

A Fővárosi Ítéltábla a felperesi jogi képviselő neve (felperesi jogi képviselő címe, ügyintéző: ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a alperesi jogi képviselő neve (alperesi jogi képviselő címe) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. május 28-án kelt 37.G.41.011/2018/24. számú ítélete ellen az alperes 25. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett, a keresetet részben elutasító rendelkezését nem érinti, fellebbezett rendelkezését a perköltség viselésére is kiterjedően helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a lakásszövetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lsztv.) 9. § (1) bekezdése alapján az alperes 2018.-én tartott közgyűlésének – számú határozatai hatályon kívül helyezését kérte.

Kereseti kérelmét az Lsztv. 2. § (1) bekezdésére, a 4. § (2) bekezdésének d) pontjára, a 16. § (5) bekezdésére, a 31. § (2) bekezdésére, a 34. § (1) bekezdésének b) pontjára alapította, valamint az alperes alapszabályának és pontjában foglaltak megsértésére hivatkozott.

Kifejtette, hogy az Lsztv. 22. § (3) bekezdése szerint az elnököt külön szavazással kell megválasztani és az Lsztv. 31. § (2) bekezdése szerint az elnök nem lehet a felügyelőbizottság tagja. Az alperes a Lsztv. 4. § (2) bekezdés d) pontja értelmében meghatározta az alapszabály pontjában a tisztségviselők körét és a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket is. A 10. számú határozat meghozatalakor Ú. J. felügyelőbiztos volt és az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek sem felelt meg, mert csupán ellenőrzési tapasztalata volt, vezetési nem. A Ptk. 3:21. §-ában és a 3:22. §-ában foglaltakra figyelemmel az operatív vezetés és képviselőlet nem egyezik meg a felügyelőbiztos tevékenységével. A felperes állította, hogy a sz. határozat ugyancsak jogellenes, hiszen B. Z. sem felelt meg az alapszabály pontjában írt szakmai követelményeknek.

Az alperes ellenkérelme elsődlegesen a per megszüntetésére irányult arra hivatkozással, hogy a Pp. 176. § (1) bekezdés i) és j) pontja szerint már a keresetlevelet vissza kellett volna utasítani. Előadta, hogy a felperes a 60 napos jogvesztő perindítási határidőt elmulasztotta, mert az összes határozat tartalmáról értesült a közgyűlésen, de a keresetlevél napján érkezett. Nem állapítható meg ugyanis, hogy a korábbi keresetlevél benyújtásához fűződő hatályok fenntartásához szükséges határidőket a felperes megtartotta.

A felperes nem mellékelte a keresetlevélhez a többségi tulajdonosi döntést a perindításról és az ügyvédi meghatalmazással kapcsolatban, továbbá nem teljesítette az Lsztv. 9. § (4) bekezdése és az alapszabály pontja szerinti bejelentési kötelezettségét sem, amely mulasztás a perindítás akadályozója.

Az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezésében arra hivatkozott, hogy a közgyűlési határozatok megfelelnek a jogszabályoknak és az alapszabályban foglaltaknak.

A Fővárosi Törvényszék a 2019. május 28-án kelt 37.G.41.011/2018/24. számú ítéletével az alperes napi közgyűlése által hozott és számú határozatokat hatályon kívül helyezte. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. A feleket a saját költségeik viselésére kötelezte.

Ítéletének indokolásában egyebek mellett megállapította, hogy a felperes részben tulajdonosa a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben szám alatti szövetkezeti lakás ingatlan. Az alperessel szemben fennálló tagsági jogviszonyát az-én aláírt belépési nyilatkozattal létesítette.

Rögzítette, hogy az alperes alapszabályának pontja szerint az igazgatóság elnökének, elnökhelyettesnek legalább középfokú állami iskolai, valamint szakirányú - épületüzemeltetési, létesítménygazdálkodási, ingatlan kezelői, vagy szakképzett OKJ-s társasházkezelői - végzettséggel kell rendelkeznie. Ezen végzettségek hiányában legalább 5 éves lakásszövetkezeti vezetési tapasztalat szükséges. Az igazgatóság tagjának legalább középfokú állami iskolai végzettséggel kell rendelkeznie.

Az alapszabály pontja szerint, ha tisztségviselővel szemben kizáró ok, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény merül fel, köteles azt a tudomásszerzést követő 15 napon belül elhárítani, és ezt a közgyűlés felé hitelt érdemlően igazolni. Amennyiben erre a megjelölt határidőn belül nem kerül sor, tisztségviselő megbízatása megszűnik, és a közgyűlést azonnali hatállyal össze kell hívni a tisztségviselő felmentése és új tisztségviselő választása céljából. Amennyiben a tisztségviselő a kizáró okot vagy összeférhetetlen körülményt a közgyűlésig elhárítja, és azt, hitelt érdemlően igazolja, a közgyűlés eltekinthet a felmentéstől.

Az alperes-én tartott közgyűlése a számú határozattal titkos szavazással ... igen, nem, és ... tartózkodással Ú. J.-t az igazgatóság tagjának és elnökének megválasztotta, egyben az elnökkel munkaviszonyt is létesített. A közgyűlés a számú határozattal titkos szavazással igen nem, .. tartózkodással B. Z.-t az igazgatóság elnökhelyettesi teendőket is ellátó tagjának megválasztotta napjától napjáig.

Az alperes felügyelőbiztosa Ú. J. K. volt, aki napjára keltezett okiratban - nyilatkozatát B. Z. elnökhelyettesnek címezve - tisztségéről lemondott. Az okirat keltében tollal a dátum napjára javították.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes a jogvesztő keresetindítási határidőt megtartotta, mert a keresetlevél a bírósághoz a hatvan napos határidőn belül-én megérkezett. A keresetlevelet a bíróság a-án kelt és-án jogerőre emelkedett számú végzéssel visszautasította, de a felperes a keresetlevél-én történt benyújtásához fűződő hatályokat a Pp. 178. § (1) bekezdése alapján fenntartotta, mert a visszautasításról rendelkező végzés jogerőre emelkedésétől számított harminc napon belül a keresetlevelet az ügy előzményére hivatkozva szabályszerűen benyújtotta, és azt a bíróság az alperesnek való megküldésre alkalmasnak találta. A felperes tagja az alperesnek, és a tagot a perindítás joga az Lsztv. 9. § (1) bekezdése szerint megilleti. A perindításra vonatkozó döntésnél a közös tulajdon szabályai nem irányadóak, hiszen a tagot a közgyűlési határozat felülvizsgálathoz való jog a tagság ténye alapján megilleti. Az alperes alappal nem hivatkozhat arra, hogy az Lsztv. 9. § (4) bekezdése és az alapszabály pontja szerinti bejelentési kötelezettség elmulasztása perakadály, hiszen ezt sem az Lsztv., sem a Pp. ekként nem tartalmazza, illetve az Lsztv. jogkövetkezményről sem rendelkezik.

Megállapította továbbá, hogy a felperes a keresetében hivatkozott arra, hogy a jelöltek feltételeknek való megfelelésének kérdését a jelölésig kellett volna megvizsgálni és a közgyűlésnek bemutatni. Nem volt olyan okirat, amely alapján megállapítható volt, hogy a jelöltek az alkalmassági feltételeknek miként felelnek meg, ezért a feltételek ellenőrzése és fennállásuk igazolása a jelöltek esetén nem történhetett meg. E határozott tényállításra is figyelemmel a keresetlevelet nem kellett visszautasítani, ezért a pert sem kellett megszüntetni.

Az elsőfokú bíróság annak tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes sem hivatkozott arra, hogy az

alperes elnökének megválasztott személy a megválasztását követően is felügyelőbiztos maradt volna, így az összeférhetetlenség megszüntetése miatt a megválasztásról rendelkező határozat nem jogellenes.

Azt tartotta szem előtt, hogy az alperes a perben nem hivatkozott arra, hogy az elnök és helyettese legalább középfokú állami iskolai, valamint szakirányú - épületüzemeltetési, létesítménygazdálkodási, ingatlan kezelői, vagy szakképzett OKJ-s társasházkezelői - végzettséggel rendelkezik, hanem azt állította, hogy 5 éves lakásszövetkezeti vezetési tapasztalattal bírnak. Osztotta a felperes álláspontját, amely szerint az ügyvezetés, képviselő és irányítási tevékenység eltér a felügyelőbiztos tevékenységétől, mert az egyik operatív, a másik ellenőrzési tevékenység. Ú. J. K. felügyelőbiztosi működését nem lehetett az alapszabály pontja által előírt 5 éves lakásszövetkezeti vezetési tapasztalatként elfogadni, mert a felügyelőbiztos a szövetkezetet nem vezeti.

B. Z. igazgatósági tagi jogviszonya az alperes állítása szerint is csak évben lesz öt éves, ezért a két megválasztott tisztségviselő megválasztása jogellenes volt, mert nem felelt meg az alapszabályban rögzített feltételeknek.

Kitért arra is, hogy - bár a perben csak a közgyűlés határozatait lehet felülvizsgálni, az azok alapján kötött ügyleteket nem - a jelölttel létesített munkaviszony a felülvizsgálat korlátja nem lehet, de az Lsztv. 33. § (2) bekezdése és az alapszabály 15.6.10. pontja szerint a megbízás pusztán az el nem hártott kizárási ok, illetve az elhárítás igazolásának elmaradása miatt meg is szűnt.

Mindezek alapján a és számú határozatokat az Lsztv. 9. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte az alapszabály pontja megsértésére figyelemmel.

Részletesen kifejtette, hogy a keresetben hivatkozott további indokok alapján a és a határozatok hatályon kívül helyezésének nem lett volna helye, annak jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

A Pp. 83. § (2) bekezdésének megfelelő alkalmazásával rendelkezett a perköltség viseléséről arra tekintettel, hogy a pervesztesség és a pernyertesség aránya nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, valamint a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását és a felperes 130.500 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

Kérte, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja alapján a megállapított tényekből eltérő jogi következtetést vonjon le, és vegye figyelembe, hogy a és a számú határozatok megfelelnek a jogszabályoknak, azok hatályon kívül helyezésére nincs indok.

Érvelése szerint a felperes keresete elkésett, mert a visszautasított keresetlevél benyújtásához fűződő joghatályok nem maradtak fenn. A felperes a-én benyújtott keresetlevelében nem jelölte meg, hogy a-én benyújtott keresetlevél visszautasítására tekintettel ismételtlen beadja a keresetlevelet, az utóbb benyújtott keresetlevelben nem javította ki a visszautasításra okot adó körülményeket, és az alapvető hibákat tartalmazott a felperes tulajdonjogi helyzetét illetően. A felperes a keresetlevelében alaptalanul arányú tulajdonosként tüntette fel magát, de valójában csak fele arányban tulajdonosa a lakásingatlandnak, amelyre perlési jogát alapította. Ezzel a felperes megsértette a Pp. 4. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket, amelyek következményeit az elsőfokú bíróság nem hártotta a felperesre és a kereset pontosítására sem kötelezte. A felperesnek a lakás tulajdonostársainak a perindításról a Ptk. 5:78. §-a alapján meghozott többségi döntését igazolnia kellett volna. Az elsőfokú bíróság az Ltv. 9. § (1) bekezdését a jogszabállyal ellentétesen értelmezte, mert a szavazás és perindítás, mint a közös tulajdont érintő kérdések, ebből a szempontból nem térnek el egymástól.

A felperes kereseti kérelme nem volt kellően határozott, abban a körben, hogy az elnök és elnökhelyettes megfelel-e a képesítési követelményeknek, arra is tekintettel, hogy a felperes az erre

vonatkozó ismereteinek hiányát a keresetlevélben nem jelezte, és nem hivatkozott bizonyítási szükséghelyzetre az alperes kötelezését kérve a képesítési követelményeknek megfelelés igazolására. A felperes a Pp. 170. § (2) bekezdés e) pontja alapján bizonyítási indítványt erre vonatkozóan nem tett. Ezen ismeretek hiányában a felperes alaptalanul állította, hogy nincs meg az alapszabály szerinti képesítés, ezért a Pp. 4. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezést megsértette.

A felperes elmulasztotta az Lsztv. 9. § (2) bekezdésében megkövetelt indokolási kötelezettségét is. Nem indokolta, hogy miért áll fenn a kisebbségi jogos érdekséremlme a nagy többséggel megválasztott elnök és elnökhelyettes esetében.

Kifejtette, hogy a képesítési követelmények körében igazolta - és ezt a felperes sem vitatta - hogy az elnöknek a középfokú végzettségen felül főiskolai végzettsége is van, az elnökhelyettesnek pedig középfokú végzettsége. A vita a felek között abban sem volt, hogy szakképzett OKJ társasházkezelői végzettséggel nem rendelkeznek a megválasztott tisztségviselők. Hangsúlyozta, hogy védekezése azon alapult, hogy a megválasztott tisztségviselőknek ez a végzettsége nincs meg, de az alapszabály pontjának második fordulója szerint legalább 5 éves lakásszövetkezet vezetési tapasztalatuk van. A felperes sem vitatta azt a tényt, hogy Ú. J. K. megválasztott elnök óta részt vesz a szövetkezet vezetésében tisztségviselőként, mert korábban felügyelőbiztos volt.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az alapszabályban megkövetelt „lakásszövetkezet vezetési tapasztalat” kifejezést, a bíróság általi értelmezés nem szerepel az alapszabályban, kizárólag a tapasztalat szó van benne, és nem operatív funkciót követel meg. Az Ltv. 25. § (3) bekezdése szerint az alperes lakásszövetkezetnél a felügyelőbiztosnak választott személy látta el a felügyelőbizottság Ltv. 26. § (2) bekezdésében felsorolt feladatait. A felügyelőbiztos mindezekre figyelemmel vezetési tapasztalatokat szerez a tevékenysége során, mert a felügyelőbizottság Ltv. 26. § (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott iratbetekintési jog és felvilágosítás kérés jog, mind-mind vezetési tapasztalatok szerzését eredményezi, a c) pont pedig kifejezetten operatív, utasítási jogot tartalmaz.

Hangsúlyozta, hogy amennyiben kizáró ok áll fenn, az nem abszolút, hanem az Ltv. és az alapszabály előírásai szerint csak relatív hatályú, mert az alapszabály 15.6.10. pontja szerint a kizárási ok elhárítására addig van lehetőség, amíg az erről szóló közgyűlést meg nem tartják. A közgyűlés jogszabályban és alapszabályban rögzített hatásköre ezért a felperes keresete alapján nem vonható el.

Sérlemzte a pervesztesség-pernyertesség arányának megállapítását is, mert 15 közgyűlési határozatot érintő keresete alapján kizárólag 2 vonatkozásában állapított meg jogsértést az elsőfokú bíróság. Az alperes ezért 87%-ban lett pernyertes, ebből következően jogosan tarthatott volna igényt a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján a 150.000 forintban felmerült perköltsége 87%-ára.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes-én tartott közgyűlésén meghozott-..... és a-..... számú határozatok hatályon kívül helyezésére irányuló keresetrészt elutasító rendelkezései a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek kizárólag a és a számú határozatokat hatályon kívül helyező rendelkezését bírálta felül a perköltségre is kiterjedően.

A fellebbezés megalapozatlan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370. § (1) bekezdésében írt felülbírálati jogkörének korlátai között bírálta felül és megállapította, hogy a fellebbezésben megjelölt jogszabálysértések egyike sem valósult meg.

Az alperes által hivatkozott azokból az okokból, amelyek esetén a Pp. 176. § (1) bekezdés j) pontjai alapján a keresetlevél visszautasításának lehetne helye, a perindítás joghatásainak beállását követően az eljárás megszüntetésének a Pp. 240. § (1) bekezdése szerint nincs helye, ezért azokra tekintettel a Pp. 379. §-a alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és az eljárás megszüntetésére sem kerülhet sor.

Nem volt helye a Pp. 379. §-a alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének és az eljárás megszüntetésének a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja szerinti okok fennállásának hiányában sem, mert a keresetlevelet a Pp. 176. § (1) bekezdés és i) pontjai alapján az elsőfokú bíróságnak nem kellett visszautasítani.

Az nem volt vitás, hogy a felperes az alperes tagja, ezért az Ltv. 9 §-a alapján pert indíthat az alperes taggyűlési határozatainak bírósági felülvizsgálata iránt. Az alperes a per megszüntetésének okát abban jelölte meg, hogy a felperes a perindításra jogszabályban megállapított határidőt elmulasztotta.

A perindítási határidő olyan időszakot jelent, amely alatt a meglévő jogviszonyok megváltoztatása igényérvényesítés útján kezdeményezhető, annak elteltével - igényérvényesítés hiányában - az érintett jogviszonyok végleges hatályúvá válnak. A jogalkotó a perindítási határidők szabályozásával az érintett jogviszonyok keresetindítástól függő jogi helyzetét csak meghatározott ideig kívánja bizonytalan hatályúvá tenni, annak elmulasztása esetére a bírósági jogvédelmet megtagadja. Az anyagi jogi határidő a Ptk. 6:21. §-a alapján csak abban az esetben jár jogvesztéssel, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendeli, ennek hiányában a határidő elévülési jellegű. Perakadályként csak annak a jogvesztő határidőnek az elmulasztása vehető figyelembe, amelynél az anyagi jogszabály a jogvesztést kifejezetten a perindítás elmulasztásához fűzi. Az Ltv. 9. § (3) bekezdésében írt hatvan napos perindítási határidőt a jogszabály nem minősíti jogvesztőnek, ezért annak elmulasztása esetén a Pp. 176. § (1) bekezdés i) pontjai alapján a bíróság a keresetlevelet nem utasíthatja vissza.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése szempontjából lényeges tényállást helyesen állapította meg, annak alapján a jogszabályoknak megfelelő érdemi döntést hozott, határozata indokolása helytálló, az abban foglaltakkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, és azt csupán a fellebbezésre tekintettel az alábbiakkal egészíti ki.

Az elsőfokú bíróság az alperes érdemi ellenkérelmének teljeskörű vizsgálatával folytatta le az elsőfokú eljárást, vizsgálta az alperes érdemi védekezéseként is a perindítási határidőt érintő igényt megszüntető kifogást, és a rendelkezésre álló adatok alapján helyesen vette figyelembe, hogy a felperes a határozatok közléséhez kötött hatvan napos perindítási határidőt nem mulasztotta el, mert a keresetlevél-én történt benyújtásához fűződő hatályokat a Pp. 178. § (1) bekezdése alapján fenntartotta.

A másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy kizárási ok nem áll fenn az elnöknek megválasztott tisztségviselővel szemben, az érdemi jogvita a felek között abban állt, hogy a és a számú közgyűlési határozattal megválasztott tisztségviselők rendelkeznek-e 5 éves lakásszövetkezeti vezetési tapasztalattal, ami az alapszabály pontja értelmében képesítési követelmény abban az esetben, ha épületüzemeltetési, létesítménygazdálkodási, ingatlan kezelői, vagy szakképzett OKJ-s társasházkezelői végzettséggel nem rendelkeznek. Az alapszabály pontja kizárólag a tisztségviselővel szemben fennálló kizáró ok és összeférhetlenség (alapszabály

..... pont) esetén teremt lehetőséget annak megszüntetésére a tudomásszerzést követő 15 napon belül. A képesítési követelmény hiánya nyilvánvalóan nem tekinthető 15 napon belül megszüntethető kizárási oknak.

Az elsőfokú bíróság az alperes alapszabályát helyesen értelmezve tulajdonított annak jelentőséget, hogy

a vezetés és az ellenőrzés nem azonos fogalmak: más gyakorlatot jelent az operatív vezetésben való részvétel és annak során a döntéshozatalban szerzett tapasztalat, mint a felügyelőbiztosként mindezek utólagos ellenőrzése során szerzett tapasztalat. Az alperes alapszabályánakpontja a felügyeletet ellátó tisztségviselő esetében ezért képesítési követelményeként nem vezetői, hanem szövetkezeti, társasházkezelői, felügyelőbizottsági gyakorlatot követel meg. Mindezekből az következik, hogy a számú határozattal megválasztott Ú. J. az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felelt meg, mert csupán 5 éves ellenőrzési tapasztalata volt, 5 éves vezetési tapasztalata nem.

Az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe, hogy az alperes által előadott tények kizárták, hogy a számú határozattal az igazgatóság elnökhelyettesévé választott B. Z. rendelkezett az alapszabály pontjában előírt 5 éves vezetési tapasztalattal. Az alperes fellebbezése sem tartalmazott ebben a körben olyan eltérő tényállítást, ami az elsőfokú bíróság érdemi döntésének megváltoztatását indokolta volna.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság az Ltv. 9. § (1) bekezdése megfelelő alkalmazásával helyezte hatályon kívül az alapszabály pontjába ütköző és a számú határozatokat, mert a felperes által érvényesített felülvizsgálati jog nem a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmén, hanem azon alapult, hogy a határozatok az alperes alapszabályába ütköznek.

Az elsőfokú bíróság a felperes részleges pernyertessége alapján, de a meg nem határozható pertárgyértékre, az indokolt és szükséges ügyvédi munkára és a felperes által lerótt kereseti illetékre is figyelemmel a Pp. 83. § (2) bekezdésének helyes alkalmazásával döntött arról is, hogy egyik fél sem köteles a másik fél részére perköltség megtérítésére.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokaira figyelemmel - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért az általa lerótt fellebbezési illeték viselésére köteles. A felperes a másodfokú eljárásban fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért nem merült fel olyan számításba vehető költsége, amelynek viseléséről rendelkezni kellene, ezért a másodfokú bíróság e tárgyban a határozathozatalt mellőzte.

A másodfokú bíróság a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2020. január 14.

. Koday Zsuzsanna
a tanács elnöke

. Pusztai Anita
előadó bíró

Dr. Lupóczné dr. Krammer Edit
bíró

