

A Győri Ítéltábla a dr. Sárkány Márta ügyvéd által képviselt I. r., II. r., III. r., IV. r., V. r., VI. r., VII. r., VIII. r., IX. r., X. r., XII. r., XIII. r., XIV. r., XV. r., XVI. r., XVII. r., XVIII. r., XIX. r., XX. r., XXI. r., XXIII. r., XXIV. r., XXV. r., XXVI. r., XXVII. r., XXVIII. r., XXIX. r., felpereseknek, továbbá ... felperesi beavatkozónak a dr. Tettinger István ügyvéd által képviselt alperes ellen küldöttgyűlési határozatok felülvizsgálata iránti perében a Székesfehérvári Törvényszék 17.P.20.597/2016/38. számú ítéletével szemben az alperes 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és a 17/2016.(IV. 21.) számú küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránti keresetet elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 68.000,-(hatvannyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az alperesi szervezetnél az alapszabály szerint küldöttgyűlés működik, amelynek időpontját az igazgatóság 2016. április 21-re tűzte ki. A küldöttgyűlés számos küldöttgyűlési határozatot hozott az elsőfokú ítéletben részletezett tartalommal. A küldöttgyűlés egy tartózkodás mellett jóváhagyta a 17/2016.(IV.21.) számú küldöttgyűlési határozatot az alábbi tartalommal „A küldöttgyűlés az Alapszabály III. fejezet 2. pont utolsó előtti és utolsó bekezdését az alábbiak szerint módosítja:

A küldöttgyűlésen szavazati joggal a küldöttek rendelkeznek. Az „egyebekben a küldöttgyűlésre...” kezdetű mondat helyett a következő szöveget állapítja meg: a küldöttgyűlés összehívására, levezetésére és közzétételére az Alapszabályban meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy különös rendelkezés hiányában a közgyűlésre vonatkozó szabályok alkalmazandók. A bekezdés utolsó mondata kiegészül a következővel: ... továbbá a tagságnak szóló értesítéseket."

A felperesek keresetükben az alperes 1/2016.(IV.21.)-34/2016.(IV.21.) számú küldöttgyűlési határozatainak a hatályon kívül helyezését kérték. Kereseti kérelmük indokai szerint a küldöttgyűlés összehívása nem volt szabályszerű, így a küldöttgyűlési határozatok sértik a Lakásszövetkezeti törvény vonatkozó rendelkezéseit, és a kisebbség jogos érdekeinek lényeges érdekeit. A 17/2017(IV.21.) számú határozattal kapcsolatosan külön hangsúlyozták, hogy az tartalmánál fogva is törvényellenes, mert a Lakásszövetkezeti törvény rendelkezése értelmében a küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosoknak is van szavazati joga, ami kimaradt a keresettel támadott határozatból.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult. Érdemi védekezésében azt az álláspontját fejtette ki, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok

nem élveznek ugyanolyan státuszt a küldöttgyűlésen. Hangsúlyozta, hogy a lakásszövetkezet alapszabálya értelmében a tulajdoni viszonya kizárólag tagi tulajdonú lakásokra alapul. A szövetkezet tulajdonában nincsenek lakások, amelyek tagsági viszony alapján történő használati jog szerint kerülnek hasznosításra. A szövetkezet kizárólag az ingatlantulajdonos tagokkal és a nem tag tulajdonosokkal áll jogviszonyban. A Lakásszövetkezeti törvény 4. § (2) bekezdés l), m), n) pontjai olyan lakásszövetkezet esetében, ahol a lakások a tagok tulajdonában állnak nem alkalmazhatók. A 17/2017(IV.21.) számú döntéssel kapcsolatosan az volt az álláspontja, hogy a lakásszövetkezeti törvény rendelkezései alapján, a küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosokat szavazati jog nem illeti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes keresettel támadott határozatai közül a 3/2016.(IV.21.) és 17/2016.(IV.21.) számú küldöttgyűlési határozatát helyezte hatályon kívül, ezt meghaladóan a keresetet elutasította, felpereseket egyetemlegesen az alperes javára 20.000.-Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

A keresettel eredményesen támadott 17/2016 (IV.21.) számú küldöttgyűlési határozatot érintően egyetértett a felperesek azon álláspontjával, hogy a Lakásszövetkezeti törvény 44. § (2) bekezdése értelmében a küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosoknak is van korlátozott szavazati joga, figyelemmel a Lakásszövetkezeti törvény 21. § (4) bekezdésében foglaltakra.

Alaptalannak tartotta az alperes azon álláspontját, amely szerint a nem tagok szavazati jogot közgyűlésen gyakorolhatnak, ahol a tagok is egy szavazattal rendelkeznek. Jogi értelmetlenség lenne 50 tag szavazatát gyakorló küldöttel szemben nem tag egyének szavazatát összeszámolni. A bíróság megítélése szerint a Lsztv.44. §. (2) bekezdése egyértelmű e tekintetben; csak szavazástechnikai kérdésnek tekintette, hogy a nem tag tulajdonos szavazati jogának gyakorlása esetében a szavazatokat miként lehet figyelembe venni.

A bíróság a nagyobbbrészt pervesztes felpereseket a részleges pernyertesség szabályai szerint kötelezte perköltség megtérítésére.

Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes élt fellebbezéssel, amelyben az ítélet részbeni megváltoztatásával a 17/2016.(IV.21.) számú küldöttgyűlési határozatot érintően a kereset elutasítását, a keresettel támadott határozat hatályban történő fenntartását kérte.

Fellebbezésének indokolása szerint a 17/2016.(IV.21.) számú küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezése az elsőfokú bíróság téves jogértelmezésén alapul, helytelen az az álláspontja, amely csak szavazástechnikai problémának tekinti a kérdést. Ezzel a döntéssel az elsőfokú bíróság a küldöttgyűlésen is szavazati jogot adna a nem lakás tulajdonosoknak, annak ellenére, hogy az Lsztv.21. §-a ettől eltérően, egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a küldöttgyűlésen tanácskozási joggal a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet. A (4) bekezdés kizárólag a küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására állapít meg rendelkezést, amely eljárás alatt a küldöttgyűlés lebonyolításának - a közgyűléssel megegyező - rendjét kell érteni (meghívás, levezetés, jelenlét, stb.). A törvényszék tévesen, kiterjesztően értelmezi a Lsztv. 21. § (4) bekezdését. Annak tagokat és nem tagokat megillető jogait csak eljárási kérdésnek tekinti, annak ellenére, hogy lényeges különbség van az eljárási rend, valamint a jogok és kötelezettségek között. Amennyiben a jogalkotó bármilyen többlet jogot kívánt volna adni a küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosoknak, azt a 21. § (3) bekezdés jogokról rendelkező részében szabályozta volna.

Az Lsztv. 44. § (1) bekezdése kimondja ugyan, hogy a nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost, azonban a tag

tulajdonosnak sem ad a küldöttgyűlésen szavazati jogot, így az elsőfokú bíróság téves értelmezésével olyan többletjogot biztosít a nem tag tulajdonosnak, amiről a Lsztv. nem rendelkezik, és ami nem lehetett a jogalkotói cél, a lakásszövetkezet alapszabályából sem következik. Az elsőfokú bíróságnak azon álláspontja, amely szerint csak szavazástechnikai kérdésről van szó, több alapelvbe is ütközik, mert a törvény egyértelműen kimondja, hogy egy lakáshoz egy szavazat kapcsolódhat, az alapszabályban nincs ettől eltérő rendelkezés, az ítélet azzal nem érvelhet, hogy ilyen megoldást kellett volna alkalmazni. A küldöttek szavazati joga egyenlő, amely a közgyűlési szabályok alkalmazása alapján szükségszerű. Az Lsztv. rendelkezései kőgensek, eltérést nem engednek, többlet szavazati jogot tagnak és küldöttnek sem adnak.

A törvényszék által elfogadott eljárás méltánytalanságot eredményezne a szövetkezeti tagokkal szemben, miután azt látnák, hogy az egységes képviseleti demokrácia megtörik, és a közvetlen jogérvényesítés lehetőségét olyan személyek kapják meg, akik a lakásfenntartó szövetkezet tevékenységével szemben közömbösek, a szövetkezetbe be sem léptek. Az ítélet vitatott rendelkezése döntően azért jogszabálysértő, mert az Lsztv. 44. § (2) bekezdésének és a 21. § (4) bekezdésének együttes értelmezésénél kiterjesztő értelmezéssel él, mivel a törvény 44. § (2) bekezdése egyértelműen a közgyűlésre vonatkozik. A törvény nem szabályozott olyan megoldást, amely azt biztosítja, hogy a nem tagok egy része is részt vehessen szavazati joggal a küldöttgyűlésen. A tagok és nem tag tulajdonosok között nem lehet jogegyenlőség, mert a nem tagok kívül állnak a szövetkezeten, a jogalkotó ezért nem adott a nem tagok részére a küldöttgyűlésen szavazati jogot. A törvény, illetve az alapszabály rendelkezésének hiányában a törvényszék megalapozottan nem dönthetett úgy, hogy a nem tag tulajdonosok küldöttgyűlési képviseletét, szavazati jogát biztosítani kell. Az elsőfokú ítélet a közvetlen és közvetett joggyakorlás intézményeinek keveredésével egy értelmetlen helyzetet hozna létre, mivel a küldöttgyűlésen csak a küldötté választott, közvetett képviseletet gyakorló személyek szavazhatnak.

Fellebbezési ellenkérelmében felperes - perköltségigény nélkül - helyes indokai alapján az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezésének helybenhagyását kérte.

Az alperes fellebbezése megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az alperes fellebbezésének keretei között, az abban megjelölt indokok alapján bírálta felül. Nem volt fellebbezett az elsőfokú ítéletnek a felperesek keresetét elutasító, valamint az alperes 3/2016.(IV.21.) számú küldöttgyűlési határozatát hatályon kívül helyező rendelkezése, így ezen rendelkezések a Pp.228. § (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek.

Az ítélet felülbírálata során a másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásának alapját képező tényállást a szükséges mértékben feltárta, a megállapított tényállásból azonban az irányadó jogszabályok téves értelmezésével helytelen következtetést vont le, amikor a fellebbezéssel támadott küldöttgyűlési határozatot jogszabályba ütközőnek tekintette és ezen okból hatályon kívül helyezte.

Az elsőfokú bíróság a Lsztv.9.§.(1) bekezdése alapján helyesen indult ki abból, hogy a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel akkor kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott határozat hatályon kívül helyezését, ha az jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.

Az ítéletábra megítélése szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Lakásszövetkezeti törvény 21. §-ának és 44. § (2) bekezdésének rendelkezéseit, a Lsztv.21.§(4) bekezdésének utaló szabályát. A Lsztv.21.§.(4) bekezdésének azon rendelkezéséből, amely szerint „a küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.” nem következik, hogy a lakásszövetkezet küldöttgyűlésén minden esetben és tekintetben a közgyűlés szabályait kell alkalmazni. Ebből a törvényi szabályozásból nem vonható le az a következtetés, hogy felperesek, mint nem tag tulajdonosok a küldöttgyűlésen szavazati joggal rendelkezhetnek és az erre vonatkozó jogosultságot nem tartalmazó küldöttgyűlési határozat ezen okból jogszabálysértő lenne.

A küldöttgyűlésen a Lsztv. 21.§.(3) bekezdése alapján a tag tulajdonosok sem rendelkeznek szavazati joggal, mert a küldöttgyűlésnek, mint a lakásszövetkezet egyik döntésre jogosult szervének az a lényege, hogy meghatározott döntési folyamatokat megkönnyítse, egyszerűsítse azzal a törvényben rögzített szabályozási móddal, hogy a lakásszövetkezeti tagok a közülük megválasztott tagok, mint küldöttek révén gyakorolják szavazati jogukat. A Lsztv. 21.§.(3) bekezdése ezért rögzíti egyértelműen azt, hogy a tag tulajdonosok bármelyike (lakásszövetkezeti tag) csak tanácskozási joggal vehet részt a küldöttgyűlésen, amely jog az Lsztv. 44.§.(1) bekezdésében írtakból következően a nem tag tulajdonost is megilleti. A törvény által biztosított tanácskozási jog lehetőséget ad arra, hogy a tag és nem tag tulajdonosok a tárgyalta napirendi pontokat illetően véleményt nyilváníthassanak, kifejthessék álláspontjukat, amit a küldöttek annak figyelembevételével valamilyen módon érvényesítenek - vagy nem érvényesítenek - a küldöttgyűlésen, a szavazati jog azonban a küldötteket illeti meg.(BDT.2015.3288.).

Az elsőfokú bíróság téves értelmezése valójában azt eredményezné, hogy a nem tag tulajdonosok - szemben a tag tulajdonosokkal - közvetlen szavazati jogot gyakorolhatnának küldöttgyűlésen. A Lakásszövetkezeti törvény 21. § (4) bekezdésének helyes értelmezéséből azonban ez nem következik, a törvényi szabályozás alatt kizárólag a küldöttgyűlés lebonyolításának a közgyűléssel megegyező eljárási rendjét kell érteni. A tagokat és nem tagokat megillető jogok (szavazati jog, tanácskozási jog) nem értékelhetők ilyen eljárási kérdésnek, amennyiben a jogalkotói cél az lett volna, hogy bármilyen többletjogot biztosítson a küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosoknak a tag tulajdonosokkal szemben, ezt a Lakásszövetkezeti törvény 21. § (3) bekezdésében nyilvánvalóan szabályozta volna.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy csak szavazástechnikai kérdésről van szó, hiszen a Lakásszövetkezeti törvény 18.§.(2) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy a közgyűlésen lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni, és a lakásszövetkezet alapszabálya is ennek megfelelő rendelkezést tartalmaz. Az elsőfokú bíróság a Lakásszövetkezeti törvény 44. § (2) bekezdésének és 21. § (4) bekezdésének együttes értelmezésével egy olyan kiterjesztő jogértelmezést fogadott el, amely jogszabálysértő, mivel a Lsztv. 44. § (2) bekezdésének a nem tag tulajdonost meghatározott, korlátozott körben megillető szavazási joga egyértelműen a közgyűlésen gyakorolható. Olyan rendelkezést azonban nem tartalmaz az Lsztv., amely azt biztosítaná, hogy a nem tagok is szavazati joggal vehessenek részt a küldöttgyűlésen. A tag és nem tag tulajdonosokat azonos jogok és kötelezettségek a lakásszövetkezet életében való részvétel vonatkozásában nem illethetik, mivel a nem tagok a lakásszövetkezeten kívül álló személyi körhöz tartoznak. Ezért sem biztosít a törvény - a lakásszövetkezeti tagok mellett - a nem tagok részére a küldöttgyűlésen szavazati jogot.

Az elsőfokú bíróság által elfogadott álláspont méltánytalanságot eredményezne a szövetkezeti tagokkal szemben, hiszen a döntés azt jelentené, hogy a közvetlen jogérvényesítés lehetőségével

azok nem tag tulajdonosok is élhetnének, akik kívül állnak a szövetkezeten, mert be sem léptek a szövetkezetbe, pedig erre az önkéntes társulási jog alapján lehetőségük van.

A felperesek által hivatkozott eseti döntés (BH.2008.160.) nem azonos tényállású a perbeli esettel, így a jelen jogvita elbírálása során a másodfokú bíróság nem tartotta alkalmazhatónak. Abban a jogesetben valójában az volt a sérelmes helyzet, hogy a tanácskozási jog gyakorlására jogosult garázstulajdonosokat, mint nem tag tulajdonosokat a lakásszövetkezet küldöttgyűlésére nem hívták meg, így időben és szabályszerűen nem értesülhettek a küldöttgyűlés időpontjáról és a tanácskozási jogukat nem gyakorolhatták. A Legfelsőbb Bíróság azt az álláspontját fejtette ki (Gfv.X.33.343/2007., BH.2008.160.), hogy a nem tag tulajdonosokat is megillette a per tárgyát képező küldöttgyűlési határozatok meghozatala során a tanácskozási jog, ami azt jelentette, hogy a küldöttgyűlésen felszólalhattak, érveiket kifejtették volna, ami akkor lehetséges, ha a küldöttgyűlésről, annak napirendjéről időben értesítést kapnak. A határozat az Lsztv. 21. § (4) bekezdéséből azt a jogkövetkeztetést vont le, hogy a per tárgyát képező napirendi pontok megtárgyalásához - tanácskozási joguk alapján - a nem tag tulajdonosokat is meg kellett volna hívni (ahogy a tagokat is), de nem állapította meg, hogy a küldöttgyűlésen szavazásra jogosultak.

A másodfokú bíróság ezen indokokra figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján a fellebbezéssel támadott küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezésére vonatkozó ítéleti rendelkezés mellőzésével megváltoztatta.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatásának eredményeként felperesek a fellebbezési eljárásban pervesztesek lettek, azért a másodfokú bíróság a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperes részére az alperesi jogi képviselő javára a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3.§. (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból és a lerótt 48.000,-Ft fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

Győr, 2017. november 9.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Kovácsfi László sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó

