

A Fővárosi Ítéltábla dr. Csáji László Koppány ügyvéd (.....) által képviselt (.....) I. r., (.....) II., (.....) III. r. és (.....) IV. r. felperesnek a dr. Krasznai István ügyvéd (.....) által képviselt (.....) alperes ellen közgyűlési határozatok felülvizsgálata iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2012. október 19-én kelt 11.G.41.126/2012/3. számú ítéletével szemben az I. r. felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 48.000 (Negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Felperesek az alperesi szervezetek tagjai.

Alperes perbeni időszakban hatályban volt, 1992. évi I. törvény alapján készült alapszabálya szerint a közgyűlést a napirend közlésével az igazgatóság hívta össze. A határozatképtelenség esetén a nyolc napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb közgyűlés - az eredeti napirend tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes volt. A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehetett figyelembe venni, ezért lakásonként csak egy szavazócédula került kibocsátásra. A szervezet igazgatósága, elnöke (igazgatósági elnöke) megválasztásának rendjét az alapszabály akként határozta meg, az igazgatóság tagjaira és az elnök személyére a jelölő bizottság tesz

javaslatot. Az elnöki tisztség lejárta megelőző három hónappal az igazgatóság által meghatározott feltételekkel pályázatot kellett kiírni. Az okirat értelmében a szavazati jog a felvételt nyert tagokat illette meg, a tagsági jogviszony a lakástulajdon megszűnésével megszűnt.

..... igazgatósági elnök és az igazgatósági tagok tisztsége 2007. május 16-án megszűnt.

Alperes igazgatósága, elnöki tisztsége lejárta figyelemmel is, pályázatot írt ki az elnöki, igazgatósági tagi és jelölő bizottsági tagi tisztség betöltésére.

A 2007. május 24-i eredménytelenül zárult elnökválasztás folytán az igazgatóság 2007. június 7-i ülésén megállapítást nyert az elnök mandátumának 90 nappal történt, augusztus 15-ig meghosszabbodása, s döntés született új pályázati feltételek elfogadásáról, kiírásáról.

A kiírt pályázat feltételei a korábbihoz képest bővültek.

Az elnöki tisztségre és pályázott.

A jelölőbizottság 2007. június 26-i ülésént az elnöki tisztség betöltésére nem javasolta.

....., mint ügyvezető elnök 2007. június 18-án kelt meghívóval 2007. július 5-én 17.30 óra rendkívüli közgyűlést, a közgyűlés határozatképtelensége esetére július 5-én 17.45 órára megismételt közgyűlést hívott össze I.) Elnök és igazgatósági tag választása, 2.) jelölő bizottsági tag választása, 3.) alapszabály és házirend elfogadása napirendi pontokkal.

Alperes a közgyűlés határozatképtelensége folytán 2007. július 5-én megismételt közgyűlést tartott, és azon határozatokat hozott. A közgyűlésről felvett jegyzőkönyvben rögzítésre került, mivel a közgyűlésen az 1.422 tulajdonosnak az 50 %-a + 1 fő nem volt jelen, a közgyűlés határozatképtelen volt, 18.30 órakor 683 fő volt regisztrálva. Miután többen elhagyták a közgyűlés helyszínét az újabb számlálást követően megállapításra került 456 tulajdonos továbbra is képvisellel rendelkezik. A közgyűlés 1-4. számú határozattal megválasztotta a levezető elnököt, a jegyzőkönyvvezetőt és hitelesítőket, valamint a szavazatszámláló bizottság tagjait, 5-7. számú határozattal a jelölő bizottsági tagokat (A szavazás során a mindhárom jelöltre leadott összesen 455 szavazatból 397 „igen”, 14 „nem” és 44 tartózkodás, 454 „igen” és 1 tartózkodás, 413 „igen” és 3 „nem”, 39 tartózkodás mellett választották jelölő bizottsági taggá.) 8/2007. számú

határozattal „421 „igen", 30 „nem" és 14 eltépett szavazat" mellett 5 évre a lakásszövetkezet elnökévé, míg 9/2007. számú határozattal 427, 433, 397 és 318 szavazattal az igazgatóság tagjává választották.

