

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.741/2018/7. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Dékány Csaba ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** szám alatti lakos felperesnek - a Mészárosné dr. Deák Erika ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2018. október 18. napján kelt 8.P.20.837/2018/12. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja** és az alperes 25/2017. 07. 21. számú közgyűlési határozatát hatályon kívül helyezi.

A felperest terhelő elsőfokú eljárási költség összegét 47.000,- (Negyvenhétezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 6.000,- (Hatezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes a tulajdonosa a **(város neve), (utca, házszám, lakásszám)** szám alatti lakásingatlanak. Az alperes elnöke 2017. július 3-án közgyűlést hívott össze július 21-re. Felhívta a tagok figyelmét, hogy határozatképtelenség esetén fél órával később megismételt közgyűlést tart, mely részvételi aránytól függetlenül határozatképes. A meghívó tételesen megjelölte a napirendi pontokat és tartalmazta az azokra vonatkozó határozati javaslatokat. Az érintett társasházak lapostető-szigetelésére vonatkozó ajánlatokat a közgyűlést megelőzően három egymást követő alkalommal tartott lépcsőházi megbeszélésen az igazgatóság elnöke ismertette a lakókkal és a beszerzett ajánlatokat ott kifüggesztette.

A meghirdetett napon és időben a közgyűlés határozatképtelen volt. A megismételt közgyűlésen 12-25/2017. 07.21. számon a jelenlévők határozatokat fogadtak el, közülük a 17-22. számúakat egyhangú szavazás eredményeként.

Köztük a napirendi pontoknak megfelelően döntöttek - többek között - az egyes társasházak lapostető-szigeteléséről, a lépcsőházak üvegfalának felújításáról. Emellett **(személy 1 neve)**-t és **(személy 2 neve)**-t igazgatósági taggá, **(személy 3 neve)**-t pedig felügyelő bizottsági elnökké választották (23-25/2017. 07.21. számú határozatok).

A felperest az ülésen meghatalmazott képviselte képviseleti jogának korlátozása nélkül.

A felperes módosított keresetében a 17-25/2017. 07.21. számú határozatok hatályon kívül helyezését kérte. Igényét arra alapította, hogy a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 16. § (5) bekezdése ellenére a meghívóhoz az alperes írásos előterjesztést nem csatolt. Kifejtette, a teljes tagságnak nem volt információja a felújítás költségvonzatáról, így ha a meghozott határozatok alapján a beruházások megvalósulnak, olyan érdeksérelem éri a tulajdonosokat, mely utóbb nem korrigálható.

A 23. közgyűlési határozat - véleménye szerint - azért jogszabálysértő, mert a lakásszövetkezet alapszabálya öt fős igazgatóságról rendelkezik, ennek ellenére **(személy 1 neve)** megválasztásával számuk hat főre emelkedett. Ezen túl ő a szavazáskor nem volt tagja a lakásszövetkezetnek, ezért megválasztása az Lsztv. 30. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik. Álláspontja szerint a tagfelvételi eljárás sem volt szabályszerű, arról az igazgatóság nem dönthetett volna.

Kifogásolta, hogy **(személy 2 neve)**-t nyílt szavazással választották meg az igazgatóság tagjává a létesítő okirat rendelkezése ellenére (24. sz. határozat). Utalt arra is, ő nem szövetkezeti tag, ezért megválasztani sem lehetett volna.

A 25/2017. 07.21. számú határozat hatályon kívül helyezését az Lsztv. 31. § (2) és 25. § (1) bekezdéseire hivatkozással kérte: **(személy 3 neve)**, mint igazgatósági tag nem lehet a felügyelő bizottság elnöke, mivel előbbi tisztségéről a szavazás előtt nem mondott le és nem is mentették fel.

Az alperes a 24. számú közgyűlési határozat tekintetében a módosított keresetet elismerte, ezt meghaladóan ellenkérelme annak elutasítására irányult. Hangsúlyozta, a közgyűlést megelőzően a beszerzett árajánlatokat a lakásszövetkezet elnöke ismertette a tulajdonosokkal, azt a közgyűlést megelőzően megvitatták, így szükségtelen lett volna azokat a közgyűlési meghívóhoz csatolni, műszaki leírás pedig a beruházásokhoz nem állt rendelkezésre. Hozzátette, a felújítással, beruházással érintett lépcsőházakban az árajánlat és tájékoztató kifüggesztésre került.

Kérte figyelembe venni, hogy **(személy 1 neve)** és **(személy 2 neve)** szövetkezeti tagok, tisztségviselővé választásuknak ezért akadálya nem volt, **(személy 3 neve)** pedig a megválasztását megelőző nyilatkozatában vállalta, hogy igazgatósági tagságáról felügyelő bizottsági elnökké való megválasztása esetén lemond.

Végül hozzátette, az alapszabály VII.7. pontja lehetőséget ad az igazgatóságnak a tagfelvételtől való döntésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperesi lakásszövetkezet közgyűlésének 24/2017. 07.21. számú határozatát hatályon kívül helyezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kifejtette, a felperest a közgyűlésen meghatalmazott képviselte, aki a 23. és 25. sz. határozatok kivételével valamennyi döntést megszavazta, ezért a 17-22. számú közgyűlési határozatokra vonatkozó kereset érdemi vizsgálat nélkül elutasításának volt helye.

Rámutatott, a rendelkezésre álló tagnyilvántartás szerint **(személy 1 neve)** és **(személy 2 neve)** szövetkezeti tagok, következésképpen az alperes nem sértette meg az Lsztv. 30. § (1) bekezdés a) pontját.

Megállapította, a közgyűlésen hatályosult **(személy 3 neve)** igazgatósági tag lemondása, hiszen a 22. számú határozattal a közgyűlés egyhangú szavazással elfogadta a jelölőbizottság beszámolóját, ennek pedig része volt **(személy 3 neve)** FB elnöknek való jelölése. Arra is kitért, a július 21-i közgyűlésen hozott határozatok eredményeként az igazgatóság taglétszáma nem változott, hiszen **(személy 1 neve)** megválasztása mellett **(személy 3 neve)** lemondott. Ez utóbbi kapcsán az Lsztv. 33. § (1) bekezdés d) pontjára utalt, arra, hogy a tisztségviselő megbízatása a megválasztó szervhez intézett lemondással megszűnik. Mivel **(személy 3 neve)** nyilatkozatában felügyelő bizottsági elnökké választása esetére vállalta az igazgatósági tagságról való lemondást, a feltétel

bekövetkeztével a lemondás hatályosult, így az alperes nem sértette meg az Lsztv. 31. § (2) bekezdésének rendelkezését.

Végül hozzátette, az, hogy a jogszabály külön szavazást ír elő a felügyelő bizottság elnökének megválasztása esetére, nem jelenti a „két lépcsős” szavazás kötelezettségét. Az elnök személyét nyilvánvalóan külön kell nevesíteni, a közgyűlés nem csak felügyelő bizottsági tagot választ, hanem külön az elnököt is. A követelménynek a 25. számú határozat meghozatala megfelelt.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, tartalmában annak megváltoztatása és eredeti keresete szerint az érintett közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezése érdekében. Továbbra is fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett véleményét, hozzátéve, hogy mint a lakásszövetkezet tagja, keresetet indíthat a határozatok hatályon kívül helyezése érdekében. Állította, a beruházással és felújítással érintett lépcsőházakban az előterjesztések és javaslatok nem voltak kifüggesztve, a meghívóhoz mellékelni kellett volna a döntéshez szükséges okiratokat.

Továbbra is állította, **(személy 1 neve)** nem a lakásszövetkezet tagja, mert tagfelvételi kérelme nem felel meg az Lsztv. 34. § (1) bekezdés c) pontjának, emellett kérelméről az igazgatóság nem is dönthetett volna.

A 25. számú közgyűlési határozat meghozatala előtt **(személy 3 neve)** egyértelműen és kifejezetten nem mondott le igazgatósági tagságáról, így az jogszabálysértő.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **részben alapos.**

Az ítélet tábla a fellebbezési kérelemben előadottak kapcsán mindenekelőtt rámutat arra, hogy a felperes 2018. június 4-én érkezett 3. számú beadványában - tartalmát tekintve - az alperes 12-16. számú határozatainak hatályon kívül helyezése iránti kereseti kérelmétől elállt, következésképpen arról az elsőfokú bíróságnak érdemben nem kellett döntenie és ítéletének indokolása is ehhez igazodott. A felperes ugyanakkor jogorvoslati kérelmében keresetét valójában módosította, felemelte azt a 12-16. számú határozatok hatályon kívül helyezésére vonatkozóan, melyre azonban a Pp. 235. § (1) bekezdése és 146. § (1) bekezdése folytán az eljárásnak ebben a szakaszában már nincs lehetősége, ezért azzal ítélet tábla érdemben nem foglalkozott.

A rendelkezésre álló tagnyilvántartás szerint a felperes nem tagja a lakásszövetkezetnek és - a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint fennálló kötelezettsége ellenére - nem is bizonyította ezzel szemben, hogy az alperes tagja lenne.

Az Lsztv. 9. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki. A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani [(3) bekezdés]. A felperes, mint nem tag tulajdonos tehát perbeli legitimációval rendelkezett és az is megállapítható, hogy keresetlevelét a jogszabályi határidőn belül nyújtotta be, az nem késett el, helye volt tehát az érdemi vizsgálatnak.

Az Lsztv. 1. § (2) bekezdése szerint az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 3:36. § szabályozza a jogi személy határozata elleni annak hatályon kívül helyezése iránti keresetindítást, melynek (2) bekezdése úgy rendelkezik, nem jogosult perindításra az, aki a határozat meghozatalához szavazatával hozzájárult, kivéve, ha tévedés, megtévesztés vagy jogellenes fenyegetés miatt szavazott a határozat mellett. Az Lsztv. 9. §-

a ugyanakkor szintén részletes eljárási rendet határoz meg a lakásszövetkezet szervei által hozott határozatok megtámadására, melyek a Ptk. általános szabályaihoz képest speciális rendelkezések. Miután ezek közt a Ptk. 3:36. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás nem szerepel, az a következtetés vonható le, hogy a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott határozat hatályon kívül helyezése iránt az a tag és nem tag tulajdonos is pert indíthat, aki a határozatot megszavazta. Az idézett Ptk. rendelkezésben írt szempontok, körülmények tehát az Lsztv. hatálya alá tartozó esetekben a perindítást nem gátolják, az érdemi döntés, az ítélet meghozatala során azonban szerepet kaphatnak. Így az, hogy a felperes meghatalmazottja egyes határozati javaslatokat (17-22.) megszavazott, nem maradhat figyelmen kívül.

Az Lsztv. 16. § (5) bekezdése előírja, a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot. Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy a döntéshozó szervtől megalapozott döntés akkor várható, ha a résztvevőknek módjuk van az ülésen eldöntendő kérdésekhez kapcsolódó információkat a szükséges mértékben előzetesen beszerezni, a határozathozatalra felkészülni. A garanciális szabályok miatt indokolt tehát a napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket a résztvevők számára előzetesen megküldeni, hiszen csak így készülhetnek fel felelősségteljesen a közgyűlésre és hozhatnak megalapozott. A jogalkotó célja azonban nem lehetett az, hogy a tagok a legfőbb szerv ülésére már minden kérdésben véglegesen kialakított, kétséget kizáró állásponttal érkezzenek. A közgyűlés lényege éppen az, hogy ott vitassák meg a felmerült kérdéseket és alakítsák ki véleményüket, segítve ezzel a döntéshozatalt, különös tekintettel a némelykor nagy mennyiségű anyagra. A törvényi követelményeknek való megfelelés ezért úgy is biztosítható, ha a lakásszövetkezet a szükséges felkészülést az iratokba való betekintéssel teszi lehetővé, vagyis a teljes iratanyag megküldése nem feltétlen kötelezettség. Azt, hogy mely napirendi ponthoz mellőzhetetlen az írásbeli előterjesztés, mindig az adott kérdés tartalma határozza meg. Éppen ezért rendelkezik úgy az alapszabály VIII.1. pont e) pontja, hogy a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől a tagok és nem tag tulajdonosok tájékoztatást kérhetnek, az alapszabályba, a közgyűlési jegyzőkönyvbe és iratokba betekinthetnek, azokról másolatot kérhetnek. Életszerűtlen is lenne az a követelmény, ha az alperesnek a tagok és a nem tag tulajdonosok részére a meghívóval együtt valamennyi, az egyes lakók egyéni elképzelése szerint nélkülözhetetlennek tartott információt tartalmazó mellékletet kézbesítenie kellene. Ezért fontos azt a lehetőséget biztosítani, hogy a döntésben résztvevők előzetesen a döntéshez fontosnak ítélt iratokba betekinthesse, a közgyűlésen pedig - ha azon részt vesznek - kérdést intézhessenek a jelenlévőkhöz, ezzel gyakorolva jogaikat. Jelen esetben ez biztosított volt. Az ítélet tábla ezzel összefüggésben leszögezi, a lakásszövetkezetre és a tagokra is irányadó a Ptk. 1:3. § (1) bekezdésében szabályozott alapelv, vagyis a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni. Olyan esetben tehát, amikor a részletes anyag mellékletkénti megküldése nem kötelező, ha a felperes a közgyűlést megelőzően semmit nem tesz annak érdekében, hogy a számára szükséges információk birtokába jusson, az ismeret hiányára hivatkozva eredményesen nem kérheti a határozatok hatályon kívül helyezését.

Itt kell megemlíteni azt a körülményt is, hogy a lakástulajdonnal rendelkező nem tag személyeknek a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló megvitatása során van szavazati joguk (Lsztv. 44. § (2) bekezdés), vagyis nem olyan széles körben, mint a tag tulajdonosoknak. Irányukban emiatt sem lehet a lakásszövetkezet iratmegküldési, tájékoztatási kötelezettségét olyan tágan értelmezni, hogy számukra köteles legyen megküldeni valamennyi, a beruházással, felújítással kapcsolatos árajánlatot, műszaki leírást, amiket egyébként az alapszabályban biztosított lehetőség alapján a

közgyűlést megelőzően maguk is megtekinthetnek, és azokról informálódhatnak (hasonlóan: Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.292/2016/5.). De a fentiek szerint ez a tagok felé sem feltétlen és mindenre kiterjedő.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla nem találta alaposnak a 17-22/2017. 07.21. számú határozatok hatályon kívül helyezésére előterjesztett keresetet, döntésében egyetértett az elsőfokú bírósággal.

A felperes a 23. számú közgyűlési határozatot azért tartotta jogszabálysértőnek, mert **(személy 1 neve)** a lakásszövetkezet tagjának nem tekinthető, a tagfelvételi kérelmével kapcsolatos eljárás nem felelt meg az alapszabály rendelkezéseinek.

Az Lsztv. 34. § (1) bekezdése határozza meg a lakásszövetkezeti tagság feltételeit. Ezzel összhangban van az alperesi alapszabály VII. 1. pontja is. A létesítő okirat azt is rögzíti, hogy a lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel - nem utasítható el. Az alapszabály VIII. 7. pontja az igazgatóság kötelezettségévé teszi a rendelkezésére álló adatok, köztük nyilvánvalóan a tagnyilvántartás vezetését. Az alperes által az eljárás során benyújtott, 2017. július 21-i tagnyilvántartási adatok szerint **(személy 1 neve)** a lakásszövetkezet tagja, így megállapítható, hogy a felperes által felhozott okból vele szemben az Lsztv. 30. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kizáró ok nem állt fenn. Lényeges az is, hogy a felperes keresettel nem támadta azt az igazgatósági határozatot, amely **(személy 1 neve)** tagfelvételéről döntött, a kifogásolt közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését pedig nem alapíthatja egy korábbi, meg nem támadott határozat esetleges jogszabályba ütközésére. A tagfelvételről annak idején döntő igazgatósági határozat hatályon kívül helyezése iránti konkrét kereseti kérelem hiányában utóbb annak jogszerűségét a bíróság érdemben nem vizsgálhatja, azzal szemben nem állapíthatja meg, hogy **(személy 1 neve)** nem tag.

Itt jegyzi meg az ítéltábla, az, hogy az alapszabály egyes rendelkezései (III.1.2. és VII.7.) között a tagfelvételi eljárás kapcsán tapasztalható ellentmondás ebben a perben nem releváns, mert a tagfelvételről döntő szerv határozatának hatályon kívül helyezése érdekében - a fentiekben kifejtettek szerint - nem indult peres eljárás és az alapszabály rendelkezéseit sem támadták, így ezek sem felülvizsgálhatók ebben a perben érdemben.

Az Lsztv. 25. § (1) bekezdése szerint a közgyűlés - legfeljebb öt évi időtartamra - legalább három tagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. Az Lsztv. 31. § (2) bekezdése egyértelmű atekintetben, hogy a lakásszövetkezet igazgatóságának tagja nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává, így nyilvánvalóan annak elnökévé sem.

Osztotta az ítéltábla a felperesi érvelést a 25. sz. közgyűlési határozat tekintetében. **(Személy 3 neve)**, mint igazgatósági tag 2017. július 3-án nyilatkozott arról, ha őt a közgyűlés felügyelő bizottsági elnöknek választja, lemond igazgatósági tagságáról. Ebből egyértelműen következik, az érintett közgyűlési határozat meghozatalának időpontjában, 2017. július 21-én **(személy 3 neve)** igazgatósági tag volt, e tisztségének fennállása alatt választották meg tehát a felügyelő bizottság elnökévé. Mivel a törvényi feltételnek a megválasztás időpontjában kell fennállnia, **(személy 3 neve)** feltételhez kötött lemondása pedig akkor még nem hatályosult, az igazgatóság tagja volt, jogszerűen nem volt megválasztható. Nem teszi a megválasztásáról rendelkező határozatot jogszerűvé az sem, ha annak feltétele a megválasztást követően teljesül. Miután a csatolt közgyűlési jegyzőkönyv tartalmából is az a következtetés vonható le, hogy a jelölt a szavazás előtt igazgatósági tagságáról nem mondott le, a 25. számú közgyűlési határozattal az alperes megsértette az Lsztv. 31. § (2) bekezdésének rendelkezését, ezért azt az ítéltábla hatályon kívül helyezte.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A felperes túlnyomó részben (92 %) elvesztés lett, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint köteles viselni az alperes elsőfokú, valamint a másodfokú eljárásban felmerült költségét. Ennek mértékét az ítéltábla egyrészt a jogi képvisellel összefüggő, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint (5) és (6) bekezdései szerint a kifejtett munkával arányosan, másrészt a felperes által lerótt elsőfokú és fellebbezési eljárási illeték mértéke alapján állapította meg.

Az ítéltábla a fellebbezési eljárási illeték viseléséről szintén ezt az arányt figyelembe véve döntött a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdése alapján.

Szeged, 2019. március 19.

Dr. Kiss Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Bálint Attila s.k.
táblabíró