

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla az első fokú eljárásban személyesen eljár, a másodfokú eljárásban dr. Szomszéd Károly ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Adamkó István ügyvéd által képviselt alperes ellen taggyűlési határozat felülvizsgálata iránt indított perében a Nógrád Megyei Bíróság 2010. április 13-án kelt 7.P.20.657/2009/19. számú kiegészítő ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészítő ítéletét a 2009. december 1-jén meghozott taggyűlési határozat felülvizsgálatára irányuló kereseti kérelmet elutasító részében helybenhagyja, egyebekben - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes másodfokú perköltségét 8.000 (Nyolcezer) forint + áfa, továbbá 36.000 (Harminchatezer) forint összegben, az alperesét 8.000 (Nyolcezer) forint + áfa összegben állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes az alperesi lakásszövetkezet tagja, 2007. május 14. napjától az alperes önálló elszámolási egységeként működő szám alatti lakóépület közös képviselője volt.

Alperes működésére a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) rendelkezései az irányadók.

Az alapszabály értelmében alperesnél a közgyűlés (részközgyűlés) és a küldöttgyűlés mellett taggyűlés is működik.

Az alapszabály 4.1.1. pontja szerint alperes legfőbb szerve a tagok összességéből álló közgyűlés, amelyet azonos napirendi pontokkal részközgyűlésként is össze lehet hívni, illetve meg lehet tartani. A részközgyűlési körzet egy-egy önálló elszámolási egység (lakóépület, épületcsoport, garázssor stb.), melynek felsorolását az SZMSZ tartalmazza.

Az 4.1.6. pont a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben a „hitelesítéssel ellátott írásbeli szavazással” történő határozathozatalt is lehetővé teszi. Az írásbeli szavazás szabályainak megállapítása körében egyebek mellett úgy rendelkezik, az írásbeli szavazást elrendelő hirdetménynek tartalmaznia kell, hogy a hitelesített szavazólapot, hogyan, mikortól, meddig (legfeljebb 30 napig) lehet aláírni (a) pont); a szavazólapnak tartalmaznia kell fejléces papíron az előterjesztést az elrendelő által aláírva, a határozati javaslatot, továbbá lakásonként egy tag nevét a lakás azonosítójával, valamint helyet a szavazásra az „igen” („támogatom”), illetve a „nem” („elvetem”) rovat feltüntetésével (b) pont); az írásbeli szavazás akkor tekinthető „határozatképesnek”, ha a 4.1.7. és a 4.1.8. pont szerint figyelembe vehető szavazatok több mint felének megfelelő aláírás szerepel a tagoktól a szavazólapon (c) pont); írásbeli szavazáskor a tag álláspontjának megfelelő helyre történő aláírása a szavazat (e) pont).

Az alapszabály 4.1.7. és 4.1.8. pontjai értelmében a közgyűlésen minden tagot egy szavazat illet meg, ugyanakkor lakásonként csak egy-egy szavazat vehető figyelembe, közös tulajdonú lakásnál pedig a lakásszövetkezeti tag társtulajdonosok ellentétes szavazatát figyelmen kívül kell hagyni.

A taggyűlésre nézve a 4.3.1. pont akként rendelkezik, minden önálló elszámolási egység - kivéve, ha részközgyűlésként közgyűlési hatáskörben jár el - taggyűlést alkot, amennyiben az önálló elszámolási egység saját jogkörében jár el, akkor taggyűlésnek, míg, ha az egész szövetkezet részeként közgyűlési jogosítványokat gyakorol, akkor részközgyűlésnek kell nevezni. A taggyűlési körzetek megegyeznek a részközgyűlési körzetekkel.

A 4.3.2.1. pont szerint a taggyűlés döntési hatáskörébe tartozik egyebek mellett a tagok közül a közös képviselő megválasztása (a) pont), felmentése (j) pont), továbbá a házfelügyelő alkalmazása (h) pont).

A 4.3.3. pont akként rendelkezik, a taggyűlést a közös képviselő hívja össze az igazgatósággal történt egyeztetés szerint, továbbá azt az igazgatóság is összehívhatja. A taggyűlést akkor is össze kell hívni, ha az ok megjelölésével a tagok 10 %-a, de legalább 5 tag, az igazgatóság, vagy a felügyelőbizottság indítványozza. Az ok csak az lehet, amiben döntés hozható, és nem áll szemben valamilyen szabállyal.

A 4.3.5. pont kimondja azt is, taggyűlést hitelesítéssel ellátott, írásos szavazással is lehet tartani, ha a döntés ilyen módon meghozható. Az írásbeli szavazás esetén egyebek mellett a 4.1.6. pont és annak a), b), c) és e) alpontjainak rendelkezéseit is alkalmazni kell. A szavazatok összeszámlálását a közös képviselő és a taggyűlés két tagja végzi, akik az erről készült jegyzőkönyvet, határozatot is aláírják.

A 4.3.6. pont szerint a taggyűlés a szavazásra jogosult tagok több mint felének jelenléte esetén határozatképes. Határozatképtelenség esetén - írásbeli szavazást kivéve - a 15 napon belül, de akár az eredeti időpontot követő fél órával későbbi időpontra összehívott újabb taggyűlés az eredeti napirend tekintetében a megjelentek számától függetlenül határozatképes.

A közös képviselőre nézve a 4.3.10. pont rendelkezik, egyebek mellett kimondva, a közös képviselő feladatait az igazgatóság határozza meg. Rögzíti azt is, a házfelügyelő munkájának ellenőrzése, erről a munkahelyi vezető értesítése és a javadalmazásra vonatkozó javaslat megtétele is a közös képviselő feladata.

Az igazgatóságra vonatkozó rendelkezéseket a 4.4. pont tartalmazza.

A 4.4.10. pont t) alpontja szerint az igazgatóság hatáskörébe tartozik egyebek mellett a taggyűlési határozat hatályon kívül helyezése, ha az alapszabállyal, magasabb szintű határozattal, illetve szabályzat vagy jogszabály előírásaival ellentétes.

Felperes közös képviselőként 2009. április 15-én 18 órára összehívta a szám alatti lakóépület taggyűlését egyebek mellett a közös képviselő visszahívása napirendi ponttal.

Az eredeti időpontra összehívott taggyűlés határozatképtelensége miatt 2009. április 15-én 18 óra 30 perckor megkezdett megismételt taggyűlés 5. számú határozatával visszavonta a felperes közös képviselői megbízatását, és a felperes 2008. évi tiszteletdíját.

2009. május 6-án a szám alatti lakóépületben lakástulajdonnal rendelkező hetvenkilenc szövetkezeti tag közül huszonnyolcan az alapszabály 4.3.3. pontja alapján taggyűlés összehívását, illetve az alapszabály 4.3.5. pontja szerinti írásbeli szavazás elrendelését kezdeményezték alperes igazgatóságánál, egyebek mellett a közös képviselő visszahívásának elutasítása tárgyában, a 2009. április 15-i taggyűlés határozatának „szűk körű voltára”, illetve arra hivatkozással, a szavazatszámolás nem volt egyértelmű.

Alperes igazgatóságának elnöke 2009. május 20-án kelt válaszlevelében arról tájékoztatta a kezdeményezéssel élő tagokat, hogy miután a 2009. április 15-i közgyűlés határozatainak egy újabb taggyűlésen történő visszamenőleges hatálytalánítására nincs lehetőség, az alapszabály 4.3.2.1. pontjában foglaltakra is figyelemmel a kezdeményezésben foglaltak teljesítésének feltételei nem állnak fenn, a tagok a sérelmezett határozat felülvizsgálatát perben kezdeményezhetik.

Alperes igazgatóságának elnöke 2009. május 15-én írásbeli meghívóval 2009. május 21-én 18 órára összehívta a szám alatti lakóépület taggyűlését, napirendként a közös képviselő választását is feltüntetve.

Az eredeti időpontra összehívott taggyűlés határozatképtelensége miatt 2009. május 21-én 18 óra 30 perckor megkezdett megismételt taggyűlés 6. számú határozatával választotta a lakóépület közös képviselőjévé.

Felperes 2009. június 4-én előterjesztett, többször, utoljára 2009. december 1-jén pontosított keresetében a szám alatti alperesi lakóépület 2009. április 15-i taggyűlése 5. számú, valamint 2009. május 21-i taggyűlése 6. számú határozatának hatályon kívül helyezését kérte a 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 9.§-ára alapítva, arra hivatkozással, a keresettel támadott határozatok meghozatalára az Lsztv. 17.§ (2) bekezdésében foglaltakba ütközően, szabálytalanul összehívott és megtartott megismételt taggyűlésen került sor.

A 2009. április 15-i taggyűlési határozatra nézve azt is kifogásolta, hogy hiányzott a határozat meghozatalához szükséges szavazattöbbség.

A 2009. május 21-i taggyűlési határozat jogszerűségét pedig azért is vitatta, mert úgy vélte, az alperesnél házfelügyelői munkakörben alkalmazásban álló közös képviselővé választása az alapszabály 4.3.10. pontjában foglaltakra figyelemmel összeférhetetlen, továbbá, mert annak meghozatalára a tagok által 2009. május 6-án kezdeményezett írásbeli szavazás elrendelésének jogszabályba és alapszabályba ütköző mellőzésével került sor.

Alperes a kereset elutasítását kérte.

Egyebek mellett előadta, az Lsztv. nem tartalmaz rendelkezést a taggyűlésre nézve, ugyanakkor a perbeli taggyűlések összehívása, megtartása maradéktalanul megfelelt a törvény felhatalmazása alapján az alapszabályban megállapított rendelkezéseknek. A felperes közös képviselői megbízatásának visszavonására szabályszerűen került sor, az e határozat visszavonására irányuló tagi kezdeményezés pedig nem volt teljesíthető. Az új közös képviselő megválasztása is megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek, különös tekintettel arra, hogy a közös képviselőre nézve sem a jogszabály, sem az alapszabály nem állapít meg összeférhetlenségi szabályokat.

Alperes 2009. december 17-én előterjesztett előkészítő iratában bejelentette, hogy a száma alatti lakóépület taggyűlése írásbeli szavazással 2009. december 1-jén újabb, a közös képviselőt érintő határozatot hozott.

A írásbeli szavazás eredményét rögzítő, az igazgatóság elnöke, továbbá hitelesítő tagként és által aláírt szavazólap szerint az igazgatóság által kezdeményezett írásbeli szavazás eredményeképpen 2009. december 1-jén az szám alatti épületben lakástulajdonnal rendelkező tagok közül negyvennégy tag arra az esetre, ha a 2009. április 15-i taggyűlés 5. számú és a 2009. május 21-i taggyűlés 6. számú határozatát a bíróság hatályon kívül helyezné, azt a határozatot

hozta, hogy közös képviselői megbízatása 2009. április 15. napjával visszavonásra, 2008. évi tiszteletdíja megvonásra kerül, a közös képviselő 2009. május 21-től, a házfelügyelői és a közös képviselői megbízatás egy személy általi ellátását a tagok nem tartják összeférhetetlennek.

A szavazólapon tulajdonos neve mellett, tulajdonos neve mellett tulajdonos neve mellett pedig aláírás, míg a 0803 jelű lakás tulajdonosa, neve mellett, továbbá a 1003 jelű lakás tulajdonosának, a neve mellett olvashatatlan aláírás szerepel.

Felperes 2010. január 7-én keresetét módosítva a 2009. december 1-jén meghozott taggyűlési határozat hatályon kívül helyezését is kérte arra hivatkozással, közös képviselővé választása összeférhetetlen házfelügyelői tevékenységével, figyelemmel arra, az alapszabály 4.3.10. pontja szerint a házfelügyelő munkájának ellenőrzése és javadalmazására vonatkozó javaslat megtétele a közös képviselő feladatát képezi.

Állította, a határozat azért is jogszabálysértő, mert az azt hitelesítőként aláíró nem lakástulajdonos. A szavazólapot továbbá,, anélkül írta alá, hogy tulajdonos lenne, a 0803 és a 1003 jelű lakás tulajdonosai helyett pedig ugyancsak más személy aláírása szerepel a szavazólapon. Mindezek következtében a hetvenkilenc tulajdonos közül csak harminckilenc tag adott le érvényes szavazatot, ami 49 %-os szavazati aránynak felel meg, a határozathozatalhoz szükséges egyszerű szótöbbség hiányában érvénytelen a határozat.

Felperes 2010. január 21-én ismételten módosította, kiegészítette keresetét akként, hogy az alperes igazgatósága 2010. január 15-én meghozott I-01/2010. számú határozatának hatályon kívül helyezését is kérte. Egyebek mellett előadta, az igazgatóság a huszonnyolc lakástulajdonos 2009. május 6-i írásbeli kezdeményezése ellenére sem rendelt el írásbeli szavazást, ezért az írásbeli szavazást kezdeményező tagok felperesnek és egy másik tagnak adtak megbízást az írásbeli szavazás lebonyolítására. Az írásbeli szavazás során 2010. január 6-án a szám alatti lakóépület tulajdonosainak többsége akként határozott, hogy a lakóépület közös képviselője 2008. április 15-től továbbra is a felperes, a 2009. április 15-i taggyűlés 5. számú határozatát pedig hatályon kívül helyezték.

Alperes igazgatósága 2010. január 15-én kelt K-10/2010. számú levelében azt közölte felperessel, a 2010. január 6-án írásbeli szavazással meghozott taggyűlési határozatokat az alapszabály 4.4.10. t) pontjában foglalt jogkörében meghozott I-01/2010. számú határozatával az igazgatóság érvénytelennek, semmisnek nyilvánította arra hivatkozással, nem felelt meg az alapszabály rendelkezéseinek, mert az írásbeli szavazást nem az alapszabály 4.3.3. pontja szerint arra jogosult kezdeményezte, az összehívást előzetesen nem egyeztették az igazgatósággal, az alapszabály 4.3.5.c. pontjában foglaltakkal ellentétesen a szavazatok összeszámlálásában a közös képviselő nem vett részt, aláírása a szavazólapon nem szerepelt, a szavazás továbbá az alapszabály 4.1.6.b. és 4.6.8.f. pontjaival ellentétesen olyan szavazólapon történt, amit az elnök nem hitelesített.

Állította, az igazgatósági határozat jogszabálysértő mindenekelőtt azért, mert az igazgatóság hatásköre nem terjedhet ki a taggyűlési határozat hatályon kívül helyezésére, az alapszabály 4.4.10. t) pontjában foglalt rendelkezés ellentétes az Lsztv-ben foglaltakkal, különösen annak 23.§ (2) bekezdésével. Egyebekben pedig az írásbeli szavazásra az alapszabály rendelkezéseinek megfelelően került sor, az igazgatósági határozat ezért is téves.

Alperes a keresetkiegészítésben foglalt kereseti kérelmek elutasítását is kérte. Előadta, a 2009. december 1-jei taggyűlési határozat meghozatalakor és a lakástulajdonosok meghatalmazottjaként járt el és írta alá a szavazólapot, illetve hitelesítette a határozatot, pedig a felperes állításával szemben, mint lakástulajdonos tag vett részt az írásbeli szavazásban, amit a csatolt meghatalmazások és a tulajdonosokról az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján készített kimutatás is igazol. E három személy szavazatának figyelembevételével pedig a határozathozatalhoz szükséges többség kétséget kizáróan megvolt, erre tekintettel a továbbiakban már nincs jelentősége annak, hogy a felperes által kifogásolt további két aláírás kitől származik.

A közös képviselői és a házfelügyelői megbízatás összeférhetetlenségére vonatkozó alapszabályi, illetve jogszabályi rendelkezés hiányában pedig felperes az összeférhetetlenségre hivatkozással is alaptalanul vitatja a taggyűlési határozat jogszerűségét.

Ugyancsak alaptalanul támadja felperes az igazgatóság határozatát, mert a határozat meghozatalára az alapszabály 4.4.10. t) pontja alapján az igazgatóság hatáskörrel rendelkezett, és miután az e rendelkezést megállapító alapszabály-módosítást a rendelkezésre álló határidőn belül senki, így felperes sem támadta meg keresettel, azt az alperes működésére irányadónak kell tekinteni. Az igazgatóság határozata egyebekben érdemben is megalapozott, mert a megsemmisített taggyűlési határozat nyilvánvalóan az alapszabály rendelkezéseibe, így különösen a 4.3.3., 4.3.5. és 4.3.7. pontokba ütközik.

Az elsőfokú bíróság 2010. január 21-én meghozott 7.P.20.657/2009/15. számú ítéletével az alperes szám alatti lakóépületében 2009. április 15-én megtartott taggyűlés 5. számú határozatát és 2009. május 21-én megtartott taggyűlés 6. számú határozatát hatályon kívül helyezte, alperest a felperes részére 20.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a 2009. április 15-i és 2009. május 21-i megismételt taggyűlés összehívására az Lsztv. 17.§ (2) bekezdésébe ütköző alapszabályi rendelkezés alapján, jogszabálysértően került sor a határozatképtelen eredeti taggyűlés időpontjához képest fél órával későbbi időpontra, ezért e határozatok hatályon kívül helyezésének volt helye.

Felperes 2010. február 19-én előterjesztett beadványában annak tartalma szerint az elsőfokú bíróság ítéletének kiegészítését, a 2009. december 1-jei taggyűlési

határozat, valamint az I-1/2010. számú igazgatósági határozat hatályon kívül helyezésére irányuló kereseti kérelme elbírálását kérte.

Az elsőfokú bíróság 2010. április 13-án meghozott 7.P.20.657/2009/19. számú kiegészítő ítéletével az alperes 2009. december 1-jei taggyűlési határozata és az I-01/2010. számú igazgatósági határozata hatályon kívül helyezése iránti kereseti kérelmet elutasította, továbbá felperest az alperes részére 20.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

A határozat indokolása szerint a rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható, hogy a 2009. december 1-jei taggyűlési határozat meghozatala során arra jogosulatlan személyek vettek volna részt az írásbeli szavazásban. Az alperes által csatolt okiratokból ugyanakkor megállapítható, hogy a felperes által kifogásolt öt aláírásból három az arra jogosult tulajdonostól származott, így a határozathozatalhoz szükséges többség, a további két aláírás szabályszerűségének vizsgálatától függetlenül is megvolt, ezért alaki okból a taggyűlési határozat nem érvénytelen. Arra tekintettel pedig, hogy a felperes által állított összeférhetetlenségre nézve sem az alapszabály, sem az Lsztv. nem tartalmaz rendelkezést, illetve az Lsztv. tisztségviselőkre vonatkozó rendelkezéseit a jelen esetben nem lehet irányadónak tekinteni, a felperes által megjelölt okból a taggyűlési határozat tartalmát tekintve sem minősül jogszabálysértőnek, illetve az alapszabály rendelkezéseibe ütközőnek.

Az igazgatósági határozatra nézve az indokolás rögzíti, az Lsztv-ben foglalt konkrét korlátozó rendelkezés hiányában nem jogszabálysértő, hogy az alapszabály feljogosítja az igazgatóságot a taggyűlés határozatának hatályon kívül helyezésére. Az alapszabály rendelkezésére figyelemmel pedig nem állapítható meg, hogy az igazgatóság hatáskör hiányában hozta volna a keresettel támadott határozatát.

Mindezekre figyelemmel e kereseti kérelmek vonatkozásában a kereset elutasításának volt helye.

A kiegészítő ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. A kiegészítő ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti ítélet meghozatalát kérte.

Korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva a 2009. december 1-jei taggyűlési határozat jogszabálysértő volta körében előadta azt is, az igazgatóság mindaddig, amíg a tagok 2009. májusi kezdeményezésének megfelelően nem rendelte el taggyűlés összehívását, illetve az írásbeli szavazást, az új közös képviselő megválasztása tárgyában sem rendelhetett volna el írásbeli szavazást. A taggyűlés határozata ezért is jogszabálysértő. Egyebekben pedig a szavazólapok nem voltak hitelesítve, ami ugyancsak szabálytalanná tette a szavazást.

Az I-01/2010. számú igazgatósági határozat jogszabálysértő volta körében állította, a határozat ellentétes az Lsztv. 19.§ (1), 20.§ (3), 23.§ (2) bekezdésében foglaltakkal, az igazgatóságot a taggyűlési határozat hatályon kívül helyezésére feljogosító alapszabályi rendelkezés pedig az Lsztv. 23.§ (2) bekezdése azon rendelkezésébe ütközik, amely szerint a részközgyűlési körzetet (taggyűlést) érintő döntések meghozatala előtt az igazgatóság köteles az érintett körzet véleményét

kikérni. Az igazgatóság határozata egyebekben az alapszabály rendelkezéseinek sem felel meg. Hangsúlyozta azt is, az Lsztv. 9.§-a alapján a taggyűlés, mint a lakásszövetkezet szerve határozatának felülvizsgálata iránti perindítás lehetősége az igazgatóság tagjait is megillette volna.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság kiegészítő ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokaira tekintettel.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben megalapozott.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) a lakásszövetkezetek alapszabályáról, szervezetéről, működéséről, valamint határozataik bírósági felülvizsgálatáról is rendelkezik.

Az Lsztv. 4.§ (1) bekezdése szerint az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága, a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg. Az alapszabály kötelező tartalmi elemeit a (2) bekezdés a)-q) pontjai sorolják fel. a q) pont az előző pontokban nem szereplő egyéb, a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott kérdések alapszabályban történő rendezését írta elő.

A 15.§ (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. E jogszabályhely a) pontja pedig az alapszabály megállapítását, módosítását a közgyűlés hatáskörébe utalja.

A 20.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, az alapszabály a közgyűlés megtartásának módját, részközgyűlések formájában is meghatározhatja. Ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

A (2) és (3) bekezdése értelmében a részközgyűléseket azonos napirendi ponttal kell összehívni, és a szavazatokat össze kell számítani, ugyanakkor az alapszabály a részközgyűléseket a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.

A (4) bekezdés egyebekben a részközgyűlés hatáskörére és eljárására - a (3) bekezdésben említett eseteket is ideértve - a közgyűlésre vonatkozó szabályok alkalmazását írja elő.

Az Lsztv. 21.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a legalább száz lakást, vagy használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés

működését is előírhatja, amely a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

A (4) bekezdés egyebekben a küldöttgyűlés hatáskörére, eljárására is a közgyűlésre vonatkozó szabályok alkalmazását írja elő azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

Az Lsztv. 22.§ (1) bekezdése szerint a közgyűlés legfeljebb öt évi időtartamra, legalább három tagú igazgatóságot választ.

A 23.§ (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szerve hatáskörébe; az alapszabályban meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntések meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kikérni. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlés nem felelős.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből leszűrhetően az Lsztv. sem a taggyűlésre, sem a közös képviselőre, házfelügyelőre nézve nem tartalmaz rendelkezést. Ugyanakkor tiltó rendelkezés hiányában nincs jogszabályi akadálya annak, hogy amennyiben azt a tagok a lakásszövetkezet céljaira, adottságaira tekintettel szükségesnek tartják, az alapszabályban, a törvényben szabályozott testületi szerveken, vezető tisztségviselőkön túl további ezen szervek feladatkörét illetve a tagság igényét szolgáló további, de mindenképpen az említett szervek, tisztségviselőkhöz képest alsóbb szintű szerveket létrehozzanak. Ebben az esetben pedig e szervek, személyek feladataira, hatáskörére, működésére az alapszabály rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni. Mindebből következően pedig nem minősülhet jogszabálysértőnek, ha az alapszabály meghatározott feltételek fennállta esetén az igazgatóságot feljogosítja e szervek ellenőrzésére, adott esetben pedig akár határozatainak felülvizsgálatára, hatályon kívül helyezésére.

Az Lsztv. 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 a törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba, vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

A (2) bekezdés értelmében a keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt kell megindítani a lakásszövetkezet ellen.

A lakásszövetkezetek, illetve szerveik határozatai felülvizsgálata iránti kereset tehát alaki, illetve tartalmi jogszabálysértésre (alapszabály-sértésre) alapítva egyaránt előterjeszthető, a bíróság pedig a perben azt tartozik vizsgálni, hogy a keresetben megjelölt alaki, illetve tartalmi okból a határozat jogszabálysértő, illetve alapszabályba ütköző volta megállapítható-e, vagy sem.

Ugyanakkor perindításra csak a törvényben meghatározott jogvesztő határidőn belül kerülhet sor, a keresetindítási határidő jogvesztő jellegéből következően pedig a kereset csak e határidőn belül módosítható, a határidő lejártá után a kereset alapjául szolgáló további, újabb okok, indokok már nem hozhatók fel, illetve a kereset elbírálásakor nem vehetők figyelembe.

Felperes a 2009. december 9-én írásbeli szavazással meghozott taggyűlési határozat felülvizsgálatára irányuló kereseti kérelmét a határozathozatalhoz szükséges szavazattöbbség hiányára, továbbá arra alapította, hogy a határozatot nem arra jogosult hitelesítette, a közös képviselővé megválasztott személy ezen megbízatása és házfelügyelői tevékenysége pedig összeférhetetlen.

E körben az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okiratok alapján helytállóan állapította meg, hogy a határozat alaki okból nem érvénytelen, a közös képviselői és a házfelügyelői megbízatás pedig az alapszabály rendelkezései szerint nem tekinthető összeférhetetlennek.

A felperes fellebbezésében a taggyűlési határozat jogszabálysértő, illetve alapszabályba ütköző volta körében előadott további, a keresetben foglaltaktól eltérő új körülmények pedig a kifejtettek szerint, illetve a Pp. 235.§ (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel sem voltak figyelembe vehetők. E körben ezért a fellebbezés nem vezethetett eredményre.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor a keresettel támadott igazgatósági határozatot alaki okból nem találta jogszabálysértőnek, tekintettel arra, hogy az alapszabály felhatalmazza az igazgatóságot arra, hogy a feltételek fennállta esetén hatályon kívül helyezze a taggyűlés határozatát. Felperes tehát e körben tévesen hivatkozott a hatáskör hiányára, amint arra egyebeknek az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott.

Ugyanakkor felperes az igazgatósági határozatot a hatáskör hiányán túlmenően tartalmilag is támadta arra hivatkozással, az igazgatóság és az alapszabályban meghatározott feltételek hiányában azaz tévesen semmisítette meg az írásbeli szavazással 2010. január 6-án meghozott taggyűlési határozatot, mert a határozathozatal mindenben megfelelt az alapszabály rendelkezéseinek, az igazgatósági határozat ezzel ellentétes megállapításai tévesek. Az elsőfokú bíróság azonban az igazgatósági határozat tartalmának alapszabályba ütköző voltára alapított kereseti kérelmet nem bírálta el, annak megalapozottságát nem vizsgálta. E körben ezért szükséges az eljárás megismétlése.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 213.§ (2) bekezdése alkalmazásával részítéletet hozott, és az elsőfokú bíróság kiegészítő ítéletét a 2009. december 1-jén meghozott taggyűlési határozat felülvizsgálatára irányuló kereseti kérelmet elutasító részében a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta,

egyebekben a kiegészítő ítélet a perköltségre is kiterjedően a Pp. 252.§ (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A Fővárosi Ítéltábla a felek másodfokú perköltségét a Pp. 252.§ (4) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia az eljárást befejező határozatában.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kell, hogy az igazgatóság a keresettel támadott határozatának meghozatala során megsértette-e az Lsztv. 23.§ (2) bekezdésében foglaltakat, illetve az igazgatósági határozatban megjelölt indokok az alapszabályi rendelkezésekre figyelemmel alapul szolgálhattak-e a 2010. január 6-i taggyűlési határozat hatályon kívül helyezésére. Csakis ezt követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy az igazgatósági határozat felülvizsgálatára irányuló kereseti kérelem tárgyában megalapozott határozatot hozzon.

Budapest, 2011. január 14.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.
előadó bíró

. Rutkai Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírósági ügyintéző