Felperesek 2007. augusztus 6-án előterjesztett keresetükben az igazgatóság elnöki tisztségre pályázatot kiíró 2007. június 7-i, a jelölőbizottság pályázatát érvénytelenítő 2007. június 26-i, és a 2007. július 5-i közgyűlés valamennyi határozatának hatályon kívül helyezését, valamint alperes perköltségben marasztalását kérték. Egyebek mellett előadták, 2007. június 7-én az igazgatóság mandátuma lejárt, újabb pályázatot az elnöki tisztségre már nem írhatott volna ki. Tekintve, pályázata a jelölőbizottság döntése folytán nem is kerülhetett a közgyűlés elé, a közgyűlés elnökké választó határozata már önmagában ezen okból érvénytelen. Hivatkoztak arra is, a közgyűlés összehívása és lebonyolítása is jogellenes volt, ebből következően valamennyi határozat érvénytelen. Sérelmezték, a 161 tulajdonostárs által indítványozott napirendi pontok nem kerültek megtárgyalásra, ezáltal az összehívás sem tekinthető szabályosnak, továbbá azon okból sem, a postaládába dobott meghívókat nem minden tag kapta meg. Állították, a közgyűlésen megjelentek száma nem volt pontosan meghatározott, a létszámról még a közgyűlésen ellentétes adatok hangzottak el, a meghatalmazások ellenőrzésének lehetőségét levezető elnök nem adta meg, holott olyan tagok nevében is szavaztak meghatalmazással, akik évek óta nem tulajdonosai az alpereshez tartozó lakásoknak, vagy kizárt tagok, így alperesnek nem tagjai, valamint vélhetően hamis meghatalmazással is. Az sem állapítható meg, a szavazatokat leadók közül ki szavazott tagként, és ki csak tulajdonosként, tekintve a tagsági jogviszonnyal nem rendelkezők személyi kérdésben nem szavazhatnak. A közgyűlésen nem került megállapításra, a 683 főből mennyi a személyesen megjelentek, és mennyi a meghatalmazás útján szavazók száma. Több meghatalmazás érvénytelenítésére is sor került alperes által adathiányra, például ajtószám hiányára hivatkozással. Mivel a jelenléti ív alapján hiányolt adatokat, azonosítani lehetett volna, a meghatalmazással képviselt tagokat nem lehetett volna a szavazásból kizárni. Keresetüket a 2004. évi CXV. törvény 4.§ (2) bekezdés d) pontjára, a 18.§ (1), (3), (5) bekezdés a)-e) pontjára, a 9.§ (1)-(2) bekezdésére, az alapszabály VII. és IX. fejezetére alapították. Annak igazolására, a közgyűlésen már elhunyt tag nevében, illetőleg olyan tagéban is adtak le szavazatot, akinek a tagsági jogviszonya már megszűnt, nyilatkozatokat, tulajdoni lap másolatokat csatoltak, s ezeket a jelenléti ívvel összevetve lakások szerinti bontásban kimutatást készítettek.

Alperes a kereset elutasítását, felperesek perköltségben marasztalását kérte. Valamennyi határozat jogsértő voltát vitatta. Utalt arra is, az igazgatóság 2007. június 7-én írásban felhatalmazta, hogy ügyvezető elnökként folytassa munkáját, gyakorolja jogkörét. A közgyűlési határozatokra nézve hangsúlyozta, a közgyűlés összehívása, megtartása és a határozathozatal teljesen szabályos volt. A közgyűlésen a létszám változott, a résztvevők állandó újraszámlálása, valamint a meghatalmazások ellenőrzése a közgyűlést ellehetetlenítette volna, de a

szavazatok egyes határozathozataloknál összeszámlálásra kerültek. A meghatalmazottak a meghatalmazók képviseletében törvényesen jártak el, míg az adathiányos meghatalmazások nem voltak a meghatalmazott személy beazonosíthatósága tekintetében elfogadhatóak. Kitért arra, pontos tagi listát vezet, a be nem jelentett tulajdonosváltozásokról azonban nem lehet tudomása, nem várható el, hogy közgyűlések előtt 1.422 lakás vonatkozásában meggyőződjön arról, nem történt-e tulajdonosváltás. Vitatta, hogy a felperesek által készített kimutatás megalapozott, s elfogadható lenne. Állította, a 161 tag által a tisztségviselő választás érdekében indítványozott rendkívüli közgyűlés 2007. július 5-i közgyűléssel megtartásra került, a napirendi pontok jogszerűen voltak összeállítva. A meghívókat pedig az alapszabály szerint hirdetmény útján, kifüggesztéssel is közölték.

Az elsőfokú bíróság 2009. november 6-án kelt 11.G.41.265/2007/29. számú ítéletével a határozatokat hatályon kívül helyezte. A keresetet az Lsztv. rendelkezései szerint bírálta el. A közgyűlési határozatok vonatkozásában annak tulajdonított jelentőséget, a tagsági jog megszűnése után a szavazati jog nem gyakorolható, így az a személy, aki nem tagja a szervezetnek, nem rendelkezik szavazati joggal a közgyűlésen. Tényként megállapította, a 2007. július 5-i közgyűlés jelenléti ívének tagokra vonatkozó adatai több eltérést mutatnak az adott időszak földhivatalai adataihoz képest, egyes személyek tulajdonjoga a perbeli közgyűlés megtartását megelőzően megszűnt, ennek ellenére képviseletükben meghatalmazással valaki gyakorolta tagsági jogait. Az alperesnek kell biztosítani, hogy a közgyűlésen csak az arra jogosult tagok, illetve az általuk meghatalmazott személyek gyakorolhassanak szavazati jogot, az alperes szerveinek, vezető tisztségviselőinek kell ellenőrizni, a tag által adott meghatalmazás érvényes-e, a hatálya kiterjed-e az adott közgyűlésen történő képviseletre. Rögzítette azt is, a nem tag tulajdonost a közgyűlésen csak a fizetési kötelezettségek előírása és a költségvetés megvitatása során illeti meg a szavazás joga, ebből következően az elnök megválasztására vonatkozó határozathozatal során a nem tag tulajdonosok nem adhattak le érvényes szavazatot. Ennek ellenőrzéséhez azonban arra lett volna szükség, hogy a jelenléti íven külön feltüntessék a tagokat, illetve a nem tag tulajdonosokat. Erre nem került sor, így a közgyűlés határozata jogsértő.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2010. május 7-én kelt 16.Gf.40.008/2010/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A végzés indokolásában rámutatott, a 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 58.§ (3) bekezdésének rendelkezéséből következően az Lsztv. hatálybalépése előtt létrejött, bejegyzett szervezetekre az alapszabály módosításáig az 1992. évi I. törvény rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, a felperesek keresetét az 1992. évi I. törvény alapján kell elbírálni.

A megismételt eljárásban a felperesek a keresetüket változatlanul fenntartották arra hivatkozással, az megalapozott az 1992. évi I. törvény alapján is, mivel Szvt. az Lsztv-hez hasonló rendelkezéseket tartalmazott.

Alperes ellenkérelmét szintén változatlanul tartotta fenn. A kereset elkésettségére is hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság 2010. november 24-én kelt 11.G.41.063/2010/3. számú ítéletével a támadott határozatokat ismételten hatályon kívül helyezte. Az ítélet indokolásában utalva az Szvt. és az Lsztv. egyes megegyező tartalmú rendelkezéseire, azonos szabályaira, a korábbi ítélete jogi indokolását tartotta fenn. Rámutatott arra is, a per az okirati bizonyítékok alapján eldönthető volt.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2011. május 6-án kelt 16.Gf.40.062/2011/6. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a 2007. június 7-i igazgatósági határozat és a 2007. június 26-i jelölő bizottsági határozat vonatkozásában megváltoztatta, s e körben a keresetet elutasította, míg a 2007. július 5-i közgyűlési határozatok tekintetében az ítéletet hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A részítélet indokolása szerint a jelölőbizottsági határozat és igazgatósági határozat tekintetében a kereset elkésett, az Szvt. 13.§ (2) bekezdésében írt jogvesztő határidőn túl került előterjesztésre. Rögzítette, a felperesek közgyűlési határozatokkal szembeni legfőbb kifogásuk azonban az volt, a határozatok meghozatalában olyan személyek is részt vettek, illetőleg olyan tagok nevében is szavaztak meghatalmazással, mely tagok tagsági jogviszonya e jogviszonyt megalapító tulajdonjoguk megszűnése, illetve kizárásuk folytán megszűnt, hamis meghatalmazások is leadásra kerültek, valamint nem volt megállapítható a szavazatokat leadók közül ki minősült tagnak, a számba vett megjelentek közül hányan voltak jelen személyesen és hányan meghatalmazott útján. Az elsőfokú bíróság a felperesek álláspontját osztva a közgyűlési határozatokat lényegében azon okból tekintette jogsértőnek, a jelenléti ív nem tartalmazta külön a tagokat és nem tag tulajdonosokat, így nem volt ellenőrizhető, az elnöki tisztségre történt szavazáskor nem tag tulajdonosok adtak-e le szavazatot. A Fővárosi Ítéltábla rámutatott, az Szvt. 23. §-a határozza meg a jegyzőkönyv tartalmát, a jelenléti ívre, annak tartamára nézve az Szvt. rendelkezést nem tartalmaz. Ebből következően a közgyűlési határozatok jogsértő volta a jelenléti ív tartalma alapján - a jelenléti ívre vonatkozó kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában - nem állapítható meg, tévedett e körben az elsőfokú bíróság. A jegyzőkönyvnek azonban kétségtelenül alkalmasnak kell lennie arra, hogy abból megállapítható legyen a megjelent tagok száma, és a határozathozatal eredménye is. A jelenléti ív adatai értelemszerűen a jegyzőkönyv adatai alátámasztására szolgálnak.

Az Szvt. és az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában az alperes megismételt közgyűlése a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes volt, s egyik határozat sem igényelt egyszerű szótöbbséget meghaladó, minősített szavazati arányt.

A kialakult gyakorlat szerint pedig az a körülmény, hogy a határozathozatal során esetlegesen érvénytelen szavazatok is leadásra kerültek, önmagában nem eredményezi a határozat jogsértő, vagy alapszabályba ütköző voltát, amennyiben ezen szavazatok figyelmen kívül hagyása mellett is rendelkezésre áll a határozathozatalhoz megkívánt szavazatarány. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a felperesek által hivatkozott adatok eltéréseit, anélkül, hogy vizsgálta volna, miként alakult a valós szavazati arány, alkalmasnak találta a határozatok hatályon kívül helyezésére. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, a megismételt eljárásban azt szükséges vizsgálnia, a határozatok meghozatala során a szavazásra jogosult tagok, illetőleg meghatalmazottjaik által leadott igenlő szavazatok száma elérte-e az érvényes határozathoz szükséges egyszerű szótöbbséget. Ennek megítélésakor nem mellőzhető a felperesek által az egyes szavazatok figyelmen kívül hagyása alapjául hivatkozott okok megalapozottságának vizsgálata, s az sem, hogy a megalapozottan figyelmen kívül hagyható szavazatok alkalmasak voltak-e a határozathozatal eredményének befolyásolására, ezen szavazatok figyelmen kívül hagyása eredményezhetett volna-e a meghozottól eltérő tartalmú határozatokat.

A felperesek felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria 2012. június 5-én kelt Pfv. IX.22.304/2011/6. számú végzésével a Fővárosi Ítéltábla részítéletének az igazgatósági és a jelölőbizottsági határozat tekintetében keresetet elutasító rendelkezését az elsőfokú bíróság 11.G.41.063/2010/3. számú ítéletére is e körben kiterjedően hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette, a közgyűlési határozatokkal kapcsolatos felülvizsgálati kérelmet hivatalból elutasította. A végzés indokolásában egyetértett a Fővárosi Ítéltábla álláspontjával, miszerint a perbeli tényállás mellett az Szvt. szabályai alkalmazandóak. Ugyanakkor tévedett a Fővárosi Ítéltábla, amikor az igazgatósági és a jelölőbizottsági határozatok tárgyában a kereset elkésztésére figyelemmel nem a per megszüntetéséről rendelkezett.

Az újabb megismételt eljárásban a felperesek a közgyűlési határozatok tekintetében a keresetüket és perbeli nyilatkozataikat fenntartották. Előadták, több mint 100 fő szavazati joga kérdéses, közel 140 szavazatról van szó, ami megfordíthatta volna a szavazás eredményét. Nem csak a meghatalmazásokkal volt probléma, hanem egyes közgyűlésre érkezett, szavazásra jogosultak nem is gyakorolhatták a szavazati jogukat. Jelezték, bizonyítani kívánják, annyi szavazatról van szó, amely érdemben befolyásolta a döntést.

I. r. felperes azt is előadta, hét személy írásban nyilatkozott, hogy nem adott meghatalmazást, megközelítőleg még további harminc ilyen személyről tud.

Alperes az ellenkérelmét szintén fenntartotta. Állította a meghatalmazottak szavazati jogosultságát azzal, még ha figyelmen kívül hagyásra is kerülnének, a szavazás eredménye megfordítására akkor sem lennének alkalmasak.

Az elsőfokú bíróság 2011. szeptember 14-én kelt 4. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésével a Pp. 3. § (4) bekezdésére és a 141. § (6) bekezdésére utalással, mellőzés, illetve pénzbírság terhével, 30 nap határidővel felhívta a feleket egymással közvetlenül közlendően az összes további nyilatkozataik, bizonyítási indítványaik megtételére, bizonyítékaik csatolására.

Felperesek 2011. október 18-án további 30 nap határidő biztosítását kérték azzal, már az alapeljárásban is részletesen kimunkált adatokkal tételes listát készítettek a jelenléti ív és az ingatlannyilvántartás adatai közötti különbségről, mely tényeket alperes nem vont kétségbe, e körben a bizonyítás lefolytatása szükségtelen. Jelezték, készek az összes tagot tanúként beidézni, de jóhiszemű pervitel mellett az alperest terheli a nyilatkozat, mely konkrét adatot vitat. Hivatkoztak arra is, a jelenléti íven fel nem tüntetett személyek nem is szavazhattak, a másik elnökjelölt szavazásból kizárása már önmagában érvénytelenné teszi az elnökválasztásra vonatkozó közgyűlési határozatot.

Alperes 2011. október 28-án bejelentette, felperesi bizonyítási indítvány hiányában ellenkérelmet előterjeszteni nem tud.

Az elsőfokú bíróság a határidő meghosszabbításának engedélyezéséről végzést nem hozott.

Felperesek 2011. november 21-én újabb táblázatba foglalt kimutatást (9-I.) csatoltak annak igazolására, hogy a közgyűlésről kizárt tulajdonosok és a közgyűlésen szavazatot jogosulatlanul leadó tulajdonosok együttes létszámából egyértelmű, a közgyűlésen olyan nagyságrendben vettek részt jogosulatlanul és olyan nagy számban zártak ki a közgyűlési részvételből jogosultsággal rendelkezőket, hogy a szavazásokra érdemben is kiható súlyos jogsértés a döntéshozatalt nagyban befolyásolta.

A táblázat „helyrajzi szám”, „ajtószám”, „beszámító létszám”, „tulajdonos neve a 2007. június 27-i - július 4-i földhivatali nyilvántartásban”, „tulajdonos neve a 2007. július 5-i jelenléti íven, aláíró, értékelés, jelenléti íven aláírók”, „jogalap nélküli

szavazati jog (érvénytelen), szavazásból kizártak, mivel a jelenléti íven nem szerepel a nevük" oszlopokat tartalmaz.

A kimutatás szerint a „beszámító létszám” 870, a jelenléti ívet aláírók száma 694, az érvénytelen szavazatok száma 181, a kizártak száma 244, az érvényes szavazatok száma 513.

2011. december 13-án pedig hét tulajdonosi nyilatkozatot csatoltak (9-II.), melyek szerint az azt aláírók a perbeli közgyűlésen való képviselőikre meghatalmazást nem adtak. Szükség esetére a nyilatkozattevők tanúkénti meghallgatását indítványozták.

Állították, a közgyűlés megtartása a már előadott indokaik alapján alaki okból is jogsértő volt, a közgyűlés határozata továbbá érdemben is jogsértő, mivel egyetlen személy sem zárható ki a jelöltek közül. Az alaki kifogásaik bizonyítékául a 9-I., 9-II. szám alatt csatolt iratokra, táblázatra hivatkoztak. Állították, ha csak egy tag is kizárásra kerül a szavazásból, az már nem tudja a közgyűlés menetét befolyásolni. Mivel hét fő esetében egyértelműen bizonyították a jogszabálysértést, ez elegendő a közgyűlés határozatai hatályon kívül helyezéséhez. Ugyanakkor 244 fő egyáltalán nem szerepelt a jelenléti íven, további 181 főnél a helyettük eljáró személy meghatalmazása aggályos, így összesen 425 szavazatról van szó. A leglényegesebb 5. és 8. számú határozatoknál 455 fő szavazhatott. Ezen adatokból egyértelműen megállapítható, az alperes által elkövetett jogszabálysértés érdemben befolyásolta a határozatok meghozatalát. Több lakásnál több tulajdonos van, csak azon tulajdonosok vettek részt a közgyűlésen, akik szerepeltek a névsoron. Alperes nem jelölte meg, a táblázat mely adatát vitatja.

2012. október 19-én tanúként kérték meghallgatni a listán szereplő tulajdonosokat az azon lévő adatokra vonatkozóan.

Alperes utalva arra, felperesek többszörösen elkésték a bizonyítási határidőt, az ellenkérelmét fenntartva a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, amennyiben a hét nyilatkozattevő nemleges szavazattal is lenne figyelembe véve, sem változna meg a szavazás eredménye, de a felperesek által hivatkozott 100, illetve 130 szavazat javukra figyelembe vételével sem. A közgyűlésen 421 „igen”, 30 „nem” szavazat volt, 14 szavazat „megsemmisült.” Általánosságban vitatta a felperesek táblázatban írt azon adatait, melyek a közgyűlés megtartásának jogszerűtlen voltára utalnak. Kitért arra, a jelen per azon okból indult, egy személy nem indulhatott az elnöki tisztségért. A kereset régen okafogyottá vált, mert több idő telt el. Felperesek olyan nyilatkozatokat tesznek a perben, mintha az összes tagot ők képviselnék, érdekkörükön kívülálló jogszabálysértésekre hivatkoznak. A tanúbizonyítást ellenezte azon indokkal, a listán szereplő tagok a közgyűlés határozatait nem vitatták.

Az elsőfokú bíróság 2012. október 19-én kelt 11.G.41.126/2012/3. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte felpereseket 212.400 forint perköltség egyetemleges megfizetésére. Az ítélet indokolásában rögzítette, a közgyűlés jegyzőkönyvéhez tartozó jelenléti ív, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatai azt

bizonyítják, a közgyűlésen 7 olyan személy meghatalmazása alapján gyakoroltak tagsági jogokat, akiknek a perbeli közgyűlést megelőzően megszűnt az ingatlanon a tulajdonjoga, így tagsági joga is. A tanúbizonyítást a Pp. 193. §-a alapján mellőzte, mivel a perben a releváns tényállás okiratokkal bizonyított. A részíteletet a felek 2011. június 15-én átvették, így tudomást szereztek arról, a bizonyítási teher a felpereseken van. A felperesek 2012. október 19-én tartott tárgyaláson elkészen előterjesztett bizonyítási indítványának a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján nem adott helyt, de az indítvány a perbeli jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen, illetve célszerűtlen is. A több éve folyamatban lévő perben a felperesek legkésőbb a 2011. szeptember 14-i tárgyaláson tudomást szereztek az általuk bizonyítandó releváns tényekről, melyekre vonatkozó bizonyítási indítványukat a végzésben írt 30 napon belül, legkésőbb 2011. október 14-ig kellett volna előterjeszteniük. A tanúbizonyítási indítványt felperes egyébiránt is a tanúk nevének és idézhető címének és az általuk bizonyítani kívánt tények bejelentése nélkül terjesztette elő. Szükségtelen az olyan tényállásra vonatkozó tanúbizonyítás, amely okirattal bizonyítható. Az alperesi lakásszövetkezethez tartozó lakások tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tartalmazza, az általuk adott meghatalmazások pedig szintén okiratba, írásba foglalt meghatalmazások.

Rámutatott, a felperesek az alapeljárásban 12/F/1., 13/F/1. és 18/F/1-8. szám alatt csatolt dokumentációval bizonyították 7 fő szövetkezeti tag vonatkozásában, ingatlan tulajdonjoguk megszűnt a 2007. július 5-én tartott közgyűlés előtt. Ennek ellenére nevük szerepelt a közgyűlés jelenléti ívében és képviselőjükben meghatalmazás alapján valaki gyakorolta tagsági jogait, nevükben szavazott. Alperesnek azonban több száz tagja van. A felperesek által leginkább vitatott 5. és 8. számú határozatoknál „251 db” „igen”, 30 db „nem” és 14 db „eltépett” szavazat figyelembe vételével választották meg a jelölőbizottság tagjait és a lakásszövetkezet elnökét. Amennyiben a 7 fő szavazata az „igen” szavazatok közül levonásra és a „nem” szavazatokhoz hozzáadásra kerül, akkor is az állapítható meg, ezen határozatok meghozatalánál meg volt a törvényben írt egyszerű szótöbbség. E körben hivatkozott a részíteletben írtakra, valamint a BH 2008. 161. számon közzétett eseti döntésre, melynek indokolásában a Legfelsőbb Bíróság utalt a korábbi irányadó Gfv.II.30.018/2004/6. számú határozatra, miszerint ha a felperes szavazata leadásával a döntést érdemben meg tudta volna változtatni, csak abban az esetben tenné a döntést jogszabálysértővé az a tény, a felperes a közgyűlésen szavazati jogát nem tudta gyakorolni. Mindezek alapján a kereset elutasításának volt helye, tekintve a felperesek által hitelt érdemlően bizonyítottan 7 szövetkezeti tag képviselőjében jártak el a közgyűlésen jogsértő módon. A 7 darab leadott szavazat az összesen leadható, illetve leadott szavazatok számára figyelemmel érdemben nem tudta volna megváltoztatni a közgyűlés döntését még akkor sem, ha azok a felperesek javára kerülnek elszámolásra, ezért a határozatok a Legfelsőbb Bíróság által kialakított ítélkezési gyakorlat alapján nem jogsértőek.

Az ítélettel szemben I. r. felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen az ítélet kereset szerinti megváltoztatását, alperes perköltségben marasztalását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb

eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, alperes csupán a 2012. október 19-i tárgyaláson nyilatkozott érdemben a 2011. november 21-én és 2011. december 13-án beadott táblázatban írt eltérésekre. A Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében pedig éppen ennek a kérdésnek a vizsgálatára utasította az elsőfokú bíróságot. Az alperes nyilatkozata hiányában, miszerint a konkrét adatokból mit vitat és mit nem, nem volt abban a helyzetben, a bizonyításra konkrét indítványt tegyen. Amikor az alperes az érdemi nyilatkozatát előterjesztette, még azon a tárgyaláson előterjesztették a bizonyítási indítványait. Késedelem tehát nem róható a terhére. A Kúria előtti felülvizsgálati eljárásban sem nyilatkozott alperes érdemben, a táblázat mely adatát vitatja. Az elsőfokú bíróság tehát helytelenül alkalmazta a Pp. 3. § (4) bekezdését és 141. § (6) bekezdését. A tanúbizonyítás megtételekor a táblázati adatokra utalva tette meg a tanúbizonyítási indítványát, amely táblázat tartalmazta a tanúk nevét, címét és azt is, milyen aggály miatt szükséges a meghallgatásuk. Iratellenes ezért az elsőfokú bíróság e körben tett megállapítása. Már a táblázat becsatolásakor jelezte, ha alperes kétségbe vonja a táblázat valamely adatát, akkor tanúbizonyítással fog élni. Alperes erre csak 2012. október 19-én tett nyilatkozatot. Helytelenül alkalmazta tehát az elsőfokú bíróság a Pp. 190. §-a rendelkezését is, hiszen a rendkívül költséges, több száz tulajdoni lap beszerzése helyett a tanúk a saját irataik alapján szélesebb körben nyilatkozhatnak. A meghatalmazások 2008. július 16-tól 2010. február 22-ig voltak a rendőrségen. A határozatokból az derül ki, hat esetben történt bűncselekmény, de az elkövető kiléte nem derült ki. Ezen túl több száz tag vonatkozásában emelt aggályokat a közgyűlési részvétel ellehetetlenítése, illetve egyéb jogsértések miatt. Az ezeket összefoglaló táblázat adatára alperes még a nyilvánvaló jogsértések esetén sem reagált. Az alperes által csatolt iratok önellentmondásosak. A Rákóczi u. 29. szám alatti házban (20. és 22. számú lakások esetében) például az egyik, a cégbíróságra leadott jelenléti ív szerint részt vett a közgyűlésen, míg az elsőfokú bírósághoz beadott szerint az egyik lakás (20. számú) cím hiányos, érvénytelen megjelöléssel, a 22. számú lakás áthúzva, érvénytelen. Alperes a jelenléti ívek eltérő adatai tekintetében sem nyilatkozott, megszegte a jóhiszemű pervitel követelményét. Mindezek alapján állította, az elsőfokú bíróság indokolatlanul utasította el a bizonyítási indítványt, és alperes késedelmes érdemi nyilatkozata hiányában éppen az alperesi részről kellett volna adott esetben nem vitatottnak, elfogadottnak tekinteni a 2011. novemberben és decemberben beadott beadványaiban foglaltakat. Ez esetben a kétségbe nem vont tényállításra lehetne ítéletet alapozni. Hivatkozott arra is, az elsőfokú bíróság a tartalmi kérdéseket nem bírálta el, csupán a formai, a tagok részvételi lehetőségének és érvénytelen szavazatoknak a kérdését. Az ítélet hiányos. Jelezte, a keresetét az eddig el nem bírált részei, petitumai vonatkozásában is fenntartja. Sérelmezte, az eddig eljáró bíróságok nem bírálták el például az elnökválasztással kapcsolatos közgyűlési eljárással szembeni tartalmi aggályokat.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A lakásszövetkezetek szervezetére, működésére nézve a 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) tartalmaz rendelkezéseket.

Az 1. § (2) bekezdése értelmében az Lszt-ben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

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.

Egyebek mellett az alapszabályban kell meghatározni a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a megbízatásuk időtartamát is (4. § (1) bekezdés d) pont).

A 7. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag képviseli.

A 15. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A 22. § (1) bekezdés kimondja azt is, a közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú igazgatóságot választ.

A 33. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a tisztségviselő megbízatása a megbízatás időtartamának lejártával megszűnik.

A 9. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely az Lsztv. rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, a lakásszövetkezet a rá irányadó jogszabályi keretek között megállapított alapszabályának, valamint a szervei által meghozott határozatainak a rendelkezései szerint működik. Így az alapszabály irányadó a vezető tisztségviselő megbízatásának időtartama tekintetében is. Az

igazgatóság tagjai, elnökének megválasztására a közgyűlés jogosult, így a közgyűlés határoz az igazgatóság megválasztásáról, mégpedig az alapszabályban meghatározott időtartamra, legfeljebb azonban öt évre.

Mindebből az is következik, a joghatást kiváltó, igazgatóság megválasztását eredményező határozat időbeli hatálya sem terjed (terjedhet) túl azon az időszakon, mint amelyre az igazgatóság tagjai, elnöke megválasztásra kerülnek. A megbízási idő lejártával a határozat joghatás kiváltására már nem alkalmas, a lakásszövetkezet működésére már nem irányadó, kötelező erővel nem rendelkezik, hatálytalanná válik.

Ugyanez vonatkozik a lakásszövetkezet más tisztségviselőit határozott időtartamra megválasztó közgyűlési határozatok időbeli hatályára, hatályosságára is.

Az adott per tárgyát az eljárás jelen szakaszában már csak a 2007. július 5-i közgyűlési határozatok felülvizsgálata, lényegében a jelölőbizottság tagjait, valamint az igazgatóság tagjai és elnökét megválasztó közgyűlési határozatok jogsértő, illetőleg jogszerű voltának megállapítása képezte.

A felperesek 2007. augusztus 6-án előterjesztett keresetükben e határozatokat alaki és tartalmi okokból is kifogásolták.

A perbeli adatokból az volt megállapítható, az alperes alapszabálya szerint a közgyűlés a jelölőbizottságot és az igazgatóságot is 5 évre választja meg (IV/3/a. pont és VII/1. pont), s a 2007. július 5-i közgyűlés is az alapszabálynak megfelelően öt év időtartamra választotta meg az igazgatóságot, s ugyanilyen időtartamra a jelölőbizottság tagjait.

A tisztségviselők megválasztására a közgyűlés ettől eltérő rendelkezése hiányában a megválasztás napjával, 2007. július 5-vel került sor, ezért Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 3. § (2) bekezdése értelmében a megbízási időtartama 2012. július 5-ével járt le.

A fent kifejtettek szerint a határozatok legkésőbb a megbízási időtartamának lejártával hatályukat veszítették, az alperes működésére már nem irányadók. Ebből következően a fellebbezést benyújtó I. r. felperes olyan határozatok tekintetében keres jogorvoslatot, melyek joghatás kiváltására már nem alkalmasak, hatályuk már az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala előtt megszűnt, ezért a keresetét okafogyottnak kell tekinteni, szükségtelen minden további bizonyítás lefolytatása.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla a bírói gyakorlat a felülvizsgálati perben támadott határozatot mindaddig az adott gazdálkodó szerv működésére irányadónak tekinti, amíg annak jogerős hatályon kívül helyezésére sor nem kerül, tekintve, a jogsértő határozat hatályon kívül helyezése a jövőre nézve, nem pedig a megválasztásra visszaható hatállyal történik meg. Ez a tisztségviselők tekintetében azt jelenti, a

megbízatusuk időtartama alatt mindaddig tisztségviselőnek minősülnek, amíg a megválasztásukról rendelkező határozatot a bíróság jogerősen hatályon kívül nem helyezi.

Tekintettel arra, hogy a közgyűlési határozatok, valamint az igazgatóság tekintetében az Lsztv. idézett 22. § (1) bekezdése értelmében is a 2007. július 5-én megválasztott valamennyi tisztségviselő megbízatása legkésőbb 2012. július 5-én lejárt, s ezen időpontig a határozatok jogerős hatályon kívül helyezésére nem került sor, egy esetlegesen meghozandó ilyen tartalmú jogerős ítélet sem lenne már alkalmas joghatás kiváltására, nem járhatna ugyanis a felperes által elérni kívánt cél, a megválasztott tisztségviselők megbízatásának megszűnése jogkövetkezményével.

Egyébiránt az első fokú eljárásban az idő elteltére utalva az alperes is hivatkozott a kereset oka fogyottságára.

Mindezekre figyelemmel azt kellett megállapítani, az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan utasította el a keresetet.

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

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

Az I. r. felperes az elsőfokú bíróság által 2013. január 7-én kelt 11.G.41.126/2012/6. számú végzésével engedélyezett illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 48.000 forint fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2013. szeptember 27.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Oláhné Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző