

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Kaiserné dr.Temesi Rita ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., és XIX. r. felpereseknek a Somoskőiné dr.Sztán Emese ügyvéd (által képviselt alperes ellen küldöttgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Ózdi Városi Bíróság előtt 11.P.20.916/2005. számon indult és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. február 27-én kelt 3.Pf.20.178/2007/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 3.Pf.20.178/2007/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 15.000,- (Tizenötezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesi lakásszövetkezet 2005. március 17-én megtartott küldöttgyűlésen 9. sorszámú határozattal elfogadta és jóváhagyta, hogy az épületben levő garázstulajdonosok 2005. április elsejétől az épületekre vonatkozó mindenkori üzemeltetési és felújítási díjat kötelesek megfizetni két részletben időarányosan június 15-ig,

valamint december 15-ig. 2005. november 29-én megtartott küldöttgyűlésen a 4. számú határozatában a küldöttgyűlés akként döntött, hogy a március 17-i 9. sorszámú határozatot nem vonja vissza.

Felperesek keresetükben mindkét fenti határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Sérelmezték, hogy kizárólag a garázstulajdonosokat nem hívták meg a küldöttgyűlésre, és csak a határozat meghozatala után értesítette őket az alperes az érdekeiket sértő határozatról. Vitatták a 9. sorszámú határozatban szereplő üzemeltetési hozzájárulás fizetési kötelezettség jogalapját, illetve mértékét. A 2005. november 29-i 4. számú határozat kapcsán is azt kifogásolták, hogy a felpereseket a küldöttgyűlésre az alperes nem hívta meg.

A peres eljárás során a felperesek további érvénytelenségi okokra is hivatkoztak.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az Ózdi Városi Bíróság 2006. április 19-én kelt ítéletében a felperesek keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Lszt.) 9.§-ának /1/ bekezdése szerint az Lszt. rendelkezéseibe, más jogszabályba, vagy az alapszabályba ütköző határozat érvénytelenségének megállapítására van lehetőség, amiatt, hogy a határozat a kisebbség jogos érdekébe ütközik nem. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felpereseket a küldöttgyűlésre nem kellett meghívni, mivel a küldöttgyűlés összehívása során a küldöttekre a közgyűlés esetén a tagok meghívására irányuló szabályokat kell alkalmazni, ebből kifolyólag kizárólag a küldötteket kellett a küldöttgyűlésre meghívni. A küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok és a tagok jogai és kötelezettségei azonosak, ebből következően a nem tag tulajdonosok a tagokhoz hasonlóan csak tanácskozási joggal vehetnek részt, szavazati joggal nem. A jogvesztő határidőn túl előterjesztett érveket az elsőfokú bíróság érdemben nem vizsgálta, mivel azok felülvizsgálatára nem látott lehetőséget. Kifejtette, a jogvesztő határidőn belül nemcsak a keresetet kell benyújtani, hanem ezen időpontig annak indokainak is rögzülnie kell. A 2005. november 29-i küldöttgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet arra hivatkozással utasította el az elsőfokú bíróság, hogy a keresetlevél a jogvesztő határidő leteltét követően került benyújtásra.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. február 27-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította, hogy az alperes küldöttgyűlésének 2005. március 17. napján hozott 9. számú és 2005. november 29-én meghozott 4. számú

határozata érvénytelen. Ítélete indokolásában kifejtette, a Pp.146.§ /1/ bekezdésében foglaltakból következően a felpereseknek a peres eljárás során a jogvesztő határidőn túl előterjesztett érveléseit is a peres bíróságnak vizsgálnia kellett. Ugyanakkor a jogvesztő határidőn túl előterjesztett érvek alapján a támadott küldöttgyűlési határozatok érvénytelenségét nem találta megállapíthatónak. Álláspontja szerint a küldöttgyűlési határozatok azért érvénytelenek, mert a nem tag tulajdonosokat a küldöttgyűlésre nem hívták meg. A Lszt.21.§ /1/ bekezdése szerint a küldöttek számát a taglétszámhoz kell viszonyítani. Az alperes alapszabálya nem tartalmaz rendelkezéseket arról, hogy a nem tag tulajdonosokat képviselik-e a küldöttgyűlésen. Az Lszt.44.§-ának /2/ bekezdése szerint a küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosokat a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségeiknek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgy évi költségvetés és beszámoló napirendi pont megvitatása során szavazati jog illeti meg. Az Lszt. 21.§ /3/ bekezdése szerint a küldöttgyűlésen tanácskozási joggal a lakásszövetkezet bármelyik tagja részt vehet, s ez a jog az Lszt. 44.§ /1/ bekezdésében írtakból következően a nem tag tulajdonost is megilleti. Amíg a küldöttgyűlésen a tagokat a küldöttek képviselik, a nem tag tulajdonosok képviselve nincsenek, a nem tag tulajdonosok fizetési kötelezettsége tekintetében a küldöttgyűlés úgy hozhat határozatot, hogy e kérdésben közgyűlés esetén a nem tag tulajdonosokat szavazati jog illeti meg, míg ilyen tárgyú küldöttgyűlési határozat esetén a nem tag tulajdonosoknak még csak tudniuk sem kell arról, hogy velük szemben esetlegesen fizetési kötelezettség kerül megállapításra. Kifejtette továbbá, miért nem a jogvesztő határidőn túl került a 2006. november 29-i 4. számú küldöttgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti kereset benyújtásra. Ezen határozatot azért találta érvénytelennek a másodfokú bíróság, mert a nem tag tulajdonosokat nem hívták meg a küldöttgyűlésre, továbbá az adott kérdés a küldöttgyűlés meghívójában napirendként nem szerepelt, így e tárgyban nem lehetett jogszerűen határozatot hozni.

Alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kifejtette, az alperes alapszabálya az Lszt. 21.§-ában foglaltakkal összhangban tartalmazza, hogy azon tanácskozási joggal a szövetkezet bármely tagja részt vehet. Ugyanakkor előírja, hogy a szövetkezet a részközgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdések megtárgyalására és eldöntésére küldöttgyűlést működtet. A jogszabályok nem írnak elő kötelezettséget a szövetkezet részére, hogy a nem tag tulajdonosokat meg kellene hívniuk a küldöttgyűlésre, illetve, hogy véleményüket ki kellene kérni a küldöttgyűlési napirendi pontok tekintetében. Mivel a tagok és a nem tag tulajdonosok jogai az Lszt. 44.§ /1/ bekezdése szerint azonosak, ebből következően, mivel a tagokat nem kellett a küldöttgyűlésre meghívni, ilyen kötelezettsége az alperesnek a nem

tag tulajdonosok vonatkozásában sem áll fenn. Alperes hangsúlyozta, a nem tag tulajdonosokat a küldöttgyűlés határozatképességének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni, szavazati joguk nincs, így a nem tagok véleménynyilvánítása a szavazás eredményét nem befolyásolta volna.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság rögzíti, figyelemmel a felülvizsgálati kérelem tartalmára kizárólag azt vizsgálhatta, hogy érvénytelenné tette-e a támadott küldöttgyűlési határozatokat az a tény, hogy a nem tag tulajdonosok a per tárgyát képező küldöttgyűlési határozatot hozó küldöttgyűlésre meghívásra nem kerültek. Nem vizsgálta, hogy a nem tag tulajdonosokat a perbeli határozatokat hozó küldöttgyűléseken szavazati jog megillette volna-e, vagy sem, figyelemmel arra, hogy a kereseti kérelemben ilyen érvre a felperesek nem hivatkoztak. Etekintetben a Legfelsőbb Bíróság rögzíti, hogy mind a társasházak, mind a gazdasági társaságok vonatkozásában egységes azon joggyakorlata, miszerint a fenti jogszabályok szerint különböző szervek határozatai ellen jogvesztő határidőn belül benyújtható keresetek esetén nemcsak a jogvesztő határidőn belül kell benyújtani a keresetet, hanem meg kell jelölni azokat az indokokat, érveket, amelyekre tekintettel az adott határozatot a felperes jogsértőnek tartja. Ezt az álláspontját pedig lakásszövetkezetek esetén is megfelelően irányadónak tartja.

Az Lszt.44.§-ának /2/ bekezdése értelmében „a közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.” Ebből az következik, ha a közgyűlés tárgyalta volna a per tárgyát képező határozatokat a nem tag tulajdonosokat meg kellett volna hívni, ahogy a tagokat is. A per tárgyát képező határozatokat azonban nem közgyűlés, hanem küldöttgyűlés hozta meg. A küldöttgyűlésen az Lszt. 21.§ /3/ bekezdése, illetve az alperesi alapszabály rendelkezése folytán a lakásszövetkezet bármely tagja tanácskozási joggal részt vehet. Az Lszt.21.§-ának /4/ bekezdése szerint „a küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt közgyűlés nem tartható.” Ebből pedig az következik, hogy a per tárgyát képező

napirendi pontok megtárgyalásához a nem tag tulajdonosokat is meg kellett volna hívni (ahogy a tagokat is). A nem tag tulajdonosokat a per tárgyát képező küldöttgyűlési határozatok meghozatala során a tanácskozási jog megillette, ami azt jelenti, hogy a küldöttgyűlésen felszólalhattak, érveiket kifejthették volna, ez pedig akkor lehetséges, hogyha a küldöttgyűlésről, annak napirendjéről időben értesítést kapnak.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy fizesse meg a felpereseknek a rendelkező rész szerinti felülvizsgálati perköltséget, mely magában foglalja az Áfát is.

Budapest, 2007. szeptember hó 25. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hitelélül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő