

## **A SZÖVETKEZET KÖZGYÜLÉSI HATÁROZATÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA – KERESETVÁLTOZTATÁS A JOGVESZTŐ HATÁRIDŐ UTÁN - AZ ÉRDEKSÉRELEM ÉRTELMEZÉSE**

**I. Ha jogszabály keresetindítási határidőt állapít meg, e határidő elmulasztása esetén a keresetváltoztatás (kiterjesztés) eljárásjogi feltételeinek megtartása esetén sem terjeszthető elő a tárgyában kiterjesztett kereset.**

**II. A szövetkezet közgyűlési határozatának bírósági felülvizsgálata– az egyéb törvényi feltételek mellett - akkor lehetséges, ha a tagot közvetlen, egyéni érdeksérelem éri.**

*Pp.146.§.(1), Sztv. 13.§.(1) és(2) bekezdése*

### **Győri Ítéltábla :Gf.II.20.192/2006/4. szám**

Az alperes lakásszövetkezet 17/2003. KGy. határozatával döntött a lakásszövetkezet tulajdonában lévő 7136/A/145. hrsz-ú, 53 m<sup>2</sup>-es lakásingatlanok a bentlakó, és az alperessel munkaviszonyban álló házfelügyelő részére való elidegenítéséről. A határozat – a közgyűlést megelőzően beszerzett igazságügyi szakértőtől származó forgalmi értékbecslés alapján – a lakás vételárát, egyösszegű fizetés esetén 3.018.400.- Ft-ban, részletfizetés esetén 4.132.000.- Ft-ban állapította meg, egyben felhatalmazta az alperes elnökét az adásvételi szerződés megkötésére.

A közgyűlés jegyzőkönyve szerint a közgyűlésen 144 lakásszövetkezeti tagból 70 tag volt jelen, a lakáseladásra vonatkozó határozat meghozatalánál 56 tag szavazott, 48 igennel, 4 nemmel és 4 tartózkodott. A határozat alapján az alperes a vevővel az adásvételi szerződést megkötötte, akinek a tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A felperesek keresetükben a lakásszövetkezet közgyűlése 17/2003. KGy. határozata felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérték.

Keresetükben először arra hivatkoztak, hogy a lakásszövetkezet részére az elidegenítés vagyonszétválást jelent, ugyanis a lakás valóságos forgalmi értéke legalább a szakértői értékbecslés által kimunkált 10.600.000.- Ft, ezt a forgalmi értéket nem lehet csökkenteni a vevő általi lakottságra figyelemmel, számára olyan kedvezmény nem adható, mint az állami lakások értékesítése esetén. Állították, hogy a vételárból keletkező bevételt meghaladó adófizetési kötelezettsége keletkezik a lakásszövetkezetnek az ügyletből. Hivatkoztak arra, hogy a lakásszövetkezeti tagság érdekeit sérti az értékesítés azért is, mert a vevő házfelügyelő nyugdíjba vonulásával a soklakásos épület házfelügyelő nélkül marad.

Utóbb, az elsőfokú bíróság által megtartott tárgyaláson a felperesek keresetüket kiterjesztették és – immár elsődlegesen – alaki okokból állították a támadott közgyűlési határozat érvénytelenségét, állítva, hogy a határozat a szükséges szótöbbséges szavazat hiányában született. Rámutattak és okiratokkal kívánták

igazolni, hogy a lakásszövetkezet tagnyilvántartása rendezetlen, nem vezetett. A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. (Sztv.) 43-44.§-ai szerint a tagfelvétellel határozathozatal nem történt, a tagfelvételeket az igazgatóság nem jelentette be a közgyűlésnek. Álláspontjuk szerint a lakásszövetkezet tagjegyzéke eltér a 2003. június 6. napján megtartott közgyűlés jelenléti ívében foglalt tagok személyétől, így 35 olyan személy lehetett jelen a közgyűlésen, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek. A támadott határozatot elfogadó 48 igen szavazatból 14 szavazatot – mint nem jogosulttól származót – vitattak. Ezért a megmaradó 34 igen szavazat nem volt alkalmas a többségi határozat meghozatalára a lakáseladással kapcsolatosan.

Az alperes ellenkérelmében a kereset teljes elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását indítványozta. Állította, hogy az alperes szabályszerűen megtartott közgyűlésen szabályszerűen hozott határozatot. Úgy vélte, hogy a közgyűlés szabálytalan voltára a felperesi tagoknak a közgyűlésen kellett volna hivatkozniuk, avagy 30 napon belül cégtörvényességi kérelmet terjeszthettek volna elő. Az alperes vitatta, hogy a lakásszövetkezet érdekeit sértő, ár alatti lett volna a lakásértékesítés. Hivatkozott arra, hogy az illetékhivatal az illetékkiszabás alapjául elfogadta a megállapított 4.132.000.- Ft-os vételárat, adófizetési kötelezettsége pedig az alperesnek az ügyletből nem keletkezett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a lakásszövetkezet 17/2003. KGy. határozatát hatályon kívül helyezte, kötelezte egyben az alperest 115.000.- Ft perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában megállapította, hogy a felperesek elsődlegesen fenntartott – alaki okokra, a közgyűlési határozathozatal szabálytalan voltára alapított – keresete alapos, ugyanis bizonyítottan találta azt, hogy a határozat hozatalában olyan személyek is részt vettek, akik nem voltak a lakásszövetkezet tagjai, és így nem rendelkeztek szavazati joggal. Ezért utalással a lakásszövetkezeti alapszabály 15/a. pontjára az Sztv.13.§. /1/ bekezdése alapján a hozott határozat jogsértő voltát állapította meg. Az elsőfokú bíróság az alperesi védekezéssel kapcsolatban rámutatott, hogy a közgyűlés jelenléti ívében több személy szerepelt, mint az aktuális taglétszám, így olyanok is részt vehettek a határozat meghozatalában, akik nem voltak tagok. Az alperes által a bizonyítási eljárás során benyújtott belépési nyilatkozatokat azért nem találta elégségesnek, mert nem találta igazoltnak, hogy a tagok belépését – az Sztv.43.§-ának megfelelően – közölték volna a lakásszövetkezet közgyűlésével.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása; illetve az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítása iránt.

Fellebbezésének indokolásában az alperes kifejtette, hogy a támadott határozatot hozó közgyűlés szabályos volt, így érvényes a 17/2003. KGy. határozat. A határozatot a közgyűlés szótöbbséggel hozta meg, a közgyűlésen pedig az alapszabály szerint nemcsak a lakástulajdonosok rendelkeznek szavazati joggal, mivel a tulajdonos és használati jog gyakorlására jogosult személyek tagfelvételi kérelme nem utasítható el. Azt nem tette vitássá, hogy az alperes tagnyilvántartása nem volt teljesen pontos a közgyűlés idején, de a közgyűlés határozatképességéhez azért nem férhet kétség, mert

a támadott közgyűlési határozat megismételt közgyűlésen született. Az alperes a fellebbezésben megismételte a házfelügyelői lakás értékesítésével kapcsolatos, elsőfokú eljárásban kifejtett érdemi álláspontját, fenntartva azt, hogy az értékesítés és a támadott határozat a lakásszövetkezet gazdálkodását nem érintette hátrányosan.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perkölségben történő marasztalását indítványozta.

A fellebbezés alapos.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, és a megállapított tényállásból téves jogkövetkeztetést levonva helyezte hatályon kívül a perbeli közgyűlési határozatot.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a felperesek a lakásszövetkezeti közgyűlés határozatának felülvizsgálata iránti keresetlevelüket 2003. július 3. napján terjesztették elő a bíróságon, melyben a közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését arra hivatkozással kérték, hogy az elhatározott lakásértékesítés a tagság érdekeit sérti, mivel az vagyonvesztést jelent. Keresetüket a 2004. március 1. napján megtartott első tárgyaláson megváltoztatták és kiterjesztették oly módon, hogy immár alaki okból, a szükséges szótöbbség hiányában kérték elsődlegesen a határozat felülvizsgálatát, fenntartva az eredeti keresetüket is.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását azzal egészíti ki, hogy a támadott határozat meghozatalának időpontja folytán a jogvita elbírálására még nem a 2005. január 1. napjától hatályos, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv., hanem a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. (Szvt.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az elsőfokú bírósági döntés alapjául szolgáló, a felperesek említett – 2004. március 1. napján előterjesztett – tárgyi keresetkiterjesztésével kapcsolatban megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta annak vizsgálatát, hogy a kiterjesztett keresetben megjelölt felülvizsgálati ok tekintetében fennállnak-e a keresetváltoztatás anyagi- és eljárásjogi feltételei egyaránt, azaz: a kereset elbírálásának nincs-e akadálya. A keresetváltoztatás eljárásjogi feltételeit a Pp.146.§. /1/ bekezdése úgy határozza meg, hogy a felperes a keresetét az elsőfokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig bármikor megváltoztathatja, feltéve, hogy a megváltoztatott keresettel érvényesített jog ugyanabból a jogviszonyból ered, mint az eredeti kereset, vagy azzal összefügg. A keresetváltoztatás anyagi jogi feltételeként viszont figyelemmel kell arra lenni, hogy a megváltoztatott, kiterjesztett igényre a jogszabály keresetindítási határidőt állapít meg. A határidő elmulasztása esetén a keresetváltoztatás (kiterjesztés) eljárásjogi feltételeinek megtartása esetén sem terjeszthető elő a tárgyában kiterjesztett kereset.

Az Szvt. 13.§. /2/ bekezdése szerint a jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet – jogvesztés terhe mellett – a határozat meghozatalától, a kizárást kimondó határozatnak a tag részére történő kézbesítésétől számított 30 nap alatt a szövetkezet ellen kell megindítani. A felperesek a szavazati jog gyakorlásában és a

határozathozatalban megnyilvánuló eljárási (alaki) szabálysértésekre hivatkozással előterjesztett kereset kiterjesztésükkel lényegesen elmulasztották a jogvesztő törvényi határidőt, így ezen jogszabály- és alapszabálysértésekre hivatkozással a közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését nem kérhették, azok a kereset elbírálásakor már nem voltak figyelembe vehetőek (BH.2000/270., Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.089/2006/5., Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.278/2005/4. szám).

Ugyanakkor a felperesek említett törvényi határidőn belül előterjesztett keresetükben meghatározott okok miatt sem jogszabálysértő a támadott közgyűlési határozat. Az Szvt.13.§. /1/ bekezdése ugyanis abban az esetben teszi lehetővé a közgyűlési határozat bírósági felülvizsgálatát, amennyiben a szövetkezet, vagy szervei határozata az Szvt., más jogszabály, az alapszabály, illetve önkormányzati szabályzat rendelkezésébe ütközik és a jogsértés folytán a keresetet előterjesztő szövetkezeti tag sérelmet szenvedett.

A támadott határozat bírósági felülvizsgálata és a felülvizsgálat folytán annak hatályon kívül helyezése, tehát két feltétel egyidejű fennállása esetén lehetséges: a határozat jogsértő voltának megállapítása és a jogsértés folytán a tagi, egyéni érdeksérelm elszenvédése, azaz hogy az adott határozat a tag személyes érdekeit közvetlenül sértse. Az említett törvényi rendelkezés ugyanis nem általánosságban biztosítja a szövetkezet tagja számára, hogy a felsorolt normákba ütköző határozat felülvizsgálatát kérhesse a bíróságtól. A keresetben tehát állítani és a per állásához képest igazolni is kell azt, hogy a jogsértés mennyiben érintette a felperes személyes életviszonyait, és privát érdekeit, nem elégséges viszont általános szövetkezeti érdeksérelmre, avagy vélt vagyonszétésre hivatkozni (Legfelsőbb Bíróság Gfv.E.30.163/2005/3., Pfv.I/a.20.842/2000/3., Fpk.VI.31.506/1999/5., Győri Ítéltábla Gf.II.20.293/2005/6. szám).

Jelen esetben a felperesek az érdemi okokra alapított kereset részben nem hivatkoztak saját érdekeik sérelmére, míg a felhozott – a lakásszövetkezet gazdálkodásának célszerűségét, rentabilitását érintő – kérdések vizsgálata nem a bírósági eljárásra tartozik, hanem a tagok a lakásszövetkezet szervezetén belül tagsági jogaik gyakorlása útján ellenőrizhetik a vezető tisztségviselőket.

A felperesek keresete tehát nem volt alkalmas a támadott közgyűlési határozat felülvizsgálatára, ezért az ítéltábla a Pp.253.§. /2/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.