

Nagy Krisztina

Agrárjogi Tanszék

Témavezető: Réti Mária habil. egyetemi docens

A lakásszövetkezeti tagsági jogviszony tartalmának áttekintése a nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a hatályos magyar szabályozás tükrében

A lakásszövetkezet alapítására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira vonatkozó rendelkezéseket 2005. január 1-től a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lsztv.) tartalmazza. E törvény elfogadásával a jogalkotó visszatért ahhoz a szabályozási megoldáshoz, mely szerint a lakásszövetkezetre mint speciális szövetkezeti típusra vonatkozó rendelkezéseket a szövetkezeti törvénytől különálló jogszabályban rendezi¹. Bár a rendszerváltást követő első szövetkezeti törvényünk, az 1992. évi I. törvény a lakásszövetkezetekkel kapcsolatos korábbi, többszintű szabályozást megszüntette, s az általános, valamennyi szövetkezetre irányadó normák mellett az e szövetkezet típusra vonatkozó különös előírásokat is magába olvasztotta², az ezt követő új szövetkezeti törvényeink, a 2000. évi CXLI.

¹ A szövetkezeti szabályozás kezdetén a lakásszövetkezeti szabályok nálunk sem váltak el az általános szövetkezeti normáktól. Magyarországon a szövetkezetet, mint a tagok „*hitelének, keresetének vagy gazdálkodásának*” elősegítését célzó jogi személyt első ízben szabályozó Kereskedelmi Törvény [1875. évi XXXVII. tc.] e kereskedelmi társulási forma egyik altípusaként ismerte az ún. lakásépítő társaságokat, melyek olcsó házakat építenek és azokat tagjaiknak rendszerint részletfizetés mellett eladják, vagy bérbe adják, vagy pedig tőkéjük, hitelük segítségével a tagoknak házhelyek, házak vételét vagy ezek építését teszik lehetővé. Ehhez hasonló megoldást alkalmazott a szövetkezeti szabályokat elsőként önálló jogszabályba foglaló 1947. évi XI. törvényünk, mely bár a lakásszövetkezetet, mint önálló szövetkezeti típust nem szabályozta, az átmeneti és vegyes rendelkezések között utalt arra, hogy az általános szövetkezeti normákat, előírásokat az ún. „*különleges céllal alakult szövetkezetekre*” is megfelelően alkalmazni kell, s itt nevesítette „*falusi Kislakásépítési Szövetkezetet*”, valamint az „*Országos Lakásépítő Hitelszövetkezetet*”. A lakásszövetkezeti forma alapításának, szervezeti-, működési szabályainak önálló jogszabályi rendezése hazánkban 1971. óta volt megfigyelhető. Az 1947. évi törvényt váltó 1971. évi III. törvény a szabályozási hierarchia csúcán állva rögzítette az szövetkezet mint jogi személy általános modelljét, míg az egyes szövetkezet típusok részletszabályait külön-külön jogszabályok rendezték. A lakásépítő és a lakásfenntartó szövetkezetekre irányadó speciális szabályok az 1977. évi 12. törvényerejű rendelet elfogadásával léptek hatályba, és hatályban voltak egészen a rendszerváltásig.

² A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény a lakásszövetkezetet közhasznú tevékenységet ellátó kommunális szervezetként aposztrofálta, s ez alatt kezelte a lakás-, a személygépkocsi-tároló-, a műhely- vagy üzlethelyiség-építő és fenntartó, az üdülő-, valamint a nyugdíjasházi szövetkezeteket egyaránt. A lakásszövetkezetek működésére vonatkozó, az általános szövetkezeti működéstől eltérő szabályokat az egyes jogintézményeknél külön rendezte, míg a lakásszövetkezeti tulajdonviszonyokra, gazdálkodásra, tagsági jogviszonyra vonatkozó rendelkezéseket külön fejezetben (X. fejezet) taglalta.

törvény, valamint a 2006. évi X. törvény a lakásszövetkezetek szabályozását ismét külön jogszabály tárgykörébe utalta. Az általános szövetkezeti szabályok és az Lsztv., mint különös norma különválása oly mértékben megvalósult, hogy az önálló lakásszövetkezeti törvényünk háttérjogszabályaként nem az általános szövetkezeti jogi normákat tartalmazó, mindenkor hatályos szövetkezeti törvények, hanem az azoknál jóval stabilabb tartalommal bíró Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) szolgáltak.

A tételes jogi szabályozás rendje tekintetében ezt követően a 2013. évi új Polgári Törvénykönyv [2013. évi V. törvény, a továbbiakban: új Ptk.] hatályba lépése hozott változást, mely – a kódexjellegű szabályozásra törekedve – 2014. március 15-től, a gazdasági társaságokra vonatkozó joganyaghoz hasonlóan, a szövetkezeti szabályrendszer jelentős részét is beépítette a jogi személyekről szóló harmadik könyvbe³. A lakásszövetkezeti joganyag azonban, a valamennyi jogi személyre irányadó törvényi szintű anyagi jogi előírás egy jogszabályba foglalására irányuló törekvések ellenére továbbra is megőrizte önállóságát, ami egyértelműen a lakásszövetkezeti működés sajátosságainak tudható be.

Mindez összhangot mutat azzal a jogalkotói szándékkal is, mely szerint a polgárjogi kódex jogi személyekről szóló harmadik könyve alapvetően csupán a szövetkezet mint a jogi személy absztrakt keretszabályait rögzítené, erős bázisát adva ezzel az egyes speciális – termelő-, szolgáltató-, pénzügyi tevékenységet folytató – szövetkezeti típusokra vonatkozóan az ágazati szabályozásnak. A Ptk. általánosan érvényesülő, alapvető szabályai mentén az egyes szövetkezeti típusok – mint az agrárgazdasági szövetkezet, a szociális szövetkezet, a foglalkoztatási szövetkezet, az iskola szövetkezet⁴, a szövetkezeti hitelintézet⁵, a biztosító szövetkezet⁶, illetve a lakásszövetkezet – tevékenységéből, működési sajátosságaiból fakadó speciális részletszabályokat külön törvények határozzák meg.

A lakásszövetkezeti szabályozás struktúrája annyiban tehát változatlan maradt, hogy az új polgári jogi kódex rendelkezései a 2004. évi CXV. törvényben nem rendezett kérdésekben továbbra is a lakásszövetkezeti

³ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Harmadik Könyv, Negyedik Rész XVI. Cím alatt rendelkezik a szövetkezetekről. A Polgári Törvénykönyv szövetkezetekre vonatkozó részének elemzésére lásd: RÉTI Mária (2015): 42-67.

⁴ Az agrárgazdasági, a szociális, a foglalkoztatási és az iskolaszövetkezeti formát a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény 2014. március 15. napjától hatályos szövege szabályozza.

⁵ Ld. a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényt, valamint a szövetkezeti hitelintézetek integrációjáról és egyes gazdasági tárgyú jogszabályok módosításáról szóló 2013. évi CXXXV. törvényt.

⁶ A biztosító szövetkezetekre vonatkozó speciális előírásokról ld. a biztosítókról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvényt.

működés háttéréül szolgálnak⁷. Az új Ptk. szabályozásának sajátosságai azonban a lakásszövetkezetek esetében is számos kérdést vetnek fel. A jogalkalmazási nehézségek alapvető forrása, hogy az általános szövetkezeti szabályok beépítésével a korábban jól elkülönülő általános szövetkezeti előírások a háttér joganyag részévé váltak, így az egyes jogkérdések eldöntése szempontjából a jövőben ezeket is szükséges bevonni az elemzés körébe, s mérlegelni azt, hogy a lakásszövetkezetet érintő kérdésben a Ptk. szövetkezeti szabályai irányadóak-e, s ha igen, milyen módon és mértékben.

A fentieken túl az új Ptk. merőben új szabályozási logikájából fakadó jogalkalmazási nehézségek is automatikusan kihatnak a lakásszövetkezetek működésére. A Kódex a társasági jogi szabályozás tekintetében a korábbi imperatív szemlélettel szemben főszabállyá tette a diszpozitivitás elvét. Ennek alapján a tagok – a szerződéses szabadság analógiájára – a létesítő okiratban igényeiknek megfelelően, közös akarattal, szabadon alakíthatják ki az egymás közötti és a jogi személyhez fűződő viszonyuk, valamint a jogi személy szervezeti és működési szabályait, s ennek keretében a Ptk. jogi személyekre vonatkozó szabályaitól el is térhetnek⁸. A törvényi előírásoktól való eltérés lehetősége ugyanakkor természetesen nem lehet korlátlan így, a Kódex az egyes kógens szabályoknál egyértelműen rendelkezik az eltérés tilalmáról, melynek megszegése az adott rendelkezés érvénytelenségét, semmisségét vonja maga után. A jogalkalmazás során körültekintően kell eljárni, hiszen az *expressis verbis* tilalmakon túl, a Ptk. az eltérés korlátjaként bizonyos szempontokat generálklauzulaként ad meg⁹, amelyek a jogszabálytól való eltérő rendelkezést a normában rögzített tilalom nélkül is érvénytelenné teszik. Tilos az adott előírástól való eltérés, ha az a jogi személy hitelezőinek, munkavállalóinak, vagy a tagok kisebbségének jogait nyilvánvalóan sértené, illetőleg a törvény általánosságban tiltja az eltérést az olyan normáktól, amelyek a jogi személyek törvényes működését hivatottak biztosítani¹⁰.

A diszpozitivitás, mint főszabály a jogi személy könyvön belül a szövetkezeti normák tekintetében is irányadó, ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a diszpozitív szemlélet a lakásszövetkezeti törvény tekintetében nem érvényesül, annak előírásai alapvetően kógenssek, eltérés csak ott lehetséges, olyan módon és mértékben, ahol azt jogszabály maga lehetővé teszi.

⁷ Lsztv. 1. § (2) bek.

⁸ SÁRKÖZY Tamás (szerk.) 2014: 27-29.

⁹ Ptk. 3:4.§

¹⁰ VÉKÁS Lajos (szerk.) 2013: 85-87.

Tovább bonyolítja a jogalkalmazók helyzetét az új Ptk. szerkesztéséből fakadó többrétű szabályozás is, vagyis az, hogy az egyes jogi személyekre vonatkozó speciális rendelkezések mellett a „*Jogi személyek általános szabályai*” valamennyi jogi személyre irányadóak. A szövetkezetek tekintetében tehát a Harmadik könyv negyedik részének és első részének előírásai egyaránt alkalmazandóak. Ebből fakadóan egy-egy jogintézmény részletszabályainak felkutatása körében a lakásszövetkezeti törvény, a Ptk. szövetkezetekre vonatkozó szabályozása, illetve a jogi személy könyv általános része egyaránt vizsgálendő, míg az ott nem rendezett kérdésekben (pl. jogutódlás, kártérítési szabályok, üzleti titok, dologi, kötelmi szabályozási tárgykörök) a Kódex további hét könyvében foglalt rendelkezéseket is szükséges bevonni az irányadó normák vizsgálatába.

A jelen dolgozatban elemzésünk egyik támpontját képező tételes jogi normák mellett a tagsági jogviszonyra vonatkozó szabályokat a Szövetkezetek Nemzetközi Szövetsége (a továbbiakban: SZNSZ) által 1995. szeptember 22. napján elfogadott nemzetközi szövetkezeti működési szabályok, az ún. *Manchesteri szövetkezeti elvek* mentén vizsgáljuk, melyeket az SZNSZ az alábbiakban listázott fel¹¹:

- önkéntesség és nyitott tagság
- demokratikus igazgatás,
- tagok gazdasági részvétele,
- autonómia és függetlenség,
- oktatás, képzés és tájékoztatás,
- szövetkezetek közötti együttműködés,
- közösségi felelősség.

A Szövetség által kimunkált definíció szerint a szövetkezet olyan személyek autonóm társulása, akik önkéntesen egyesültek abból a célból, hogy közös gazdasági, társadalmi és kulturális céljaikat közös tulajdonú és demokratikusan irányított vállalkozásuk útján megvalósítsák. A szövetkezetek az önségély, az egyéni felelősség, a demokrácia, az egyenlőség, az igazságosság és a szolidaritás értékein alapulnak. Alapítóik hagyományát követve, a szövetkezeti tagok hisznek a becsületesség, a nyíltság és a társadalmi felelősség etikai értékeiben és a másokért való törődésben¹².

¹¹ A manchesteri szövetkezeti alapelvek tartalmának elemzéséről igen gazdag jogirodalmi forrás áll rendelkezésre, melyek közül az alábbi átfogó munkákat emeljük ki: NAGY Ferencz (1906); KUNCZ Ödön (1935); DOMÉ Györgyné - RÉTI Mária (1999): 35-48.; RÉTI Mária (2010): 85-98.; BAK Klára (2011); NAGY Krisztina (2007): 50-54.

¹² A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének állásfoglalása a szövetkezeti identitásról (A szövetkezés nemzetközi alapelvei); A nemzetközi szövetkezeti alapelvek hatályos magyar jogban való érvényesüléséről ld.: BAK Klára (2014/1): 20-32.

A nemzetközi és nemzeti jogi szabályozások a fenti fogalommeghatározást, alapelveket és értékeket általános érvénnyel fogadják el, egyetértve azzal, hogy kizárólag ezen ún. *manchesteri elvek* mentén működő társulás tekinthető valódi szövetkezetnek. E megközelítésből fakadóan tartjuk lényegesnek a szövetkezeti alapelvek érvényesülésének vizsgálatát a lakásszövetkezeti forma, s ezen belül a lakásszövetkezeti tagsági jogviszony szabályozásában is. A lakásszövetkezet és tagjai viszonylatában alapvetően a listában nevesített első három alapelvnek van meghatározó szerepe, ezért a következőkben e működési elvek tartalmának elemzésére összpontosítunk.

A tagok gazdasági részvétele lakásszövetkezet működésében

Elemzésünket az SZNSZ-nek tagok gazdasági részvételére vonatkozó alapelvével kezdjük, melynek keretében rámutatunk a lakásszövetkezeti működés alapvető ismérveire is.

Az Lsztv. 2.§ (1) bekezdése szerint: *„a lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet.”* A lakásszövetkezetben a tagok – a szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával – közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodnak a lakásszükségletük kielégítését szolgáló épületek és az ezek rendeltetésszerű használatát elősegítő, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények felépítéséről, illetőleg fenntartásáról¹³. A lakásszövetkezet e céljának megvalósítását szolgáló gazdálkodó tevékenységet folytat. Emellett – a jogszabályok keretei között – a lakóházakkal és a lakásokkal összefüggő lakossági szolgáltatásokat is szervezhet és nyújthat, illetőleg vehet igénybe¹⁴.

A jogirodalom, illetve tételes jogi szabályozásunk a lakásszövetkezetnek több fajtáját ismeri, így a lakásszövetkezet, tulajdonképpen mint

¹³ Az első lakásszövetkezeti szerveződés 1856-ban Koppenhágában jött létre, mely kezdetben a kevésbé vagyonos társadalmi rétegek (ipari munkásság, tisztviselők) lakáshoz jutását segítette elő. A későbbiekben a lakásszövetkezetek teljesítőképességük javulásával a magasabb társadalmi rétegek lakásigényeinek kielégítését is célul tűzték ki, kényelmes és egészséges otthont biztosítva a tagok számára. Az ún. „bérlakásszövetkezetekben” a tagok a bérlő helyzetében vannak, míg a „családiház szövetkezetekben”, illetve a „társasház, vagy öröklakás szövetkezetben” a tagok saját tulajdonú lakáshoz juthatnak. Emellett léteztek olyan házépítő takarékszövetkezetek is, melyek tagjaiknak lakás építéséhez, vásárlásához nyújtottak kölcsönt. Ld. IHRIG Károly (1937): 98-100.

¹⁴ A lakhatás kérdésének megoldása mellett a nagyobb létszámmal működő szövetkezetek már az 1800-as években is vállalkoztak közös szolgáltatások biztosítására (pl. közös vagyon és balesetbiztosítások kötése), fogyasztási cikkek kollektív beszerzésére, valamint szociális feladatok ellátására (pl. könyvtárak, iskolák, óvodák felállítása). Ld. IHRIG Károly (1937): 113.

gyűjtőfogalom kezelendő, mely különböző altípusokat foglal magában. Ide tartozik

- a lakásépítő szövetkezet, melynek célja a lakóházak felépítése, az ezzel kapcsolatos építetők feladatok ellátása, illetve az előtakarékosság szervezése;

- a lakásfenntartó szövetkezet, mely a már megépült lakóházak fenntartásáról és hasznosításáról, továbbá a lakóházakkal és a lakásokkal összefüggő szolgáltatások szervezéséről és nyújtásáról gondoskodik;

- speciális formái a lakásszövetkezetnek az ún. nyugdíjsházi szövetkezetek, melyek a nyugdíjasnak minősülő tagok lakhatási igényeinek kielégítését szolgálják, illetve

- az üdülőszövetkezetek, amelyek a tagok üdülése, pihenése érdekében üdülőegységek építésére, illetőleg fenntartására hozhatóak létre;

- ismert forma továbbá a személygépkocsi-tároló, a műhely-, vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezet, mely a tagok gépjármű tárolási igényének, gazdasági tevékenységük folytatásához szükséges műhely, illetve üzlethelyiség iránti igényük megoldására alapítható.

A lakásszövetkezetbe belépő tagok tehát arra szerveződnek, hogy a szövetkezet által biztosított szervezett keretek között valósítsák meg közös ingatlanépítési, -fenntartási, illetve -felújítási céljaikat, az összefogás előnyeit kihasználva, az önszegély elve alapján teremtsenek maguknak otthont (üdülési lehetőséget, garázst, műhelyt stb.). A szövetkezet alapvető jellemvonásai a lakásszövetkezetek esetében is érvényre jutnak. Hiszen ez a szervezeti forma is önkéntes társuláson alapul, a tagok vagyoni hozzájárulásából álló tőkével jön létre, s lényegi rendeltetése kettős természetében rejlik az által, hogy a gazdasági célokkal párhuzamosan a tagok szociális törekvéseinek megvalósítására is törekszik. A szövetkezetnek a saját tagjaival kötött „belső” ügyleteiben altruizmus¹⁵ valósul meg, mely szerint saját tagjaival szemben nem törekszik nyereség elérésére, sőt a piaci szereplőkkel kötött, ún. „külső” ügyletek során szerzett nyereséget is tagjainak juttatja vissza a szövetkezettel megvalósított gazdasági együttműködés arányában¹⁶.

¹⁵ A szövetkezetek által kötött ügyletek jellegéről, valamint az altruizmus, mint egyik fő szövetkezeti működési elv tartalmáról ld. IHRIG Károly (1937): 433-439.

¹⁶ A szövetkezet alapvetően ebben különbözik más kereskedelmi társaságoktól, melyek üzletköre független a tagságtól, és célja tisztán abban áll, hogy a tagok a társaság nyereségében részesüljenek, ugyanakkor a szövetkezet eltér azon egyesületektől is, amelyek nem saját tagjaik, hanem más „osztályok” érdekeit támogatják. Ld. NAGY Ferenc (1913): 473. A szövetkezet tagok gazdasági részvételéről, a vagyoni jogi szabályokat illetően ld.: RÉTI Mária (2005): 99-116. Az Európai Unió szövetkezeti joga, azaz az Európai Szövetkezet Statútumáról szóló 1435/2003 EK Tanácsi Rendelet is érvényre juttatja a vagyoni jogi szabályai között a tagok gazdasági részvételének elvét. A Rendelet vagyoni jogi szabályainak elemzéséről ld.: RÉTI Mária (2007): 27-36.

Ahogy arra átfogó szövetkezetelméleti munkájában Galovits Zoltán is rámutatott, ahhoz, hogy egy társulás szövetkezetnek tekinthető legyen, „megkívántatik”, hogy célja „saját tagjai keresetének vagy gazdálkodásának előmozdítására irányuljon”¹⁷. Hasonlóan fogalmaz Nagy Ferencz is, amikor akadémiai székfoglaló értekezésében kiemeli, hogy „szabály szerint és elvileg maguk a tagok azok, akiknek közvetlen szolgálatában a szövetkezet áll. Ebben fekszik a szövetkezet tulajdonképpeni súlypontja, ez a főcritérium, mely a szövetkezeteket minden más társasági alaktól lényegesen megkülönbözteti.”¹⁸ „A szövetkezetek, ellentétben más kereseti társaságokkal, nem haszonra, nem nyereségre irányuló társaságok, alapelvük nem a nyereszkesedés, hanem az önzetlenség ... az altruizmus, mely nem arra irányul, hogy a saját, hanem arra hogy másnak a boldogulását mozdítsa elő.”¹⁹

Hatályos lakásszövetkezeti szabályozásunkat vizsgálva megállapíthatjuk, a lakásszövetkezeti törvény a fentiekkel teljes mértékben összhangban rögzíti, hogy „a lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik”²⁰. „A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából vállalkozási tevékenységet is folytathat”²¹, amelynek adózott eredményét az építés és a fenntartás feladatainak ellátására használhatja fel, vagyis végső soron a tagok javára juttatja vissza.²²

A lakásszövetkezet szolgáltatásainak kedvezményezett körét tekintve látjuk, hogy a szövetkezet szolgáltatásaiból a tagok mellett az ún. „nem tag tulajdonosok” is részesülhetnek, vagyis a lakásszövetkezet a tevékenységét a tagok körén túlra is kiterjesztheti azokra a személyekre, akik a lakásszövetkezet által kezelt ingatlanban tulajdonnal rendelkeznek. A lakásszövetkezeti épületben tehát főszabály szerint nem csak tagok szerezhettek tulajdont. A lakásszövetkezeti tagságnak azonban elengedhetetlen feltétele, hogy a felvételét kérő személy a lakásszövetkezeti ingatlanban tulajdonnal vagy legalább annak használati jogával rendelkezzen, mely mellett az alapszabályban a tag terhére egyéb, a szövetkezet céljához igazodó fizetési és más kötelezettség is előírható²³. A lakásszövetkezet alaptevékenységét képező lakásépítés, illetőleg –fenntartás pénzügyi fedezetét a tagok építéssel, a tagok és nem

¹⁷ GALOVITS Zoltán (1901): 32.

¹⁸ NAGY Ferencz (1906): 360.

¹⁹ Uo. 363.

²⁰ Lsztv. 2. §. (5) bekezdés

²¹ Lsztv. 2. §. (6) bekezdés,

²² Lsztv. 56. § (1) bekezdés 6. pont

²³ Lsztv. 34. §

tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják. A lakásszövetkezet az ily módon előálló saját vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti²⁴.

A lakásszövetkezeti törvény a szövetkezet részére előírt fizetési kötelezettség mellett a tag alapvető kötelezettségeként rögzíti, azt is, hogy a tag vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében²⁵. A tagnak kötelezettsége és egyben joga is van arra, hogy részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében, igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat, és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből²⁶.

A tagsági jogviszony létesítésének tehát – igazodva a szövetkezet kettős célkitűzéséhez – a lakásszövetkezet esetében is komplex feltételrendszere van. A tagok gazdasági részvétele a vagyoni betét²⁷ szolgáltatásán túl a személyes közreműködés vállalását, a szövetkezet tevékenységében való aktív személyes részvételt is magában foglalja²⁸. A tagok kettős, vagyoni és személyes elköteleződése ugyanakkor az eredmény felosztásánál is jelentőséggel bír, hiszen a nyereségből való részesedés meghatározásakor a személyes közreműködésre és a vagyoni hozzájárulásra egyaránt figyelemmel kell lenni.

Tekintettel arra, hogy a lakásszövetkezeti törvény az adózott eredmény felosztásáról részletesen nem szól, az ezzel kapcsolatos részletszabályok tekintetében a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazása válhat szükségessé. Az új Ptk. azt rögzíti, hogy *„[A] szövetkezet nyereségét a tagok között fel*

²⁴ Lsztv. 45. § (1) bekezdés és 46. § (1) bekezdés.

²⁵ Lsztv. 42. § (1) bekezdés a) pont.

²⁶ Lsztv. 41. § (1) bekezdés a)-b) pontok.

²⁷ A vagyoni betét mint a tag által teljesítendő vagyoni hozzájárulás tekintetében a lakásszövetkezeti törvény nem állít tételes korlátot, ahogyan az új Ptk-ban sem találunk ezzel kapcsolatos megkötést. Mindkét jogszabály az alapszabályban rendeli rögzíteni a vagyoni hozzájárulás minden tag által kötelezően teljesítendő mértékét. A vagyoni hozzájárulás teljesítésének módjáról a lakásszövetkezeti törvény ugyancsak nem rendelkezik, így erre vonatkozóan a Ptk. háttérszabályit hívhatjuk fel. Erről a Kódexnek a jogi személyekről szóló könyve általános szabályai és a szövetkezetekre vonatkozó része is tartalmaz, alapvetően diszpozitív előírásokat. Eszerint a tag a vagyoni hozzájárulás teljesítésére vonatkozó kötelezettségét pénzbeli vagyon rendelkezésre bocsátásával, vagy apportálás révén is teljesítheti (új Ptk. 3:9-11. §). A Kódex szövetkezeti szabályai ezt kiegészítik többek között azzal, hogy a szövetkezeti tag esetében is sor kerülhet követelés apportálására, lehetőséget adnak a hozzájárulás részletekben történő teljesítésére, illetve rögzítik a tag vagyoni részesedésének átruházhatóságát, valamint a vagyoni hozzájárulás nemteljesítésének jogkövetkezményeit (új Ptk. 3:332-333.§).

²⁸ A szövetkezeti tagsági jogviszony létrejöttének feltételire és tartalmára vonatkozó magyar és európai uniós szabályozás összehasonlító elemzéséről lásd: NAGY Krisztina (2012): 107-119.

*lehet osztani. A szövetkezet nyereségének a felét a tagok között személyes közreműködésük arányában kell felosztani; semmis az alapszabály azon rendelkezése, amely a nyereség személyes közreműködés arányában felosztandó részét a nyereség felénél kisebb mértékben határozza meg.*²⁹ E kógens szabály összhangban áll azokkal az alapvető szövetkezeti működési elvekkel, melyek szerint a nyereségrészesedésnél a tag személyes közreműködésének van elsődleges jelentősége, míg a vagyoni hozzájárulás után csak korlátozott mértékű osztalék juttatható.

A szövetkezeti nyereségvisszatérítési rendszert meghatározó két, általánosan érvényesülő működési szabályt: a „*visszatérítés a vásárlás arányában*” és a „*korlátozott tőkekamat*”³⁰ elvét a Szövetkezetek Nemzetközi Szövetsége a nemzetközi szövetkezeti alapelvek kimunkálását célzó kodifikációs tevékenysége során kezdetben *rochdale-i alapelvekként* külön-külön is nevesítette, míg mára a nyereségfelosztás rendjét a tagok gazdasági részvétele körében tárgyalja. A „*visszatérítés a vásárlás arányában*” elv értelmében a tag elsődlegesen a szövetkezet tevékenységében való személyes közreműködése alapján részesülhet vagyoni előnyben. A tag vagyoni előmenetelét döntően a személyes közreműködés módja és mértéke határozza meg. Míg a „*korlátozott tőkekamat*” elve alapján az osztalék mértékét befolyásolja a tag által teljesített vagyoni hozzájárulás összege is, amely azonban csak másodlagos jelleggel vehető figyelembe, a tagoknak az általuk befektetett tőke összege alapján csak korlátozott mértékű osztalék juttatható³¹.

Álláspontunk szerint a lakásszövetkezeti törvény eltérő rendelkezése hiányában a Polgári Törvénykönyv, mint háttérjogszabály szövetkezeti nyereségfelosztásra vonatkozó, hivatkozott rendelkezése – a fenti nemzetközi szövetkezeti elvekkel összhangban – a lakásszövetkezetekre is megfelelően irányadónak tekintendő.

A fenti levezetés alapján megállapítható, hogy hatályos lakásszövetkezeti szabályozásunkban megfelelően tükröződik az SZNSZ által nevesített, a tagok gazdasági részvételére vonatkozó alapelv, melynek tartalmát a Szövetség az alábbiakban összegezte: „*A tagok igazságosan járulnak hozzá a szövetkezetük vagyonához és azt demokratikusan ellenőrzik. Rendszerint a szövetkezet tőkéjének legalább egy része a szövetkezet közös tulajdonát képezi. A tagság feltételeként*

²⁹ Új Ptk. 3:356. §

³⁰ Ezen elvek elemzéséről lásd részletesen: RÉTI Mária (2002/1): 71-83.; RÉTI Mária (2010): 89-90.; NAGY Krisztina (2007): 52-53.

³¹ A *Rochdale plan*, mint a szövetkezeti visszatérítési rendszer részleteiről ld. RÉTI Mária (2010): 89-90., 95-96.; továbbá NAGY Krisztina (2014): 182-184.

előírt nagyságú jegyzett tőke után – ha erre egyáltalán sor kerül – a tagok általában korlátozott mértékű ellenszolgáltatásban részesülnek. A többletet az alábbi célok bármelyikére fordítják:

- szövetkezetük fejlesztésére, lehetőség szerint tartalék-alapok képzésével, aminek legalább egy része oszthatatlan;*
- a tagok részesedésére, a szövetkezettel bonyolított közreműködésük arányában;*
- és más, a tagság által jóváhagyott tevékenységekre.”³²*

Nyitott tagság elve

A szövetkezetek működésének alapvető jellemzője a nyitott tagság elve, mely szerint bárki csatlakozhat a szövetkezethez, aki megfelel a törvényben és az alapszabályban meghatározott feltételeknek, a tagok által képviselt közös célnak, érdekeknek. A csatlakozás lehetőségének szabadsága ugyanakkor nem abszolút módon érvényesül, hiszen a tagsági jogviszony létesítéséhez a jogszabályok és a szövetkezet alapszabályában maguk a tagok is korlátokat állapíthatnak meg, melyek azonban nem lehetnek diszkriminatívak. A feltételeket minden esetben az adott szövetkezet tevékenysége, gazdasági szerkezete, a tagok által magvalósítani kívánt közös cél jellege, és a gazdasági ésszerűség kell, hogy megalapozza. Ilyen feltétel lehet például a tagok részéről meghatározott szakképzettség meglétének, tevékenység folytatásának igazolása, vagy a helyben lakás elvárása.

Az SZNSZ a nyitott tagság alapelvének lényegét a következők szerint foglalja össze: *„A szövetkezetek önkéntes szervezetek, melyek nyitva állnak – nemi, társadalmi, faji, politikai, vagy vallási megkülönböztetés nélkül – mindenki számára, akinek hasznára lehetnek szolgáltatásai, és aki elfogadja a tagsággal járó felelősséget.”³³*

A nyitott tagság elve a XIX. század közepén alakult első, rochdale-i szövetkezet működésének is bázisát képezte³⁴, és kezdetektől érvényesül a tételes szövetkezeti jogi szabályozásban is. A *„le nem zárt taglétszám”* a

³² A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének állásfoglalása a szövetkezeti identitásról (A szövetkezés nemzetközi alapelvei). A szövetkezet tartalékképzésének szabályairól lásd: BAK Klára (2014): 4-30.

³³ A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének állásfoglalása a szövetkezeti identitásról (A szövetkezés nemzetközi alapelvei)

³⁴ A nyitott tagság elvét az 1844-ben alapított rochdale-i szövetkezet alapszabályának 13. pontja rögzítette, mely szerint az új tag felvételéhez csupán két tag ajánlására és a vezetőség többségének jóváhagyására volt szükség. Ld. RÉTI Mária (2010): 87.

német, az osztrák³⁵ és a magyar szövetkezeti szabályozásban is kezdetektől fogva hangsúlyt kap. A Kereskedelmi Törvény a szövetkezetet „*meg nem határozott számú tagokból álló*” kereskedelmi társaságként határozta meg³⁶, és a nyitott tagság elvét szövetkezeti szabályozásunk azóta is a társulási forma definíciós elemeként rögzíti. A nyitott tagságot az új Ptk. is a szövetkezetek alapvető fogalmi elemeként nevesíti, mely szerint „*A szövetkezet a tagok vagyoni hozzájárulásából álló tőkével alapított, a nyitott tagság és a változó tőke elvei szerint működő, a tagok gazdasági és társadalmi szükségleteinek kielégítésére irányuló tevékenységet végző jogi személy, amelynél a tag kötelezettsége a szövetkezettel szemben vagyoni hozzájárulásának szolgáltatására és az alapszabályban meghatározott személyes közreműködésre terjed ki.*”³⁷

A nyitott tagság elve az önkéntes belépés mellett, annak mintegy kiegészítéseként, magában foglalja a szövetkezetből való kilépés lehetőségét is, melynek kapcsán a szövetkezettől megváló taggal vagyoni hozzájárulásával – az alapszabályban meghatározott időtartamon belül – el kell számolni³⁸. Mint látjuk tehát, a tagok körének változása a szövetkezet tőkéjére is közvetlen hatással bír, hiszen a minden tag számára kötelezően előírt vagyoni hozzájárulás teljesítése révén a jegyzett tőke mértéke emelkedik, míg a kilépéshez társuló kötelező elszámolás okán a tőke automatikusan csökken.

A lakásszövetkezeti törvényt áttekintve megállapíthatjuk, hogy hatályos törvényünk a lakásszövetkezeti tagsági viszony létesítésének szabályai között hivatkozza a nyitott tagság elvét, melynek tartalmát illetően – összhangban az SZNSZ állásfoglalásában rögzítettekkel – az egyenlő elbánás elvét emeli ki: „*A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.*”³⁹. A taglétszámmra vonatkozó előírásokat tekintve azt látjuk, hogy a lakásszövetkezeti törvény is 7 főben határozza meg a tagság minimális létszámát⁴⁰, vagyis e tekintetben egybevág az új Ptk. vonatkozó elvárásaival⁴¹. Főszabályként tehát a lakásszövetkezet esetében is érvényesül a nyitott tagság elve, megjegyzendő azonban, hogy a lakásszövetkezet ezen elv alkalmazása szempontjából speciális

³⁵ Az alapelv tartalmának részletes bemutatásáról, valamint a német és az osztrák szabályozás erre vonatkozó összehasonlító elemzéséről ld. RÉTI Mária (2010): 52-57., 87-88. és 94.

³⁶ 1875. évi XXXVII. tc. 223. §

³⁷ Új Ptk. 3:325. § (1) bekezdés

³⁸ Lsztv. 39-40. §

³⁹ Lsztv. 34. § (2) bekezdés

⁴⁰ Lsztv. 3. § (1) bekezdés

⁴¹ Új Ptk. 3:331.§ (1) bekezdés

szövetkezet típus, melynek tagsága természetesen korlátozott. Ez pedig abból, a lakásszövetkezet tevékenységével teljes mértékben összhangban álló elvárásból fakad, mely szerint a szövetkezet tagja olyan személy lehet, aki a szövetkezeti ingatlanban lakástulajdonnal, illetőleg – a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében – állandó vagy időleges használati joggal rendelkezik⁴². Ezen objektív feltételből eredően a lakásszövetkezet tagságát bizonyos fokú, természetesen zárttság jellemzi. Fokozottabban érvényesül a tagság körének szűkítése a nyugdíjasházi szövetkezetben, ahol a tagsági jogviszony létesítésének további feltétele, hogy a belépni kívánó személy nyugdíjasként minősüljön, illetőleg nyugdíjszerű ellátásban részesüljön, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérje⁴³.

A lakásszövetkezeti törvény értelmében a lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek is tagjai lehetnek, és külföldi személy is csatlakozhat akkor, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot a rá irányadó szabályok szerint megszerezte⁴⁴. A tagság összetételéhez a lakásszövetkezeti törvény nem fűz további megszorítást, ezért felmerül a kérdés, hogy a Ptk., mint háttérjogszabály előírásai e kérdésben mennyiben irányadóak. Álláspontunk szerint a lakásszövetkezeti tagsági jogviszony speciális jellegéből fakadóan a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek alkalmazására e vonatkozásban szűk körben nyílhat lehetőség.

A Ptk. azon szabályozása, mely szerint a szövetkezet nem természetes személy tagjainak száma nem haladhatja meg a taglétszám húsz százalékát, azzal, hogy a szövetkezetnek a szövetkezeti formában működő jogi személy tagjait a nem természetes személy tagok számítása során figyelmen kívül kell hagyni⁴⁵ – a szövetkezet, mint társulási forma személyegyestől jellegéből fakadóan a lakásszövetkezetnél is alkalmazandó lehet.

Nem ilyen egyértelmű ugyanakkor annak megítélése, hogy a lakásszövetkezeteknél van-e lehetőség a Ptk. által ismert „személyes közreműködést nem vállaló tagok” felvételére. Ezek az ún. befektető tagok azok a személyek, akik oly módon csatlakoznak a tagsághoz, hogy a vagyoni hozzájárulás teljesítésén túl nem vállalnak személyes közreműködést a szövetkezet tevékenységében. Az európai szövetkezetről szóló uniós rendelet⁴⁶ mintájára 2006. óta a magyar tételes szövetkezeti

⁴² Lsztv. 34. (1) bekezdés b) pontja

⁴³ Lsztv. 40/B.§ (2) bekezdés

⁴⁴ Lsztv. 2. § (2) bekezdés

⁴⁵ Ptk. 3:326. § (1) bekezdés

⁴⁶ Az európai szövetkezet (SCE) statútumáról szóló 1435/2003/EK tanácsi rendelet 14. cikk

jog is ismeri és alkalmazza ezt a speciális tagi státuszt. A befektető tagok jelenlétét a szövetkezetben a Ptk. is lehetővé teszi, és számukat a tagság egynegyedében maximálja⁴⁷. Figyelemmel azonban arra, hogy e létszámkorláttól való eltérésre a törvény nem rögzít tételes tilalmat, kérdéses, hogy van-e lehetőség ennél nagyobb arányban befektető tagok felvételére.

A lakásszövetkezetek esetében 2014. előtt befektető tag felvételére nem volt lehetőség, hiszen a lakásszövetkezeti törvényünk ennek intézményét nem szabályozta, és a háttérjogszabályként szolgáló korábbi Ptk. (1959. évi IV. törvény) sem említette, a 2006. évi X. törvény előírásai pedig a lakásszövetkezetek tekintetében nem voltak alkalmazandóak. Merőben más helyzetet teremtett ugyanakkor az új Ptk., hiszen 2013-tól a szövetkezeti társulási forma korábban önálló törvénybe foglalt normái is a háttérjogi szabályozás részévé váltak, így a befektető tag intézménye bekerült az anyajogszabály szabályozási tárgykörébe. Kérdés tehát, hogyan ítélendő meg az a tény, hogy az alapvetően kógens lakásszövetkezeti törvény nem szól a befektető tag intézményéről. E „hallgatás” az intézmény alkalmazásával szembeni tilalomként értékelendő, vagy csak olyan joghézagnak tekintendő, melyre az Lsztv-ben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni? Álláspontunk szerint, a kérdés egyértelmű rendezése érdekében, amennyiben a lakásszövetkezetek esetében a befektető tagok felvételének lehetőségét a jogalkotó ki akarja zárni, azt a lakásszövetkezeti törvényben egyértelmű tilalomként lenne szükséges rögzíteni.

Demokratikus tagi ellenőrzés

A demokratikus tagi ellenőrzést az SZNSZ – mint láttuk – a szövetkezet fogalom meghatározása tekintetében is meghatározó elemnek tekinti, s az alapelv tartalmát a következőképpen összegzi: *„A szövetkezetek a tagok által ellenőrzött demokratikus szervezetek, a tagok tevékenyen résztvesznek a vezetés és a döntéshozás folyamatában. Férfiak és nők választott képviselőként, a tagságnak felelősek. Az elsődleges szövetkezetekben a tagok egyenlő szavazati jogokat élveznek (egy tag-egy szavazat) és a más szinten működő szövetkezetek is demokratikusan szerveződnek.”*⁴⁸

⁴⁷ Ptk. 3:326. § (2) bekezdés

⁴⁸ A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének állásfoglalása a szövetkezeti identitásról (A szövetkezés nemzetközi alapelvei). Az alapelv tartalmáról és tételes jogi érvényesüléséről lásd: BAK Klára (2013): 4-27.

Erről a lakásszövetkezeti törvény is egyértelműen rendelkezik, amikor a tag alapvető jogaként nevesíti, hogy tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen⁴⁹.

A közgyűlés a lakásszövetkezet legfőbb döntéshozó szerve, melynek hatáskörébe tartozik többek között az alapszabály megállapítása, módosítása, a testületi szervek megválasztása, felmentése, a beszámoló elfogadása, döntés a lakásszövetkezet gazdálkodásának alapvető szabályairól, az adózott eredmény felhasználásáról, a pótbefizetés elrendeléséről, a lakásszövetkezet státuszváltozásaival kapcsolatos határozatok meghozatala, és minden egyéb olyan kérdéstről, melyeket az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal⁵⁰. A közgyűlés a demokratikus szövetkezeti önigazgatás megvalósításának legfőbb fóruma, ahol a részvétel, valamint az ott gyakorolható tanácskozási, indítványtételi és szavazati jog valamennyi tag alapvető joga.

A demokratikus tagi irányítás és ellenőrzés érvényre juttatásának legfontosabb részét képező, a Ptk. szövetkezeti szabályozása alapján a többi szövetkezettípusnál főszabályként irányadó *egy tag-egy szavazat e/ve*⁵¹ a lakásszövetkezeti törvényben speciálisan érvényesül. A lakásszövetkezeti közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni, s ha a lakás több tag tulajdonában (használatában) áll, a lakáson belüli ellentétes szavazatok figyelembevételének módját az alapszabályban szükséges rendezni⁵². Az üdülőszövetkezet esetén az időleges üdülőhasználat jogával rendelkező minden természetes személy tagot – a használat joga mértékétől függetlenül – a közgyűlésen egy-egy szavazat illet meg. A nem természetes személy tag minden olyan üdülőegység után, amelynek egész évi használatára jogot szerzett, a gazdálkodást érintő kérdésekben további egy-egy szavazattal rendelkezik⁵³.

Figyelemmel arra, hogy a lakásszövetkezet esetében a lakások nem kizárólag tagok, hanem ún. „nem tag tulajdonos” tulajdonában, illetve használatában is állhatnak, a lakásszövetkezeti törvény szükség szerint

⁴⁹ Lsztv. 41. § c)-e) pontok

⁵⁰ Lsztv. 15. §

⁵¹ Új Ptk. 3:337. § (1) bekezdés

⁵² Lsztv. 18. §

⁵³ Lsztv. 40/C. §

rendelkezik e személyek jogairól és kötelezettségeiről. A nem tag tulajdonosokat főszabály szerint ugyanazon jogok illetik meg és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost, a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatásokat, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeit, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségeket kivéve. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost szavazati jog csak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és beszámoló megvitatása során illeti meg. A nem tag tulajdonos a közgyűlés más napirendi pontjainál csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén vehet részt a szavazásban⁵⁴.

A közgyűlés határozatait főszabály szerint a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza, az Lsztv. ugyanakkor – a Ptk-hoz hasonlóan – minősített többségi jóváhagyáshoz köti többek között az alapszabály elfogadását, módosítását⁵⁵. A tagok közel egyhangú szavazata szükséges a lakásszövetkezeti ingatlant használó tagok és egyéb személyek személyiségi jogait meghatározóan érintő házirendi előírások elfogadásához, mint pl. a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben érvényesülő dohányzási tilalom feloldásához⁵⁶, illetve a lakásszövetkezeti törvény a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatát igényli az e helyiségek, területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer létesítéséhez és üzemeltetéséhez⁵⁷.

A lakásszövetkezeti törvény a Ptk-hoz hasonlóan a közgyűlést helyettesítő intézményként ismeri a részközgyűlést, illetve a küldöttgyűlést, de létrehozásukat és működésüket annál jóval részletesebben szabályozza. A több épületegységből álló, nagyobb kiterjedésű lakásszövetkezetek esetében a közgyűlés megtartásának módját az alapszabály részközgyűlések formájában is lehetővé teheti, megállapítva a részközgyűlési körzeteket. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell összehívni, és a szavazatokat részközgyűlésenként össze kell számítani. A részközgyűlések az adott körzet belső ügyeiben önálló

⁵⁴ Lsztv. 44. §

⁵⁵ A lakásszövetkezet alapszabályának elfogadásához az alapító tagok kétharmados szótöbbsége szükséges (Lsztv. 3. § (3) bekezdés), míg a módosításhoz elegendő a jelenlévő tagok szavazatának kétharmados többsége (Lsztv. 4. § (5) bekezdés)

⁵⁶ A házirend – az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított – eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben. (Lsztv. 14. § (5) bekezdés)

⁵⁷ Lsztv. 14/A. § (1) bekezdés

döntési jogkörrel is felruházhatók⁵⁸. Küldöttgyűlés létrehozásáról az alapszabály kizárólag a legalább 100 lakást, használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet esetében rendelkezhet, meghatározva a küldöttek taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját, időtartamát azzal, hogy a küldöttek létszáma harmincnél kevesebb nem lehet. A küldöttgyűlésen – a közvetett demokrácia megnyilvánulásaként – a tagok által választott küldöttek bírnak szavazati joggal, míg a lakásszövetkezeti tagok az ülésen tanácskozási joggal vehetnek részt. A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet. A közgyűlést pótló intézmények eljárására egyebekben a közgyűlési szabályok irányadóak azzal, hogy megismételt küldöttgyűlés nem tartható⁵⁹.

Tekintve, hogy a szövetkezet jogi személy, a tagjaitól elkülönült szervezettel kell rendelkeznie. A lakásszövetkezetnél is kötelezően létrehozandó testületi szervek az igazgatóság és a felügyelőbizottság. A lakásszövetkezet tisztségviselői az igazgatóság elnöke és tagjai, vagy az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, illetőleg a bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy, valamint – ha az alapszabály így rendelkezik⁶⁰ – az ügyvezető igazgató⁶¹. Az alapszabály az itt felsoroltakon túl további tisztségeket is rendszeresíthet.

Bár a testületek összetételét, feladat- és hatáskörét a lakásszövetkezeti törvény kiemelt részletességgel tárgyalja, az egyes lakásszövetkezeteknél az egyedi szervezet kialakítása – a jogszabályi keretek között – a létesítő okiratban alapvetően a tagság hatáskörébe tartozik, melyet a szövetkezet egyéb belső szabályzatai, mint a szervezeti és működési szabályzat, illetve az egyes testületi ügyrendek részletezhetnek tovább. A lakásszövetkezet tisztségviselőit a közgyűlésen maguk a tagok választják, illetőleg hívják vissza egyszerű szótöbbséggel, titkos szavazással⁶².

A lakásszövetkezet tisztségviselőit főszabály szerint a tagok közül kell megválasztani, ha azonban az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez „tagsági viszony nem szükséges”, kívülálló is a szövetkezet tisztségviselőjévé választhatók. Nem lehet azonban tisztségviselő az, aki büntetett előéletű; foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél; lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggő fizetési kötelezettségének nem tett eleget; illetőleg az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem

⁵⁸ Lsztv. 20

⁵⁹ Lsztv. 21. §

⁶⁰ Lsztv. 22. §

⁶¹ Lsztv. 29. § (1) bekezdés

⁶² Lsztv. 29. § (2) bekezdés, valamint 33. § (4) bekezdés

felel meg⁶³. Közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői, valamint a lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, az ügyvezető elnök, illetőleg az ügyvezető igazgató, továbbá az alapszabályban rendszeresített más tisztségviselő nem választható a felügyelőbizottság tagjává. Ha az alapszabály megengedi, egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztségviselővé, a jelölt azonban a jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen, írásban köteles tájékoztatni⁶⁴.

Ezen kizáró okok és összeférhetetlenségi előírások figyelembe vétele mellett bármely szövetkezeti tagot megilleti a tisztségviselés joga, akiknek tevékenységét – megválasztásuk esetén – a tagság folyamatos kontroll alatt tarthatja, hozzájuk bármelyik tag kérdést intézhet, tőlük tevékenységükről, illetőleg a lakásszövetkezet működéséről tájékoztatást kérhet.

A demokratikus tagi ellenőrzés részeként a fentiekén túl a lakásszövetkezet bármely tagját és nem tag tulajdonosát, továbbá az állandó (időleges) használati joggal rendelkező személyt is megilleti a jogsértő lakásszövetkezeti határozatok elleni bírósági felülvizsgálat kezdeményezési joga⁶⁵. Amennyiben a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott határozat jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy egyéb belső szabályzatába ütközik, az érintett személy bírósági keresetben kérheti a vonatkozó határozat hatályon kívül helyezését. Bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését akkor is, ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Ez a jog érvényesen nem zárható ki, ám csak az érintett határozat közlését követő hatvan napon belül gyakorolható.⁶⁶ A lakásszövetkezetek esetében érvényesülő speciális rendelkezés alapján az alapszabály azt is kötelezővé teheti, hogy a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni annak érdekében, hogy a szövetkezet – a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a jogvitát „házon belül rendezhesse”, az esetleges jogsértést az érintett határozat módosításával orvosolhassa. A felügyelőbizottság ekkor a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy

⁶³ Lsztv. 30. § (1) bekezdés

⁶⁴ Lsztv. 31. § (4) bekezdés

⁶⁵ Lsztv. 9. §

⁶⁶ A határidő a 4/2003. PJE számú polgári jogegységi határozatban foglaltak szerint anyagi jogi határidő, melynek elmulasztása esetén nincs helye igazolási kérelem benyújtásának. A keresetlevélnek a határidő utolsó napjáig be kell érkeznie az illetékes törvényszékre, ellenkező esetben azt idézés kibocsátása nélkül elutasítják. A szövetkezeti jogviták egyes típusai és az eljárás részletszabályi tekintetében ld.: HORVÁTH László (2014): 10-14.

szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni. A lakásszövetkezet illetve a megtámadott határozatot hozó szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett személyt, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni. A hatvan napos keresetindítási határidő e permegelőző eljárás időtartama alatt nyugszik, s ha a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

Összegzés

A lakásszövetkezeti tagsági jogviszony tartalmát képező jogok és kötelezettségek részletes elemző vizsgálatának eredményeként megállapítható, hogy a Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének kodifikációs tevékenységével kimunkált, valamennyi „valódi” szövetkezet esetében érvényre juttatandó nemzetközi szövetkezeti alapelvek a magyar szabályozásban a lakásszövetkezet céljához, tevékenységéhez igazodóan tükröződnek. A nyitott tagság elve, a tagok gazdasági részvétele és a demokratikus tagi ellenőrzés, mint a sajátos szövetkezeti működés bázisát adó elvek tartalmával összhangban álló tételes jogi normákat a Polgári törvénykönyv általános szövetkezeti előírásaival párhuzamosan a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényünkbe is beépítették. Elemzésünk során rávilágítottunk arra, hogy az egyértelmű jogalkalmazás és jogértelmezés támogatása érdekében az új Ptk. szövetkezeti szabályinak és a lakásszövetkezeti törvény előírásainak egymáshoz való viszonya a jövőben – különös tekintettel a polgári jogi kódex által társasági és szövetkezeti szabályozásunkban is főszabállyá tett diszpozitivitás elvére – tovább finomítandó, melyre részben a Ptk. jogi személy könyvének felülvizsgálata, vagy még inkább a lakásszövetkezeti törvényünknek az új polgári jogi kódex hatályba lépése óta esedékes módosításával kerülhetne sor.

Felhasznált irodalom

BAK Klára(2011): A nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a szövetkezet fogalmának összefüggései a szabályozásban
http://www.szovetkezetikutato.hu/letoltes/bak_klara.doc

BAK Klára (2013): A „Demokratikus tagi ellenőrzés” elvéről és annak érvényesüléséről a rendszerváltást követő magyar szövetkezeti jogban, valamint az Európai Unió szövetkezeti jogában. Themis, Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata 2013. december 4-27. http://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS_2013_dec.pdf

BAK Klára (2014/1): A nemzetközi szövetkezeti alapelvek érvényesülése a 2013. évi V. törvény szövetkezetekre vonatkozó rendelkezéseiben: Die Geltung der internationalen Genossenschaftsprinzipien in den Bestimmungen über die Genossenschaften des Gesetzes Nr. V von 2013, AGRÁR- ÉS KÖRNYEZETJOG 9/16, 2014, 20-32.)

BAK Klára (2014/2): A tartalékalap képzésének szabályairól a magyar szövetkezeti jogban nemzetközi kitekintéssel, THEMIS: az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata, 2014. június 4-30. http://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS_2014_jun.pdf

DOMÉ Györgyné - RÉTI Mária (1999): Szövetkezeti jog. ELTE ÁJK, Osiris Kft. Budapest, 1999.

GALOVITS Zoltán (1901): A magyar szövetkezeti jog kézikönyve. Grill Könyvkiadó, Budapest 1901.

HORVÁTH László (2014): A szövetkezeti jogviták rendezésének kérdései az új Ptk.-ban. Céghírnök XXIV. évfolyam, 2014. május 10-14.

IHRIG Károly (1937): Szövetkezetek a közgazdaságban. Első Kecskeméti Nyomda és Hírlapkiadó Rt. Budapest, 1937.

KUNCZ Ödön (1935): A rochdale-i elvek, és a szövetkezet jogi fogalmának körülírása. Magyarországi Szövetkezetek Szövetsége kiadása Budapest, 1935.

NAGY Ferencz (1906): A szövetkezetek alapelve székfoglaló értekezés Magyar Tudományos Akadémia, Budapest 1906.

NAGY Ferenc (1913): A magyar kereskedelmi jog kézikönyve Athenaeum irodalmi és nyomdai R.-T., Budapest 1913.

NAGY Krisztina (2007): A szövetkezeti társulási forma elméleti alapjai Jogi ismeretek, Saldo Zrt. Budapest 2007. 41-63.

NAGY Krisztina (2012): Az európai szövetkezetekre vonatkozó szabályozás bemutatása, különös tekintettel a tagsági jogviszony tartalmára és módoszataira. In: Jogi tanulmányok I. kötet, ELTE Állam és Jogtudományi Kar, Budapest 2012. 107-119. http://www.ajk.elte.hu/file/doktkonf2012_01.pdf

NAGY Krisztina (2014): Az új Polgári Törvénykönyv szövetkezeti vagyoni szabályainak bemutatása a hatályos szövetkezeti törvény és az Európai Szövetkezet Statútumáról szóló 1435/2003/EK tanácsi rendelet tükrében Themis - Az ELTE ÁJK jogász PhD hallgatóinak tanulmányai 2014. június 165-189. http://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS_2014_jun.pdf

RÉTI Mária (2001): A szövetkezet gazdasági lényege. Magyar Jog, 2001.2. szám, 92-95.

RÉTI Mária (2002/1): A nemzetközi szövetkezeti alapelvek, a főbb vagyoni kategóriák tükrében. Szövetkezés 2002/1-2., 71-83.

RÉTI Mária (2002/2): Szövetkezeti jog. Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002.

RÉTI Mária (2005): A kereskedelmi társaságok vagyoni szabályairól, Jogtudományi Közlöny, LX. évf. 3., 2005. 99-116.

RÉTI Mária (2007): Az Európai Szövetkezet (SCE) Statútumáról szóló Tanácsi Rendeletben foglalt vagyoni előírásokról, figyelemmel "A szövetkezetekről" szóló 2006. évi X. törvényre, Európai Jog, az Európai Jogakadémia folyóirata, VII. évf. 2., 2007., 27-36.

RÉTI Mária (2010): Szövetkezeti jog. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest 2010.

RÉTI Mária (2015): A magyar szövetkezeti jog hatályos szabályairól a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseire figyelemmel. Szövetkezés, 2015. évi I. szám, 42-67.

SÁRKÖZY Tamás (szerk.) 2013: Polgári jog – A jogi személy (HVG-ORAC Lap és Könyvkiadó Kft., Budapest 2013.); Szerzők: Gadó Gábor, Gál Judit, Pázmándi Kinga, Sándor Tamás, Sárközy Tamás, Vezeknyi Ursula, Wellmann György

SÁRKÖZY Tamás (szerk.) 2014: Gazdasági társaságok – Cégtörvény (HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Budapest 2014.) Szerzők: Boóc Ádám, Gadó Gábor, Gál Judit, Komáromi Gábor, Pázmándi Kinga, Sándor Tamás, Sárközy Tamás, Török Gábor, Zsuhár András

VÉKÁS Lajos (szerk.) 2013: A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal Complex Kiadó Kft.. Budapest 2013.); szerzőtárs: Gárdos Péter

Az Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének állásfoglalása a szövetkezeti identitásról (A szövetkezés nemzetközi alapelvei) [letölthető: http://misc.meh.hu/binary/5561_sznszallasfoglász_veidentitasrol.doc]

An overview of key elements of membership of housing co-operatives in light of international principles relating to co-operatives and legislation currently in effect in Hungary

Summary

The present study analyses the enforcement of international co-operative principles as set forth by the International Cooperative Alliance, specifically the principles of open membership, member economic participation and democratic member control, compared to the currently effective legislation in Hungary, with particular regard to the rights and obligations which comprise the key elements of membership of housing co-operatives. This analysis interprets the legal provisions of the Housing Co-operative Act (Act CXV. of 2004) and the relevant paragraphs of the Civil Code (Act V. of 2013) on co-operatives, which constitute the normative background of such, and throws light on the difficulties of legal interpretation and the legislative requirements which arise from housing co-operatives having to apply the two Acts in parallel.