek képviselik, a küldöttgyűlésen szavazati jog a küldötteket illeti meg, ezért a küldöttgyűlés összehívására irányadó szabályok - az, hogy írásbeli meghívóval történik a küldöttgyűlés összehívása - kizárólag a szavazati joggal rendelkező küldöttekre vonatkozhat. A küldöttgyűlésen tanácskozási joggal rendelkező tag és nem tag tulajdonosok - mely tanácskozási jog azt jelenti, hogy a küldöttgyűlésen felszólalhatnak, érveiket kifejtethetik, és véleményükkel befolyásolhatják a döntéshozatalt - tanácskozási jogukkal akkor tudnak élni, hogyha a küldöttgyűlés idejéről, annak napirendjéről, előzetes meghívás útján értesítést kapnak. A tanácskozási joggal rendelkező személyek vonatkozásában azonban nem az Lszt.-ben foglalt írásbeli meghívó kiküldésével érvényesül az értesítés, hanem az megvalósulhat a küldöttgyűlés időpontjának, napirendi pontjának hirdetménnyel történő értesítésével is. Ez alapján helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban, hogy a küldöttgyűlés összehívása során szabálytalanság azzal nem valósult meg, hogy a lakásszövetkezet tagjai részére a küldöttgyűlésről írásbeli meghívó nem került kézbesítésre. A felperesek által hivatkozott Legfelsőbb Bíróság BH 2008/160. számú eseti döntésében is a Legfelsőbb Bíróság akként foglalt állást, hogy a tanácskozási joggal rendelkező tag és nem tag tulajdonosokat a küldöttgyűlésre tanácskozási joguk miatt meg kell hívni, azonban a meghívás módjára vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság döntése iránymutatást nem tartalmaz, így abból nem állapítható meg, hogy a tanácskozási joggal rendelkező személyek meghívására a küldöttekre vonatkozó szabályokat kellene alkalmazni. Jelen esetben arra a felperesek nem hivatkoztak, hogy a küldöttgyűléseket megelőzően a küldöttgyűlések időpontjára és napirendjére vonatkozó hirdetmények kifüggesztése nem történt meg, így nem állapítható meg az, hogy a küldöttgyűlések összehívása során szabálytalanul járt el az alperes.

A felperesek hivatkoztak arra, hogy a küldöttgyűlésekre vonatkozó meghívókhoz az Lszt. 16. § (5) bekezdésében meghatározott napirendre vonatkozó előterjesztések és határozati javaslatok mellékletként nem kerültek csatolásra.

Az Lszt. 16. § (5) bekezdése szerint a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

Helyesen hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, valamint a felperes is, hogy a napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot garanciális szabályok miatt indokolt előzetesen a küldöttek részére megküldeni. Ilyen előzetesen megküldött iratok alapján készülhet fel felelősségteljesen a küldött a következő küldöttgyűlésre. Az, hogy mely napirendi ponthoz szükséges írásbeli előterjesztés, mindig az adott napirendi pont tartalma határozza meg.

Gf.III.30.465/2012/5. szám

A 2012. március 29. napján tartott küldöttgyűlésen a vezető tisztségviselők díjazása vonatkozásában ilyen előterjesztés nem indokolt, azonban indokolt a 2012. évi költségvetési tervezethez, valamint a lakások rezsiköltségére vonatkozó költség meghatározáshoz.

A 2012. évre vonatkozó költségterv megtárgyalása során született jegyzőkönyv 12. oldalán az igazgatóság elnöke kijelentette, hogy a költségvetési tervet mindenki megkapta. Ezen jegyzőkönyvben szereplő előadást a felperesek nem tették vitássá, így megállapítható, hogy e napirendi pont tekintetében a meghívó mellékletei szabályszerűen kézbesítésre kerültek.

A tagokat és nem tagokat érintő rezsiköltség vonatkozásában is indokolt előterjesztés készítése. Akkor tudnak a küldöttek döntést hozni, hogyha megállapíthatják, hogy a hátralék összege alapján, az egyes lakásokra megállapítandó rezsiköltség a törvényi és alapszabályi rendelkezéseknek megfelel-e, a költségek leszállítása indokolt-e, és milyen mértékben. Így megállapítható, hogy a 2012. március 29. napján a rezsiköltség csökkenéssel összefüggésben a szükséges mellékletek, előterjesztések nem kerültek a meghívóhoz kiadásra, így ezen napirendi pont tekintetében a küldöttgyűlés összehívása nem szabályszerű.

Ezen határozat nem szabályszerű abból a szempontból sem, hogy az egyes lakásokra vonatkozó differenciálás a rezsiköltség megállapítása során nem történt meg. Hivatkoztak arra is a felperesek, hogy a lakásonként azonos összegben történő rezsiköltség megállapítás az Lszt. 4. § (2) bekezdés h) pontjába, valamint az Alapszabály rendelkezéseibe is ütközik.

Az Lszt. 4. § (2) bekezdés h) pontja szerint az alapszabályban kell meghatározni az építési és fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját.

Az Alapszabály fenntartási és üzemeltetési költségek fedezetére vonatkozó rendelkezései szerint, a szövetkezeti tag és nem tag tulajdonosnak fenntartási hozzájárulását lakóházanként külön-külön kell megállapítani, a költségeket a saját lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének az összes lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének egymáshoz viszonyított aránya szerint kell viselni. Az olyan közüzemi szolgáltatások díját, melyek viselésének módját jogszabály nem rendezi, a tagok és nem tag tulajdonosok, illetőleg a használok - a közgyűlés döntésének megfelelően - az előzőekben említett m²-kénti felosztásban, vagy a lakásban lakó személyek száma arányában a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében pedig a szolgáltatás igénybevételének arányában viselik.

Összevetve az Alapszabály és az Lszt. rendelkezéseit, megállapítható, hogy a 2012. március 29-i küldöttgyűlési határozat differenciálást sem a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mérete, sem a lakásban lakó személyek száma tekintetében nem tartalmaz, így az a jogszabályba, illetőleg Alapszabályba ütközik, és ez okból is hatályon kívül helyezése indokolt.

A felperesek hivatkoztak továbbá a 7./2012. 04.04-i igazgatósági határozat jogszabályba ütközésére, szintén a differenciálás hiánya miatt. Tekintettel arra, hogy az igazgatósági határozat sem tartalmaz differenciált rezsiköltség megállapítást, így

-16-

az igazgatósági határozatban szereplő **(utca, házszám)** számú házakra vonatkozó rezsiköltség megállapítás is jogszabályba, illetőleg Alapszabályba ütközik, ezért hatályon kívül helyezése indokolt.

A 2012. május 22. napján tartott küldöttgyűlés során az Alapszabály-módosítás kapcsán vizsgálandó, hogy ezen napirendi pont tekintetében a küldöttek részére az Alapszabály-módosítás tervezete, illetőleg határozati javaslat megküldésre került-e. A felperesi előadás szerint a küldöttgyűlés megkezdésekor a küldöttek hivatkoztak arra hogy részükre mellékletek megküldésre nem kerültek. A 2012. május 22-i küldöttgyűlési jegyzőkönyv 3. oldaláról megállapítható az, hogy az Alapszabály-módosítás megküldésre került ugyan a küldöttek részére, azonban a határozati javaslat nem, mely ellen a küldöttek valóban tiltakoztak.

Az alapszabály módosítására, amennyiben a módosítás több alapszabályi pontot érint, különböző módon kerülhet sor. Lehetséges az, hogy az alapszabály egyes pontjait külön határozattal vagy csoportokba gyűjtve módosítják, de az is lehetséges, mint ahogy az jelen esetben is történt, hogy valamennyi pont módosítását egy határozattal fogadják el akként, hogy csak utalnak a külön szövegezett módosításra. Figyelemmel arra, hogy jelen esetben a küldöttek kifejezetten tiltakoztak az Alapszabály-módosítás módját meghatározó határozat tervezet megküldésének hiánya miatt a küldöttgyűlés megtartása ellen, ezért a küldöttgyűlés ebben a kérdésben nem volt szabályszerűen összehívva, ezért az Alapszabály-módosítással kapcsolatban hozott határozat teljes terjedelmében való hatályon kívül helyezése indokolt.

Az ítéletábra utal továbbá arra, hogy amennyiben a lakásszövetkezet küldöttgyűlése a lakásszövetkezet alapszabály több pontjára vonatkozó módosítást egységes szerkezetben fogadja el akként, hogy a módosítás szövege a határozatban nem került rögzítésre, úgy az esetben, figyelemmel arra, hogy a bíróság a határozat felülvizsgálatára jogosult, csak a határozat hatályon kívül helyezéséről dönthet, az alapszabály-módosítás egy-egy pontjára vonatkozóan hatályon kívül helyezést nem állapíthat meg. Ha a bíróság a cégnyilvánosságról és bírósági cégeljárásról és végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 65. §-ától 71. §-ig szabályozott ún. kontroll perek során vizsgálná jelen alapszabály-módosítást, az esetben volna lehetősége az alapszabály-módosítás egyes pontjainak elkülönített vizsgálatára.

A felperesek hivatkoztak fellebbezésükben arra, hogy a felügyelő bizottság elnökének a 2012. március 29. napján kelt 15.a.-15.d. határozatok tekintetében javaslattételi kötelezettsége volt.

A felügyelő bizottság elnöke a jegyzőkönyvből megállapíthatóan javaslattételi jogával nem kívánt élni, a javaslattételi jog az csupán jogosultság, a felügyelő bizottság részéről és nem kötelezettség, ezért az elsőfokú bíróság ítéleti indokolását az ítéletábra elfogadta.

A felperesek fellebbezésükben hivatkoztak arra, hogy a tisztségviselők egyéni vállalkozóként a tisztséget nem láthatják el.

Az Lszt. 29. § (1) bekezdése szerint tisztségviselőnek minősül az igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai.

-17-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

A (3) bekezdés szerint az igazgatóság elnöke és tagjai, ha jogszabály így rendelkezik, a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak.

A jogszabály megfogalmazásából megállapítható, hogy a tisztségviselők a tisztséget munkaviszonyban és megbízási jogviszony keretében is elláthatják. Figyelemmel arra, hogy a jogszabály külön megkötést nem tartalmaz, ezért az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt indokolással egyetért.

A felperesek hivatkoztak a 2012. május 22-én tartott közgyűlés vonatkozásában arra, hogy a szavazatszámlálás során szabálytalanság történt atekintetben, hogy az igen szavazatokat nem számolták össze a határozathozatal során.

Az ítéletábla egyetért azon felperesi előadással, hogy a határozatképességet határozatonként kell vizsgálni, azért, hogy megállapítható legyen a szavazásban résztvevők száma, az, hogy a Lszt. 17. §-ában meghatározottak szerint, a szavazati joggal rendelkezők több mint fele jelen van-e. A 2012. május 22. napján felvett jegyzőkönyv rögzíti azt, hogy a küldöttgyűlés megkezdésekor jelen volt 30 küldött, így megállapítható volt a kezdéskor a küldöttgyűlés határozatképessége. A jegyzőkönyv azt nem rögzíti, hogy a küldöttgyűlés során a küldöttek elhagyták volna a küldöttgyűlés helyszínét - ezt ugyan a felperes állította, azonban állítását nem bizonyította, erre vonatkozó bizonyítási indítványokat nem terjesztett elő -, így ennek hiányában azt kell feltételezni, hogy a határozatképesség a küldöttgyűlés megkezdésekor megvolt, és ezt követően is megvolt, továbbá a küldöttek a szavazásban is részt vettek.

Ezért helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy ezen okból a 2012. 05.22. napján hozott határozatok hatályon kívül helyezése nem indokolt.

A fentiekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a 36/2012. (05.22.) küldöttgyűlési határozatot teljes terjedelmében, és a 17/2012. (03.29.) küldöttgyűlési határozatot és 7/2012. 04.04. igazgatósági határozatot hatályon kívül helyezte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása miatt változott a pernyertesség aránya, ezért volt indokolt a felperesek által alperesnek fizetendő elsőfokú eljárási költség módosítása.

A felperesek több küldöttgyűlési határozatot és igazgatósági határozatot támadtak. Ez személyi és tárgyi keresethalmazatnak minősül, melyre a kialakult bírói gyakorlat szerint, a lerovandó illeték - az első és másodfokú eljárásban is - akként alakul, hogy az egy-egy küldöttgyűlésen, és igazgatósági ülésen hozott határozatok megtámadásakor ülésenként kell a meg nem határozható illetékalap után számított illetéket leróni (elsőfokú elbíráláson 4 x 36.000,-Ft; másodfokú elbíráláson 4 x 48.000,-), ezért az ítéletábla a le nem rótt illeték

megfizetésére az 1990. évi XCIII. törvény 87. § (1) bekezdésében foglaltak alapján leletelezés terhével hívta fel a felpereseket.

A felperesek a fellebbezés kapcsán kisebb részben lettek pernyertesek,

-18-

a támadott 22 darab határozatból 3 határozat kapcsán, ezért az ítéletábla a Pp. 81. §-ában foglaltak alapján határozott úgy, hogy a felek költségeiket maguk kötelesek viselni.

S z e g e d, 2013. január hó 21. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	ábrabíró

SZEGEDI ÍTÉLETÁBLA

Gf.III.30.465/2012/8. szám

A Szegedi Ítéletábla dr. Szkaliczki Zsolt ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű, **III.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű, **IV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos IV. rendű, **V.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos V. rendű, **VI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VI. rendű, **VII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VII. rendű, **VIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VIII. rendű, **IX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos IX. rendű, **X.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos X. rendű, **XI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XI. rendű, **XII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XII. rendű, **XIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XIII. rendű, **XIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XIV. rendű, **XV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XV. rendű, **XVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVI. rendű, **XVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVII. rendű, **XVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVIII. rendű, **(XIX.rendű felperes neve) (törvényes képviselője neve) (címe)** szám alatti lakos XIX. rendű, **XX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XX. rendű, **XXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXI. rendű, **XXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXII. rendű, **XXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIII. rendű, **XXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIV. rendű, **XXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXV. rendű, **XXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVI. rendű, **XXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVII. rendű, **XXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVIII. rendű, **XXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIX. rendű, **XXX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXX. rendű, **XXXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXI. rendű, **XXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXII. rendű, **XXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXIII. rendű, **XXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXIV. rendű, **XXXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos

XXXV. rendű, **XXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVI. rendű, **XXXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVII. rendű, **XXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVIII. rendű, **XXXIX.rendű felperes neve**

-2-

(címe) szám alatti lakos XXIX. rendű, **XL.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XL. rendű, **XLI.rendű felperes neve (törvényes képviselője neve) (címe)** szám alatti lakos XLI. rendű, **XLII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLII. rendű, **XLIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLIII. rendű, **XLIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLIV. rendű, **XLV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLV. rendű, **XLVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVI. rendű, **XLVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVII. rendű, **XLVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVIII. rendű, **XLIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLIX. rendű, **L.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos L. rendű, **LI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LI. rendű, **LII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LII. rendű, **LIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LIII. rendű, **LIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LIV. rendű, **LV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LV. rendű, **LVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LVI. rendű, **LVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LVII. rendű, **LVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LVIII. rendű, **LIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LIX. rendű, **LX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LX. rendű, **LXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXI. rendű, **LXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXII. rendű, **LXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXIII. rendű, **LXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXIV. rendű, **LXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXV. rendű, **LXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXVI. rendű, **LXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXVII. rendű, **LXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXVIII. rendű, **LXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXIX. rendű, **LXX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXX. rendű, **LXXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXI. rendű, **LXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXII. rendű, **LXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXIII. rendű, **LXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXIV. rendű, **LXXV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXV. rendű, **LXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXVI. rendű, **LXXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXVII. rendű, **LXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXVIII. rendű, **LXXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXIX. rendű, **LXXX.rendű felperes neve**

-3-

Gf.III.30.465/2012/5. szám

(címe) szám alatti lakos LXXX. rendű, **LXXXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXI. rendű, **LXXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXII. rendű, **LXXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXIII. rendű, **LXXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXIV. rendű, **LXXXV.rendű felperes neve**

(címe) szám alatti lakos LXXXV. rendű, **LXXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXVI. rendű, **LXXXVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXVII. rendű, **LXXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXVIII. rendű, **LXXXIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos LXXXIX. rendű, **XC.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XC. rendű, **XCI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XCI. rendű, **XCII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XCII. rendű, **XCIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XCIII. rendű felpereseknek, - dr. Kaszai Balázs ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt folyamatban volt perében a Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.465/2012/5. számú ítéletével szemben az alperes által 2013. február 4. napján előterjesztett 7. sorszámú beadványában foglalt kijavítási kérelme alapján tárgyaláson kívül meghozta a következő

KIJAVÍTÓ VÉGZÉS:

A Szegedi Ítéltábla 2013. január hó 21. napján meghozott 5. sorszámú ítélet indokolási részének 13. oldal 1. bekezdés utolsó mondatát az alábbiakra **javítja ki**:

Ez alapján, figyelemmel a 4/2003. Polgári Jogegységi Határozatban foglaltakra, az alperes elévülési kifogása alapján az elsőfokú bíróság helyesen, a küldöttgyűlési határozat tekintetében ítélettel döntött, és a II/1/2011. 10.09-i küldöttgyűlési határozatot nem helyezte hatályon kívül.

A kijavító végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperesek, mint az alperesi lakásszövetkezet tagjai, keresetet nyújtottak be a bírósághoz, melyben többek között kérték a II/1/2011. 10.09-i küldöttgyűlési

-4-

határozat hatályon kívül helyezését a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényben foglaltak alapján.

Az elsőfokú bíróság 15.G.40.030/2012/12. számú ítéletével a II/1/2011. 10.09. számú küldöttgyűlési határozat vonatkozásában a keresetet elutasította.

A felperesek fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban a Szegedi Ítéltábla a 2013. január 21. napján kelt Gf.III.30.465/2012/5. számon hozott ítéletével a II/1/2011. 10.09. küldöttgyűlési határozatra vonatkozóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az ítélet indokolási része 13. oldal 1. bekezdésében a 2011. október 9-i küldöttgyűlési határozat megtámadásával kapcsolatos érvelését kifejtette és az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően megállapította, hogy a hivatkozott határozat megtámadására elkésetten került sor. Ezt követően az 1. bekezdés utolsó mondatában elírás folytán került

rögzítésre, hogy a II/1/2011. 10.09-i küldöttgyűlési határozatot az elsőfokú bíróság hatályon kívül helyezte.

A Pp. 224. § (1) bekezdése szerint a bíróság névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a határozat kijavítását végzéssel bármikor hivatalból is elrendelheti.

Az alperes a bírósághoz 2013. február 4. napján benyújtott 7. sorszámú beadványában kérte az ítélet indokolási rész 13. oldal 1. bekezdésének utolsó mondatának javítását.

A bíróság az alperes kérelme alapján az ítélet 13. oldal 1. bekezdés utolsó mondatában szereplő elírást észlelte és azt a Pp. 224. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kijavította.

A végzéssel szemben a Pp. 224. § (4) bekezdésében foglaltak alapján fellebbezésnek helye nincs.

S z e g e d, 2013. február hó 5. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró