

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.IV.20.192/2019/7. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Varga Bernadett ügyvéd által képviselt **felperes neve(címe)** szám alatti lakos felperesnek – a dr. Vidéki László ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Szolnoki Törvényszék 2019. február 7. napján kelt 8.P.20.371/2018/21. számú ítéletével szemben a felperes által 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, és mellőzi a felperest elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelező rendelkezését.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 18.000 (Tizennyolcezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes az alperesi lakásszövetkezet tagja, életvitelszerűen azonban **(város neve)**-en él.

Az alperes 2015. október 8-án kelt alapszabályának III. fejezet 1. pontjában megfogalmazottak szerint a közgyűlést az igazgatóság hívja össze a napirend megjelölésével annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően. A meghívó egy példányát hirdetőtáblán kell kifüggeszteni, míg egyébként azokat a lakásszövetkezet kézbesíti a tagok postai levélszekrényébe (1.12. pont).

Az alperes igazgatóságának elnöke 2017. március 12-én március 30-ra évzáró közgyűlést hívott össze. Ennek napirendi pontjai az alábbiak voltak:

1. A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv vezetőjének és hitelesítőinek megválasztása;
2. Az igazgatóság beszámolója a 2016. év gazdasági eseményeiről és a 2017. évi költségvetési tervéről;
3. A felügyelőbiztos beszámolója a 2016. évi ellenőrzésről;
4. Hozzászólások;
5. A 2016. évi beszámoló és a 2017. évi költségvetési terv elfogadása;
6. Szavazatszámláló bizottság megválasztása;
7. A felügyelőbiztos választása.

A meghívó tájékoztatta a tulajdonosokat a határozatképtelen közgyűlés esetén megismételt közgyűlés helyéről és idejéről, és közölte a napirendi pontok alapján az egyes határozati javaslatokat.

Az alperes a felperes postaládájába helyezte a meghívóját; a közgyűlésen a felperes nem vett részt.

A határozatképtelenség miatt a meghívó szerint megismételt gyűlésen a jelenlévők a határozati javaslatok szerint hoztak döntést. A lakásszövetkezet közgyűlése az igazgatóság előterjesztése alapján elfogadta a 2016. évi gazdasági tényadatokat, valamint a 2017. évi költségvetési tervszámokat, az igazgatósági tagok részére 300.000,- forint tiszteletdíjat állapított meg (1/2017.), megválasztotta **(személy neve)**-t felügyelőbiztosnak (2/2017.), az igazgatóság és a felügyelőbiztos hatáskörébe helyezte azt a döntést, hogy vizsgálja meg négy biztosító társaság árajánlatát, és a lakásszövetkezet számára a legkedvezőbb ajánlatot adóval kössön szerződést (3/2017.), végül meghatalmazta az igazgatóságot, hogy polgári peres eljárásban érvényesítse a „túl-kifizetést”, a hiányzó bérleti díjak összegét és minden olyan kifizetést, ami a lakásszövetkezet részére anyagi veszteséget jelentett (4/2017.).

A felperes keresetében a 2017. március 30-án megtartott megismételt közgyűlésen hozott valamennyi határozat hatályon kívül helyezését kérte. Elsősorban azzal érvelt, a közgyűlési meghívót nem kapta meg, ezért a legfőbb szerv ülésének összehívása nem volt szabályszerű. Véleménye szerint a tulajdonosok képvisellete sem volt megfelelő, mert az alperesi elnökség tagjai több olyan tulajdonos képviselőjében is eljárak, akik erről nem tudtak.

Érdemben előadta, az igazgatóság a 3. számú határozat meghozatalánál az Lszt. 16. § (7) bekezdésében foglaltak ellenére napirenden kívül hozott döntést. E határozat az Lszt. 26. § (1) bekezdésébe is ütközik, ugyanis a felügyelőbiztos a hatáskörébe adott kérdésben nem dönthet. Érvelt azzal is, a napirendi pontok között nem szerepelt a 2016. évi beszámolónak, illetve a 2017. évi költségvetési tervezetnek az ellenőrzését végző személyek neve és az ellenőrzést tartalmazó beszámoló tartalma. Kifogásolta, a meghívó melléklete tételes költségvetéseket, műszaki, gazdasági jogi dokumentációkat nem tartalmazott.

Keresetét ezen túl a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére is alapította az Lszt. 9. § (2) bekezdésére való hivatkozással. Az 1. sz. határozat esetén azt hozta fel, a tetőszigetelés nem megfelelő műszaki tartalommal készült el. Sértőnek tartotta a tulajdonosok érdekében nézve azt, hogy **(személy neve)** megválasztott felügyelőbiztos iskolai végzettsége, szakmai gyakorlata nem ismert, hatásköre nem terjedhet ki a 3. számú határozatban foglaltakra. A 4. sz. határozat esetén véleménye szerint nem állapítható meg, honnan képződtek a túl-kifizetések és a hiányzó bérleti díjak. Összefoglalva: valamennyi közgyűlési határozat sérti a tulajdonostársak érdekeit, nem racionális döntések, indokolatlanul az okszerű gazdálkodás követelményeibe ütköző felesleges kiadásokat tartalmaznak.

Végül hozzátette, sem a 2016. évi beszámoló, sem a 2017. évi költségvetési tervezet nem a számviteli szabályok szerint készült, nem ismerhetők meg és nem ellenőrizhetők a tényleges kiadások költségnemenként, a bevételek és a források.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, a közgyűlésre szóló meghívót az alapszabály rendelkezéseinek megfelelően kézbesítette a lakók részére. Az a tény, hogy a felperes életvitelszerűen **(város neve)**-en él, és emiatt a meghívót nem vette át, nem teszi a közgyűlés összehívását szabálytalanná.

Érdemben arra hivatkozott, a felperes által kifogásolt okokból az egyes határozatok nem tekinthetők jogszabálysértőnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest 36.000,- forint perköltség, valamint 15.000,- forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Az Lszt. 16. §-ra hivatkozva megállapította, az alperes a tagoknak, köztük a felperesnek az alapszabály szerinti módon kézbesítette a meghívót, következésképpen a legfőbb szerv ülésének összehívása szabályszerű volt. A becsatolt iratok alapján azt is leszögezte, az alperesi döntéshozatal megfelelt az Lszt. 17. § (7) bekezdésében írtaknak, azaz a közgyűlés lefolytatása és a határozatok meghozatala megfelelt a napirendnek és a határozati javaslatoknak.

Ezt követően érdemben vizsgálta a felperes által felhozott okok alapján az egyes határozatok jogszabályszerűségét. Rámutatott, a jegyzőkönyv szerint a közgyűlésen megválasztották az ülés lebonyolításához szükséges személyeket. Kifejtette, a felügyelőbiztos személyével kapcsolatos döntés nem ütközik az Lszt. 26. § (1) bekezdésbe, és az sem ütközött jogszabályba, hogy a határozati javaslatok között nem szerepelt a 2016. évi beszámoló és a 2017. évi költségvetési tervezet ellenőrzését végző személy neve.

Véleménye szerint a határozatok a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével sem jártak. A felperesi hivatkozások részben nem a perbeli, közgyűlési határozatokra vonatkoznak, hiszen a tetőszigetelés műszaki tartalma, illetve **(személy neve)** iskolai végzettsége, szakmai gyakorlata nem a döntések jogszabályszerűségét érinti. Sem az Lszt., sem az alapszabály nem tiltja, hogy egyes szerződéskötésekkel kapcsolatos döntést az igazgatóság vagy a felügyelőbiztos hozzon meg. Végül hozzátette, a túl-kifizetések és a hiányzó bérleti díjak érdekében indított polgári peres eljárás minden tag érdeke.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsősorban annak megváltoztatása és keresete szerint a közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezése, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése érdekében. Következésképpen állította, az alperesi határozatok a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét okozzák, mert azok az okszerű gazdálkodás követelményeibe ütköznek.

Az ítélet hatályon kívül helyezése iránti kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság beadványait tévesen értelmezte, a szükséges bizonyítást nem folytatta le.

Fellebbezésének kiegészítésében külön is kiemelte, az elsőfokú bíróság tévedett a közgyűlés szabályszerű összehívását illetően. Változatlanul állította, a közgyűlési meghívót nem kapta meg, következésképpen a legfőbb szerv ülésén nem születhettek jogszerű határozatok. Ezt követően részletesen felsorolta az általa tévesnek tartott ítéleti indokolásban foglalt megállapításokat.

Az egyes határozatok kapcsán továbbra is fenntartotta és megismételte az elsőfokú eljárás során előterjesztett kifogásait.

Végül sérelmezte a perköltség és az elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelező rendelkezést.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes fellebbezésében elsősorban azt kifogásolta, az elsőfokú bíróság nem megfelelően folytatta le a bizonyítási eljárást, tévesen értékelte az elé tárt bizonyítékokat, ezáltal nem megfelelő tényállást állapított meg, így helytelen jogi következtetésre jutott.

Az ítélet tábla – a felperes álláspontjával szemben – úgy ítélte meg, az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást elvégezte, a beszerzett okiratokat és a meghallgatott tanúk vallomása alapján a releváns tényállást megállapította, következésképpen nincs szükség további tanúk meghallgatására.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lszt.) 4. § (1) bekezdése értelmében az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága állapítja meg a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve. A 4. § (2) bekezdése felhatalmazása alapján az alapszabályban kell meghatározni a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.

A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata során a törvénysértésre hivatkozással megindított perben elsősorban azt kell vizsgálni, hogy betartották-e a keresettel támadott határozatok meghozatalánál a jogszabályokban és az alapszabályban előírt rendelkezéseket. Az alakszerűségi, eljárási kérdések vizsgálata után kerülhet sor a döntés tartalmának, érdemének vizsgálatára.

A felperes a közgyűlés nem szabályszerű összehívására, a határozatok jogszabálysértő meghozatalára és kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére alapította a közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapítható volt, a meghívó kézbesítésére szabályosan, – az Lszt. 16. § (3) bekezdésével összhangban – az alperesi alapszabály (III./1.4., III./1.12.) előírásának megfelelően került sor (6. sz. tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal, 19. sz. tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal, **(tanú neve)** vallomása). Kétségtelen tény, a felperes életvitelszerűen **(város neve)**-en él, ugyanakkor az Lszt. nem ír elő olyan kötelezettséget a lakásszövetkezet számára, így nem várható el, hogy felkutassa a tulajdonos tartózkodási helyét és az alapszabályban foglaltaktól eltérő helyre kézbesítse a legfőbb szerv ülésére szóló meghívót. A jelen ügyben irányadó, 1952. évi III. törvény (rPp.) 164. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének megfelelően az alperes kellően bizonyította a közgyűlési meghívó szabályszerű kézbesítését, következésképpen a felperes által felhozott eljárási okból nincs helye a határozatok hatályon kívül helyezésének.

A felperes érvelésével szemben a közgyűlésen a képviseleti jogosultságok terjedelmének nem volt jelentősége a határozatok meghozatala, illetőleg a közgyűlés érvényes megtartása szempontjából, mivel ténylegesen a határozatok meghozatalára megismételt ülés keretében került sor, mely az Lszt. 17. § (2) bekezdés utolsó fordulat alkalmazásával a jelenlévők számától függetlenül határozatképes. Ettől eltérő szabályozás esetén ugyanis lehetetlenné válna a közgyűlés döntési jogának gyakorlása. A felperes pusztán „feltételezi” (1. számú beadvány 5. oldal), hogy a képviseleti jogosultságok nem feleltek meg a jogszabályi rendelkezéseknek. E körben a bizonyítási kötelezettség a rPp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte. Mindazonáltal abból a tényből, hogy a perben nem merült fel adat arra, a képviselt személyek a megszületett határozatokat ez okból megtámadták volna, valószínűsíthető, hogy képviseleti probléma a közgyűlés kapcsán nem merült fel.

A közgyűlési meghívó tartalmazta a napirendi pontokat és a határozati javaslatokat, az ítéletábra álláspontja szerint a ténylegesen meghozott határozatok érdemben nem térnek el a meghívóban közölt tervezetektől. Szükségtelen volt a meghívóban megjelölni a közgyűlés majdani levezető elnökét, jegyzőkönyv-vezetőjét, hitelesítőjét, a szavazatszámoló bizottság tagjait, hiszen a tisztségeket betöltő konkrét személyeket a ténylegesen megjelentekből kellett megválasztani.

A felperes beadványaiban és fellebbezésében hivatkozott mellékletek megküldése szükségtelen volt, illetőleg aránytalan költséget okozott volna az alperesnek. A bírói gyakorlat szerint a lakásszövetkezet iratmegküldési és tájékoztatási kötelezettségét nem lehet olyan tágan értelmezni, hogy a lakásszövetkezet köteles lenne megküldeni valamennyi, a meghozni tervezett határozatokhoz kapcsolódó kimutatást. Az Lszt. 41. § e) pontja és az alapszabály IV./2.e. pont alapján a felperesnek joga lett volna tájékoztatást, felvilágosítást kérni az általa szükségesnek tartott kérdésekben.

A felperes a határozatok jogszabályba-, illetve alapszabályba ütközését és a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmét azonos indokokban jelölte meg.

Az 1. számú határozatban 2016. évi gazdasági tényadatok, illetőleg 2017. évi költségvetési tervszámok elfogadásához szükséges tájékoztatást, a vezetőség személyes adatait hiányolta, illetve azt, hogy nem ismert a vezetőség részére megállapított tiszteletdíj felosztásának módja. Az előbbiekről kapcsán a felperes lényegében nem tudta meghatározni, mennyiben és milyen kisebbségben levő lakótársak lényeges érdekei sérülnek. A tájékoztatással kapcsolatosan korábban kifejtésre került az ítélet táblája álláspontja, a vezetőség személyes adatai nem szükségesek a határozathozatalhoz és annak sincs hatása a lakóközösség érdekeire, hogy az 1. számú határozatban nem került meghatározásra, a bruttó 300.000,- forintos tiszteletdíj milyen módon kerüljön felosztásra a háromtagú vezetőség között. A határozat ilyen tartalmú megfogalmazásával a taggyűlés a döntést a vezetőség hatáskörébe utalta.

A felperes keresetében kérte, a bíróság a határozatban a kertészeti munkák ellentételezéseként juttatott 20.000,- forintos ajándécsomagról szóló döntést változtassa meg. Ezzel kapcsolatban kiemeli az ítélet táblája, nincs jogszabályi lehetőség egyes taggyűlési határozatok részbeni hatályon kívül helyezésére, vagy érdemi módosítására.

Az alperes 2. számú határozatában a felperes a felügyelőbiztos személyt kifogásolta. A felügyelőbiztos megválasztása garantálja a vezetőség munkájának folyamatos ellenőrzését, akit az alapszabály előírása szerint – a tagok közül kell megválasztani (III.7.2.), egyéb követelményt nem állít, ügyrendjét maga állapítja meg (III./7.5.). A felperesnek a közgyűlést megelőzően lehetősége lett volna a felügyelőbiztos személyről tájékozódni, az, hogy véleménye szerint megfelelő szakképzettséggel nem rendelkezik, a határozatot nem teszi jogszabály- vagy alapszabálysértővé.

A 3. sz. határozat kapcsán a felperes azzal érvelt, hogy számára nem ismert a négy biztosító társaság árajánlata. Mivel a közgyűlésen jelenlevő tagok úgy döntöttek, további vizsgálódás szükséges az alperes számára a legkedvezőbb biztosítási ajánlat kiválasztásához, ezért e kérdésben nem döntöttek, hanem azt a vezetőség és a felügyelőbiztos döntési körébe utalták (3/2017. (III. 30.) sz. közgyűlési határozat). Az ítélet táblája álláspontja szerint ezzel nem lépték túl a felügyelőbiztos lakásszövetkezeti törvényben és alapszabályban meghatározott jogkörét, hiszen semmiképpen sem biztosított számára ugyanolyan döntési jogkört ez a határozat, mint a vezetőség tagjainak, hanem azt várta el tőle a közgyűlés, hogy a biztosító kiválasztásának folyamatát a tagok érdekében a felügyelőbiztos közvetlenül ellenőrizze. Ez a megoldás semmiképpen nem sérti sem a kisebbség, sem az alperesi teljes tagság jogos érdekét.

A 4. sz. határozat hatalmazta meg az igazgatóságot polgári peres eljárásban a kifizetések és hiányzó bérleti díjak érvényesítésére. A felperes azt kifogásolta, nem állapítható meg, honnan képződtek a túl-kifizetések és a hiányzó bérleti díjak. A közgyűlési jegyzőkönyvből nem, de mellékletéből megállapítható, milyen elmaradások, hiányok voltak a lakásszövetkezet gazdálkodásának bevételi oldalán. Teljesen életszerű és elfogadott, hogy a hátralékok, kintlévőségek, túlfizetések és egyéb, a lakásszövetkezet gazdálkodására hátrányos pénzügyi helyzet kiküszöbölése, megoldása, javítása céljából a vezetőséget széles körű felhatalmazással ruházzák fel annak érdekében, hogy az alperesi lakásszövetkezet gazdálkodásának pénzügyi egyensúlyát biztosíthassák. Ez pedig fogalmilag kizárja a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét.

A perbeli esetben a kisebbség jogos érdekeinek felperes által állított lényeges sérelmét valójában nem az általa támadott közgyűlési határozatok jelentik. A felperes nem határozta meg konkrétan azt sem, hogy a határozatok az okszerű gazdálkodás követelményeibe mennyiben ütköznek, önmagában a határozatok megszövegezéséből az általa állítottak nem következnek, vagyis az Lszt. 9. § (2) bekezdésének megállapítására nem ad alapot.

Alaptalan volt a felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség tekintetében is. A rPp. 78. § (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni. A perköltség mindaz a költség, ami a felek célszerű és jóhiszemű pervitelével kapcsolatban akár a bíróság előtt, akár a bíróságon kívül merül fel. Ehhez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd, jogtanácsos készkiadását és munkadíját is. Az alperest az elsőfokú eljárásban ügyvéd képviselte, az elsőfokú bíróság a rPp. 78. § (1) bekezdés alkalmazásával helyesen döntött részére perköltség megfizetéséről. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése szerint, ha a pertárgy értéke nem állapítható meg, a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek az eljárást megelőző és a tárgyaláson kívül végzett igazolt tevékenységéért óránként 5.000,- forint, de legalább 10.000,- forint. Az alperes jogi képviselője 2017. szeptember 11-től járt el az alperes képviselőjében, beadványokat szerkesztett, a tárgyalásokon megjelent, következésképpen az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség megfelel a jogszabály rendelkezéseinek.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – az elsőfokú eljárási illeték viselésére nézve – részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta. A felperes fellebbezése annyiban volt eredményes, hogy az elsőfokú eljárás során eleget tett illetékfizetési kötelezettségének.

A jogorvoslati kérelem érdemben alaptalan volt, ezért a felperes köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült, jogi képviseletével összefüggő költségének viselésére, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint (5) és (6) bekezdései alapján a kifejtett munkával arányosan, mérlegeléssel állapított meg.

Szeged, 2019. június 7.

Dr. Hámori Attila s.k.
a tanács elnöke

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

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró