

Nagy Krisztina
Agrárjogi Tanszék
Témavezető: Réti Mária habil. egyetemi docens

A lakásszövetkezetekre vonatkozó magyar szabályozás áttekintése, figyelemmel az új Ptk. hatályba lépésére

I. A lakásszövetkezet, mint speciális szövetkezeti forma

A lakásszövetkezet a szövetkezet különös formája, melyben a tagok arra szerveződnek, hogy az önsegély elve alapján, az összefogás előnyeit kihasználva teremtsenek otthont maguknak, a szövetkezet által biztosított szervezett keretek között valósítsák meg közös lakásépítési, lakásfenntartási, illetve lakásfelújítási céljaikat. A XIX. század közepén kialakult szövetkezeti forma a gazdaság számos szegmensében, így a korszak egyik legsürgetőbb megoldást igénylő szociális problémájára, a lakhatási gondok orvoslására is hatékony választ adott azzal, hogy miként lehetséges korlátozott anyagi lehetőséggel rendelkező személyek összefogásával, a szervezettség előnyeit kihasználva, jelentősebb tőkét igénylő célokat megvalósítani.

Az első lakásszövetkezeti szerveződés 1856-ban Koppenhágában jött létre, mely kezdetben a kevésbé vagyonos társadalmi rétegek (ipari munkásság, tisztviselők) lakáshoz jutását segítette elő, majd a későbbiekben a lakásszövetkezetek teljesítőképességük javulása következtében a magasabb társadalmi rétegek lakásigényeinek kielégítését is célul tűzték ki kényelmes és egészséges otthont biztosítva a tagok számára¹. A lakhatás megoldása mellett a nagyobb létszámmal működő szövetkezetek közös szolgáltatások biztosítására (pl. közös vagyon és balesetbiztosítások kötése), fogyasztási cikkek kollektív

¹ 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 építéshez, vásárláshoz nyújtottak kölcsönt. IHRIG Károly: Szövetkezetek a közgazdaságban, Első Kecskeméti Nyomda és Hírlapkiadó Rt. Budapest, 1937. 98-100. o.

beszerzésére, valamint szociális feladatok ellátására is vállalkoztak (pl. könyvtárak, iskolák, óvodák felállítása)².

A szövetkezet alapvető jellemvonásai a lakásszövetkezetek esetében is tetten érhetőek annyiban, hogy ezen szervezeti forma is önkéntes társuláson alapul, a tagok vagyoni hozzájárulásából álló tőkével jön létre, s lényegi rendeltetése kettős természetében rejlik azáltal, hogy a gazdasági célokkal párhuzamosan a tagok szociális törekvéseinek megvalósítására is törekszik. A szövetkezeti tagok kötelezettség vállalásában is megnyilvánuló kettősség, mely szerint a tagsági jogviszony létesítésének feltétele a vagyoni betét szolgáltatásán túl a személyes közreműködés vállalása, tükröződik a szövetkezet eredményének felosztásakor is, mert a tag a személyes közreműködésével arányos visszatérítés mellett, a vagyoni hozzájárulása után korlátozott mértékű osztalékra jogosult³. Más piaci szereplőkkel kötött, ún. „külső” ügyleteiben a gazdasági társaságokhoz hasonlóan a szövetkezet is gazdasági előny realizálására törekszik, ugyanakkor a saját tagjaival kötött „belső” ügyletekben a nyereségorientáltság helyett altruizmus valósul meg. A szövetkezet saját tagjaival szemben nem törekszik nyereség elérésére, sőt a külső ügyletek során szerzett nyereség jelentős részét is tagjainak juttatja vissza a szövetkezettel megvalósított gazdasági együttműködés arányában⁴. A szövetkezet tehát 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, akik nem saját tagjaik, hanem más „osztályok” érdekeit támogatják.⁵ Ahogyan arra *„A magyar szövetkezeti jog kézikönyve”* című munkájában GALOVITS Zoltán is rámutat, ahhoz, hogy egy társulás szövetkezetnek tekinthető legyen, *„megkívántatik”, hogy célja „saját tagjai keresetének vagy gazdálkodásának előmozdítására irányuljon”*⁶.

Alapvetően tehát ezeket a sajátosságokat kell érvényre juttatnia a jogi szabályozásnak és jogalkalmazásnak a lakásszövetkezet alapításának, szervezetének, működésének, valamint a lakásszövetkezeti tagsági jogviszony létesítésének és tartalmának rendezésekor is.

² IHRIG Károly: Szövetkezetek a közgazdaságban, Első Kecskeméti Nyomda és Hírlapkiadó Rt. Budapest, 1937. 113. o.

³ A tagsági jogviszony tartalmáról lásd részletesen: NAGY Krisztina: Az európai szövetkezetekre vonatkozó szabályozás bemutatása, különös tekintettel a tagsági jogviszony tartalmára és módoszataira, Jogi tanulmányok I. kötet, ELTE Állam és Jogtudományi Kar, Budapest 2012. 107-119. o.

⁴ Az altruizmus, mint egyik fő szövetkezeti elv tartalmáról IHRIG Károly ad részletes elemzést: im. 433-439. o.

⁵ NAGY Ferenc: A magyar kereskedelmi jog kézikönyve, Athenaeum irodalmi és nyomdai R.-T., Budapest 1913. 473. o.

⁶ Galovits Zoltán: A magyar szövetkezeti jog kézikönyve, Grill Könyvkiadó, Budapest 1901. 32. o.

A lakásszövetkezet szövetkezeti típusok közötti rendszertani elhelyezését tekintve megállapítható, hogy az egyes szövetkezeti gondolkodók eltérő megközelítést képviseltek. Míg IHRIG Károly a lakásszövetkezeteket a fogyasztási szövetkezetek egy altípusaként kezeli, addig NAGY László szövetkezetelméleti munkájában a lakásszövetkezeteket formai sokszínűségük miatt (lakásépítő, lakásfenntartó, nyugdíjasházi, üdülő, és garázsszövetkezetek) ún. „kommunális szövetkezetként” elkülönült típusba sorolja. Véleménye szerint a fogyasztási szövetkezet gyakorlatilag kereskedelmi szövetkezet, tehát a forgalom szférájában tevékenykedik, ezzel szemben a kommunális szövetkezet a felhalmozás szférájában helyezkedik el. Míg a fogyasztási szövetkezet a kereskedelem szervezeti formája, a lakásszövetkezet *„a lakásgazdálkodásnak egyik szervezeti képződménye”*. A lakásszövetkezők célja, hogy elsősorban önerejükre és öntevékenységükre támaszkodva *„közös összefogással, saját otthont teremtsenek, tagjaik részére tartós lakáshasználati – illetőleg tulajdonosi – jogot biztosítsanak, s ezzel összefüggésben a szövetkezet keretében oldják meg a lakóház kezelésével, karbantartásával, felújításával, a lakásokat illető szolgáltatásokkal, a társas együttéléssel összefüggő teendőket. A tevékenység céljának középpontjában tehát nem a valakik által már megtermelt javak elosztása, hanem egy még meg nem lévő érték előállítására, annak elosztására és fenntartására irányuló törekvés van.”* A kommunális szövetkezet és tagja közötti kapcsolat meghatározott célú vagyontömeg tartós létrehozására és működtetésére irányuló közösségi-személyi kooperáció és ehhez kapcsolódó korlátozott vagyonegyesítés.⁷ GALOVITS Zoltán a lakásszövetkezeteket – a hitelszövetkezetek, fogyasztási szövetkezetek mellett – az ún. „disztributív szövetkezetek” közé sorolja, melyek tagjaik kiadásainak csökkentésével azok anyagi jólétének előmozdítására törekcsenek⁸.

II. A lakásszövetkezetek szabályozásának története Magyarországon

A szövetkezetet, mint az állam által is elismert jogi személy formát Magyarországon életre hívó Kereskedelmi Törvény a szövetkezet lehetséges tevékenységi köreinek meghatározásakor elsődlegesen a tagok *„hitelének, keresetének vagy gazdálkodásának”* elősegítését emelte ki.

⁷ NAGY László: Szövetkezetelmélet – szövetkezetpolitika – szövetkezeti jog, Közgazdasági és Jogi könyvkiadó, Budapest 1986. 108-110. o.

⁸ GALOVITS Zoltán: A magyar szövetkezeti jog kézikönyve, Grill Könyvkiadó, Budapest 1901. 45-51. o.

Ugyanakkor a szövetkezet egyik formájaként nevesítette az ún. lakásépítő társaságokat⁹, melyek olcsó házakat építenek és azokat tagjaiknak rendszerint részletfizetés mellett eladják, vagy bérbe adják¹⁰, vagy pedig tőkéjük, hitelük segítségével a tagoknak házhelyek, házak vételét vagy ezek építését teszik lehetővé¹¹. Megállapíthatjuk tehát, hogy a lakásszövetkezet, mint a szövetkezeti működési egyik altípusa hazánkban az általános szövetkezeti szabályozással egyidős.

A szövetkezeti szabályokat elsőként önálló jogszabályba foglaló 1947. évi XI. törvény a szövetkezetet előre meg nem határozott számú kis gazdasági egyedek társaságaként határozta meg, mely tagjai egyéni és közös gazdasági érdekét, valamint társadalmi felemelkedését a kölcsönösség alapján hivatott előmozdítani. A tagok személyes közreműködésükkel vagy a szövetkezet igénybevételével, valamint vagyoni szolgáltatással vesznek részt a társaságban¹². E törvény nem szabályozta a lakásszövetkezetet, mint önálló szövetkezeti típust, ugyanakkor az átmeneti és vegyes rendelkezések¹³ között utalt arra, hogy az általános szövetkezeti normákat, előírásokat az ún. „különleges céllal alakult szövetkezetekre” is megfelelően alkalmazni kell, s itt nevesítette a „Falusi Kislakásépítési Szövetkezetet”, valamint az „Országos Lakásépítő Hitelszövetkezetet”¹⁴. Ez utóbbi közszolgálati alkalmazottak (nyugdíjasok, özvegyek), valamint más építetők részére családi házak, illetve társasházak építésének céljaira, továbbá az Országos Falusi Kislakásépítési Szövetkezetnek hitelek nyújtására folyósított kölcsönöket, majd az ebből eredő követeléseinek alapján kötvényeket bocsátott ki, illetőleg bizonyos feltételekkel öröklakások létesítése céljából alakult szövetkezetnek is folyósíthatott kölcsönt¹⁵.

Az 1947. évi törvényt a szintén „a szövetkezetekről” címet viselő 1971. évi III. törvény váltotta, mely a lakásszövetkezetek tekintetében a

⁹ 1875. évi XXXVII. törvénycikk, a Kereskedelmi Törvény 223. §: Szövetkezetnek ezen törvény értelmében meg nem határozott számú tagokból álló azon társaság tekintetik, mely tagjai hitelének, keresetének vagy gazdálkodásának közös üzletkezelés mellett illetőleg a kölcsönösség alapján előmozdítására alakul.

Ide tartoznak nevezetesen:

- az előlegezési és hitelegyletek;
- a nyersanyag közös beszerzésére, közös raktár tartására, vagy közös termelésre alakult egyletek;
- a fogyasztási egyletek;
- a laképítő társaságok;
- a kölcsönös biztosító társaságok.

¹⁰ NAGY Ferenc: A magyar kereskedelmi jog kézikönyve, Athenaeum irodalmi és nyomdai R.-T., Budapest 1913. 476-477. o.

¹¹ KLUPATHY Antal: A magyar kereskedelmi jog kézikönyve, Athenaeum Irodalmi és Nyomdai R.-Társulat, Budapest, 1906. 430. o.

¹² A szövetkezetekről szóló 1947. évi XI. törvény 1. §

¹³ A szövetkezetekről szóló 1947. évi XI. törvény 186. § (1) bekezdés

¹⁴ 26.600/1927. F. M. rendelet

¹⁵ 1930. évi XLI. törvénycikk 2. § (1) bekezdés

gazdálkodás formájára, a tagsági viszony keletkezésére, a vagyoni hozzájárulásra, a belső szabályzatok alkotására, a szavazatok számbavétele módjára, a tagsági viták eldöntésére és megszűnés esetében a vagyon felosztására vonatkozó sajátos szabályok megállapítását – az egyéb szövetkezeti típusok részletszabályainak megalkotásával egyezően – külön szövetkezeti ágazati jogszabályra bízta. A szövetkezeti szabályozás ekkor rendszerét tekintve piramis jellegűt mutatott, csúcán az általános normákat rögzítő 1971. évi III. törvénnyel, melynek felhatalmazása alapján született meg más szövetkezeti normák¹⁶ mellett a lakásépítő és a lakásfenntartó szövetkezetekre irányadó speciális szabályozás, az 1977. évi 12. törvényerejű rendelet. A lakásszövetkezet célját e jogszabály akként határozta meg, hogy annak *„keretében az állampolgárok – a szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával – közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodjanak a lakásszükségletük kielégítését szolgáló épületek és az ezek rendeltetésszerű használatát elősegítő, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (a továbbiakban együtt: lakóházak) felépítéséről, illetőleg fenntartásáról. A lakásszövetkezet a céljának megvalósítását szolgáló gazdálkodó tevékenységet folytat; ennek során – a jogszabályok keretei között – a lakóházakkal és a lakásokkal összefüggő lakossági szolgáltatásokat is szervezhet és nyújthat, illetőleg vehet igénybe.”* A lakásszövetkezet, mint gyűjtőfogalom alatt külön-külön fejezetekbe rendezve taglalta az egyes altípusokra vonatkozó eltérő előírásokat:

- a lakásépítő szövetkezet: célja a lakóházak felépítése, az ezzel kapcsolatos építetési feladatok ellátása, illetve az előtakarékosság szervezése¹⁷.
- a lakásfenntartó szövetkezet: a tevékenységi körében gondoskodik a lakóházak fenntartásáról és hasznosításáról, továbbá – elsősorban a tagjai részére – a lakóházakkal és a lakásokkal összefüggő szolgáltatások szervezéséről és nyújtásáról¹⁸.
- üdülőszövetkezet: amely állampolgárok üdülési, pihenési igényeinek kielégítésére legalább 12 üdülőegység építésére, illetőleg fenntartására hozható létre¹⁹.

¹⁶ Ld. a takarékszövetkezetekről szóló 1978. évi 22. tvr., a fogyasztási, értékesítő és beszerző szövetkezetekről szóló 1971. évi 35. tvr., az ipai szövetkezetekről szóló 1971. évi 32. tvr.

¹⁷ A lakásszövetkezetekről szóló 1977. évi 12. tvr. 25. §

¹⁸ A lakásszövetkezetekről szóló 1977. évi 12. tvr. 29. §

¹⁹ A lakásszövetkezetekről szóló 1977. évi 12. tvr. 33. §

- garázsszövetkezet: legalább 12 állampolgár garázsigényének a kielégítésére alapítható²⁰.

Az 1965-1985. közötti időszakban létrejött mintegy 300 ezer lakást magában foglaló lakásszövetkezetek²¹ működésének, gazdálkodásának, az ilyen épületek fenntartásának, és a lakásszövetkezeti tagok jogainak, kötelezettségeinek jogszabályi kereteit a rendszerváltásig az említett törvényerejű rendelet rögzítette, egészen a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatályba lépéséig, mely a többszintű szabályozást megszüntette, s az általános, valamennyi szövetkezetre irányadó normák mellett a lakásszövetkezetekre vonatkozó különös előírásokat is magába olvasztotta. Megjegyezzük, hogy a takarékszövetkezetek és a rendszerváltást követően újonnan szerveződő biztosító szövetkezetek (korábban a biztosítás állami monopólium volt) működésére a szövetkezeti törvény – a ma hatályos szabályozás rendjéhez hasonlóan – a banktörvényt és biztosítási törvényt is alkalmazni rendelte. E törvény a lakásszövetkezetet közhasznú tevékenységet ellátó kommunális szervezetként aposztrofálta, s ez alatt kezelte a lakás-, a nyugdíjasházi, az üdülő-, a személygépkocsi-tároló, a műhely vagy üzlethelyiség-építő és fenntartó szövetkezeteket egyaránt, az általános szövetkezeti működéstől eltérő szabályokat pedig a lakásszövetkezeti tagsági jogviszonyra, a tulajdonviszonyokra, a gazdálkodásra és egy-két szervezeti-működési előírásra fogalmazott meg²².

A kronológiai rendben soron következő új szövetkezeti törvényünk a 2000. évi CXLI. törvény a lakásszövetkezetek szabályozását ismét külön jogszabály tárgykörébe utalta²³, mely struktúrát a 2006. évi X. törvényünk is fenntartotta²⁴, s az általános és különös norma szegregálása oly mértékben megvalósult, hogy a 2004-ben elfogadott, önálló lakásszövetkezeti törvény háttér-jogszabályaként nem az általános szövetkezeti jogi normákat tartalmazó szövetkezeti törvények, hanem az azoknál jóval stabilabb tartalommal bíró polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény szolgált.

A lakásszövetkezeti társulási forma gazdasági-társadalmi jelentőségét jól mutatja, hogy e szervezetek működése a hazai lakásállomány mintegy 7,5%-ában élő, közel egymillió ember életkörülményeire van kihatással²⁵. Ezért a közelmúltban számos alkalommal módosult szövetkezeti

²⁰ A lakásszövetkezetekről szóló 1977. évi 12. tvr. 38. §

²¹ A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény általános indokolása

²² A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény X. fejezet

²³ Az új szövetkezetekről szóló 2000. évi CXLI. törvény 1. § (4) bekezdés

²⁴ A szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény 2. § (2) bekezdés

²⁵ A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény általános indokolása

szabályozás miatt a jogalkotó a lakásszövetkezeti tagok jogbiztonsága érdekében indokoltnak látta egy, a lakásszövetkezeteket részletesen szabályozó önálló törvény megalkotását. A lakásszövetkezet alapítására, fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodására, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira vonatkozó alapvető rendelkezéseket a lakásszövetkezetekről szóló, jelenleg is hatályos 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: lakásszövetkezeti törvény, illetve Lsztv.) tartalmazza. E törvény a lakásszövetkezet megjelölést gyűjtőfogalomként használja, annak előírásait – ha a törvény másként nem rendelkezik – a nyugdíjasházakra, a bennük lévő lakásokra, az üdülő-, a személygépkocsitároló, illetőleg a műhely, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre, valamint az ilyen épületekben lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell.

A hatályos szövetkezeti törvény értelmében a lakásszövetkezet alaptevékenysége a lakásépítés, illetőleg fenntartás, melyet a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végez, s amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A lakásszövetkezet e tevékenységének pénzügyi fedezetét a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják. A lakásszövetkezet a 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 kötelezheti²⁶.

A lakásszövetkezet emellett főtevékenységének ellátása céljából vállalkozási tevékenységet is folytathat, melyből eredő adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására. A vállalkozási tevékenységből eredő veszteség esetén a nem tag tulajdonos pótbefizetésre nem kötelezhető, a tagok azonban csak akkor mentesülnek a pótbefizetés kötelezettsége alól, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítenek. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségeikért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel²⁷.

²⁶ Lsztv. 2. § (5) bekezdés és 46. § (1) bekezdés

²⁷ Lsztv. 2. § (6) bekezdés és 46. § (2) bekezdés

A társasházzal szemben – ahol a lakások a tagok külön tulajdonában, a közös használatú helyiségek pedig a tagok közös tulajdonában állnak²⁸ – a lakásszövetkezetben az épület közös részei és a telek a lakásszövetkezet, mint jogi személy tulajdonát képezik, míg a lakások a tagok tulajdonában, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában és a nem tulajdonos tag állandó használatában állnak. Az állandó használat joga forgalomképes, visszterhes átruházás esetén azonban a lakásszövetkezetet elővásárlási jog illeti meg, amellyel ha nem kíván élni, akkor a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. E személy tagfelvételi kérelme – a szövetkezet egyik alapvető működési elvét képező nyitott tagsággal összhangban – nem utasítható el²⁹.

A lakásszövetkezeti törvény a lakásszövetkezet altípusaiként szabályozott nyugdíjasházban, illetve üdülőszövetkezetben lévő lakások illetve üdülő egységek tulajdonlására, használati jogára speciális előírásokat rögzít. A nyugdíjasházban lévő lakásra a tagot minden esetben kizárólag az állandó használat joga, míg üdülőszövetkezet esetében az időleges használat joga illeti meg. Ez két eltérés az általános szabályoktól, ezeknél tehát a lakás, illetőleg az üdülőegység is kizárólag a lakásszövetkezet tulajdonában van³⁰.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló épület- és földrészletre a tagot megilleti a használat joga, amely azonban nem járhat a többiek jogának, jogos érdekének sérelmével. Ennek kapcsán a társasházi törvény mintájára a lakásszövetkezetnél is a házirend szabályozza – többek között – a közös használatú helyiségek igénybe vételének rendjét, illetve a zajjal járó más tevékenységek (építési-szerelési munka) végzésének szabályait³¹.

III. Az új Polgári Törvénykönyv hatása a lakásszövetkezeti szabályozásra

Az új Polgári Törvénykönyv hatályba lépésével 2014. március 15-től a szövetkezetekre vonatkozó szabályrendszer jelentős része – az integráció szellemében – a gazdasági társaságokra vonatkozó joganyaghoz hasonlóan beépült a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk., illetve Kódex) jogi személyekről szóló Harmadik

²⁸ A társasházakról szól 2003. évi CXXXIII. törvény 1. §

²⁹ Lsztv. 10-12. §

³⁰ Lsztv. 40/A-D. §

³¹ Lsztv. 14. §

Könyvébe³². A lakásszövetkezeti joganyag azonban a kódex jellegű, valamennyi jogi személyre irányadó anyagi jogi előírás egy jogszabályba foglalására irányuló törekvések ellenére megőrizte önállóságát, ami egyértelműen a lakásszövetkezeti működés alapjaiban eltérő sajátosságainak tudható be.

A szabályozás struktúrája annyiban változatlan maradt, hogy az új polgárjogi kódex rendelkezései a 2004. évi CXV. törvényben nem rendezett kérdésekben továbbra is a lakásszövetkezeti működés háttéréül szolgálnak. Az új Ptk. szabályozásának sajátosságai azonban a lakásszövetkezetek esetében is merőben új helyzetet teremtenek, mely nem csekély kihívást jelent még a korábbi szabályozásban jártas szakemberek számára is. A jogalkalmazási nehézségek elsődleges forrása, hogy az általános szövetkezeti szabályok beépítésével a korábban jól elkülönülő általános szövetkezeti előírások is a háttér joganyag részévé váltak, így az egyedi jogkérdések eldöntése szempontjából a jövőben ezeket is szükséges bevonni az elemzés körébe, s mérlegelni azt, hogy az adott kérdésben a Ptk. szövetkezeti szabályai irányadóak-e, s ha igen, milyen módon és mértékben.

Ezen túlmenően az új Polgári Törvénykönyv merőben új szabályozási logikája által generált jogalkalmazási nehézségek a lakásszövetkezetek működésére is automatikusan kihatnak. E körben elsődlegesen utalunk a Kódex által a társasági jogi szabályozás tekintetében – a korábbi imperatív szemlélettel szemben – főszabállyá tett diszpozitivitás elvére, mely alapján a tagok igényeiknek megfelelően, közös akarattal, szabadon alakíthatják ki az egymás közötti és a jogi személyhez fűződő viszonyuk, valamint a jogi személy szervezeti és működési szabályait, így a létesítő okiratban a Ptk. jogi személyekre vonatkozó szabályaitól eltérhetnek³³. 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 eltérő rendelkezés érvénytelenségét, semmisségét vonja maga után. A jogalkalmazás során körültekintően kell azonban eljárni, hiszen az *expressis verbis* eltérési tilalmakon túl, a Ptk. az eltérés korlátjaként bizonyos szempontokat generálklauzulaként ad meg³⁴, amelyek a jogszabálytól való eltérést a normában rögzített tilalom nélkül is érvénytelenné teszik. Tilos az adott előírástól való eltérés, ha az a jogi

³² A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Harmadik Könyv, Negyedik Rész XVI. Cím alatt rendelkezik a szövetkezetről.

³³ SÁRKÖZY Tamás (szerk.): Gazdasági társaságok – Cégtörvény, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Budapest 2014. 27-29. o.

³⁴ Ptk. 3:4.§

személy létesítő okiratának megalkotásában részt nem vevő személyek (hitelezők, illetve a jogi személy munkavállalói) vagy a kisebbség jogait nyilvánvalóan sértené, illetőleg a törvény általánosságban tiltja az eltérést az olyan normáktól, amelyek a jogi személyek törvényes működését hivatottak biztosítani³⁵.

Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a diszpozitív szemlélet a lakásszövetkezeti törvényben nem érvényesül, annak előírásai alapvetően kógensek, eltérés csak ott lehetséges, olyan módon és mértékben, ahol azt a jogszabály maga lehetővé teszi.

Továbbá bonyolítja a jogalkalmazók helyzetét a Jogi személy Könyv felépítéséből fakadó azon párhuzamosság is, mely szerint 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, illetve jogkérdés eldöntése kapcsán a lakásszövetkezeti törvény, a Ptk. szövetkezetekre vonatkozó szabályozása, illetve a jogi személy általános rész egyaránt vizsgálandó, míg az ott nem rendezett kérdésekben, mint például a kártérítési szabályok, jogutódlás, dologi, illetve kötelmi szabályozási tárgykörök a Kódex további hét könyvében foglalt rendelkezéseket is szükséges bevonni az irányadó anyagi jogi normák elemzése körébe.

A következőkben a lakásszövetkezet alapításának és szervezeti működésének részletszabályai, valamint a tagsági jogviszony tartalmának bemutatásával igyekszünk rávilágítani a többszörösen párhuzamossá vált szabályozás okozta jogalkalmazási problémákra.

IV. A lakásszövetkezet alapítása, szervezete

A lakásszövetkezet alapítását a 2004. évi CXV. törvény részletesen tárgyalja, kitérve annak személyi és a vagyoni feltételeire, a szervezeti és formai előírásokra valamint a kapcsolódó alapvető eljárásjogi szabályokra.

Az alapítás személyi feltételeit illetően rögzítendő, hogy a szövetkezet, mint társulási forma, alapvető jellemzője az ún. nyitott tagság elve³⁶,

³⁵ VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex Kiadó Budapest 2013. 85-87. o.

³⁶ A nyitott tagság elve egyike azon nemzetközileg is elfogadott működési elveknek, melyeket a Szövetkezetek Nemzetközi Szövetsége a szövetkezeti intézmény általános alapelveiként nevesített a demokratikus igazgatás, a tagok gazdasági részvétele, az autonómia és függetlenség, az oktatás, képzés és tájékoztatás, a szövetkezetek közötti együttműködés, valamint a közösségi felelősség elvei mellett. A nemzetközi és nemzeti jogi

melyet a szövetkezet fogalmában a Ptk. is definíciós elemként rögzít³⁷, s amelyre a tagsági jogviszony részletszabályainak tárgyalása körében a lakásszövetkezeti törvény³⁸ is rámutat. Ennek értelmében a szövetkezethez bárki csatlakozhat, aki megfelel a jogszabályban és az alapszabályban meghatározott feltételeknek, és a tagok által képviselt „közös érdekek”, mely a lakásszövetkezet esetében a tagok lakhatási feltételeinek megoldása, a lakásszövetkezeti lakások építése, fenntartása. Az alapszabályban támasztott feltételeket minden esetben az adott szövetkezet tevékenysége, a tagok által magvalósítani kívánt közös cél jellege, és az ehhez igazodó gazdasági ésszerűség indukálja, a feltételek meghatározásakor tekintettel kell lenni a diszkrimináció általános tilalmára³⁹. Ennek megfelelően 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 megszerezte. A jogszabály a fentiekkel összhangban a szövetkezeti tagságot nem korlátozza, az alapítás feltételéül azonban minimális létszámot ír elő, melyet – az általános szövetkezeti szabályokkal egyezően (a korábbi tíz fő helyett) – hét főben határoz meg⁴⁰. Figyelemmel arra, hogy a tagság összetételére vonatkozó szabályokat a lakásszövetkezeti törvény bizonyos tekintetben a Ptk-tól eltérően⁴¹, részletesen szabályozza, e tekintetben a polgári törvénykönyv rendelkezéseinek alkalmazására szűk körben nyílhat lehetőség. Kérdés ugyanakkor, hogy a lakásszövetkezetek esetében van-e lehetőség ún. befektető tag felvételére, akik nem vállalnak személyes közreműködést a szövetkezet tevékenységében. Bár az Európai Unió szövetkezeti szabályozásának⁴² mintájára 2006 óta a magyar tételes szövetkezeti jog is ismeri és alkalmazza ezt a speciális tagi státuszt, tekintettel arra, hogy a 2006. évi X. törvény előírásai a lakásszövetkezetekre nem voltak alkalmazandóak, a befektető tagság

szabályozások általános érvénnyel fogadják el, hogy kizárólag az ezen ún. manchesteri elvek szerint működő társulás tekinthető valódi szövetkezetnek. Az egyes elvek részletes tartalmáról lásd: A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének állásfoglalása a szövetkezeti identitásról (A szövetkezés nemzetközi alapelvei) [letölthető: http://misc.meh.hu/binary/5561_sznszallasfoglalas_veidentitasrol.doc]; KUNCZ Ödön: A rochdale-i elvek, és a szövetkezet jogi fogalmának körülírása, Magyarországi Szövetkeztek Szövetsége kiadása Budapest, 1935.; NAGY Ferencz: A szövetkezetek alapelvei székfoglaló értekezés, Magyar Tudományos Akadémia, Budapest 1906.; DOMÉ Györgyné - RÉTI Mária: Szövetkezeti jog, ELTE ÁJK, Osiris Kiadó Budapest, 1999. 35-48. o.; RÉTI Mária: Szövetkezeti jog, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest 2010. 85-98. o.; BAK Klára: A nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a szövetkezet fogalmának összefüggései a szabályozásban (letölthető: http://www.szovetkezetikutato.hu/letoltes/bak_klara.doc); NAGY Krisztina: A szövetkezeti társulási forma elméleti alapjai, Jogi ismeretek, Saldo Zrt. Budapest 2007. 50-54. o.

³⁷ Ptk. 3:325. §

³⁸ Lsztv. 34. § (2) bekezdés

³⁹ Lsztv. 34. § (2) bekezdés

⁴⁰ Lsztv. 3. § (1) bekezdés

⁴¹ A minimális taglétszámot például a Ptk. 7 főben rögzíti [Ptk. 3:331. §]

⁴² Az európai szövetkezet (SCE) statútumáról 1435/2003/EK tanácsi rendelet 14. cikk

létrehozására korábban a lakásszövetkezeteknél nem volt lehetőség. Jelenleg azonban, mivel a Ptk. szövetkezeti jogi normái is a háttérjogi szabályozás részét képezik, álláspontunk szerint a lakásszövetkezetek esetében is mód van – az ott meghatározott feltételekkel – személyes közreműködést nem vállaló tagok felvételére. A befektető tagok számát a Ptk. a tagság egynegyedében maximálja⁴³, figyelemmel azonban arra, hogy az ettől való eltérésre tételes tilalmat nem rögzít, kérdéses, hogy van-e lehetőség ennél nagyobb arányban befektető tagok felvételére.

Az alapítás vagyoni feltételei tekintetében a lakásszövetkezeti törvény – a Ptk. szövetkezeti szabályaihoz hasonlóan – nem állít tételes korlátot, ugyanakkor a szövetkezet jogi személy minőségéből fakadóan tagjaitól elkülönült jogalany, amely saját kötelezettségeiért a saját vagyonával köteles helytállni⁴⁴, ezért szükséges, hogy alapításkor a lakásszövetkezet is rendelkezzen a működés megkezdéséhez szükséges minimális vagyonnal. Mindkét jogszabály az alapszabályban rendeli rögzíteni a vagyoni hozzájárulás azon mértékét, amelynek teljesítése minden tag számára kötelező. A tagok által rendelkezésre bocsátott induló tőke összege ez alapján – igazodva lakásszövetkezet által folytatandó tevékenység tőkeigényéhez – tetszőleges mértékű lehet. A vagyoni hozzájárulás teljesítése szempontjából elsődlegesen a Ptk. jogi személyekről szóló könyve nyújt iránymutatást, mely szerint a tag erre vonatkozó kötelezettségét pénzbeli vagyon rendelkezésre bocsátásával, avagy apportálás keretében is teljesítheti⁴⁵. A Kódex szövetkezeti szabályai ezt azzal egészítik ki, hogy lehetőséget adnak a hozzájárulás részletekben történő teljesítésére illetve rögzíti a tag vagyoni részesedésének átruházhatóságát, valamint a vagyoni hozzájárulás nemteljesítésének jogkövetkezményeit⁴⁶.

A lakásszövetkezet alapításának formai feltételeként a lakásszövetkezeti törvény az összes alapító tag részvételével tartott ún. alakuló közgyűlés tartását írja elő. Megjegyezzük, hogy a Ptk. a jogi személyek közgyűlésének első ülését ily módon nem nevesíti, bár az alapításnak kétség kívül feltétele annak összehívása. A lakásszövetkezet alapító tagjai az alakuló közgyűlésen döntenek a lakásszövetkezet megalakulásáról, elfogadják a lakásszövetkezet alapszabályát, megválasztják a szövetkezet testületi szerveit, tisztségviselőit, elfogadják az alapító vagyon összegét, illetőleg megállapítja a tagok építéssel és fenntartással kapcsolatos

⁴³ Ptk. 3:326. § (2) bekezdés

⁴⁴ SÁRKÓZY Tamás (szerk.): Gazdasági társaságok – Cégtörvény, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Budapest 2014. 26. o.

⁴⁵ Ptk. 3:9-11. §

⁴⁶ Ptk. 3:332-333.§

befizetéseinek feltételeit, és döntenek az alakuló közgyűlésig, az ún. előszövetkezeti működés során, a lakásszövetkezet javára megkötött szerződések jóváhagyásáról. Az alakuló közgyűlésen történtek igazolásaként jegyzőkönyvet szükséges felvenni és jelenléti ívet kell készíteni, melyeket a cégbejegyzési kérelemhez mellékelni szükséges.

Az alakuló közgyűlés a határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza, mely alól a lakásszövetkezeti törvény két esetben tesz kivételt: az alapszabály elfogadásához az alapító tagok szavazatainak kétharmados szótöbbsége szükséges, illetve a tisztségviselők megválasztása titkos szavazással történik⁴⁷.

Figyelemmel arra, hogy a szövetkezetnek, mint jogi személynek, a tagjaitól elkülönült szervezete van, az alapítás keretében szükséges megválasztani a szövetkezet első testületeit (igazgatóság, felügyelőbizottság) és tisztségviselőit. Ezek létrehozása, szabályozása, működése tekintetében a lakásszövetkezetben is érvényre juttatandó általános szövetkezeti alapelv a demokratikus igazgatás, demokratikus tagi ellenőrzés elve⁴⁸. A testületek összetételét, feladat- és hatáskörét a lakásszövetkezeti törvény kiemelt részletességgel tárgyalja. Az egyes lakásszövetkezetek esetében az egyedi szervezet kialakítása e jogszabályi keretek között az alapszabály, illetve egyéb belső szabályzatok (például a szervezeti és működési szabályzat, a testületek ügyrendje) hatáskörébe tartozik.

A lakásszövetkezet legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, melynek hatáskörébe tartozik – többek között – az alapszabály megállapítása, módosítása, a testületi szervek tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése, a beszámoló és a költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról és a pótbefizetés elrendeléséről, a lakásszövetkezet státuszváltozásaival kapcsolatos döntések, döntés a lakásszövetkezet gazdálkodásának alapvető szabályairól, a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek hasznosításának módjáról, és minden olyan egyéb kérdéstről, melyeket az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal⁴⁹. A közgyűlés a demokratikus öngazgatás megvalósításának legfőbb fóruma, ahol a részvétel, valamint az ott gyakorolható tanácskozási, indítványtételi és szavazati jog valamennyi tag alapvető joga. E tekintetben a lakásszövetkezet

⁴⁷ Lsztv. 3. § (3) bekezdés és 29. § (2) bekezdés

⁴⁸ Az alapelv részletes tartalmáról és tételes jogi érvényesüléséről lásd: BAK Klára: 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. o.

⁴⁹ Lsztv. 15. §

specialitása, hogy a 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 rendezni⁵⁰. A szavazati jog írásbeli meghatalmazással, képviselő útján is gyakorolható. A közgyűlést főszabály szerint az igazgatóság hívja össze szükség szerinti gyakorisággal, de legalább évente egyszer, s ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

A lakásszövetkezeti törvény a Ptk-hoz hasonlóan a közgyűlést helyettesítő intézményként ismeri a részközgyűlést, illetve a küldöttgyűlést, de létrehozását és működését annál jóval részletesebben szabályozza. A nagyobb kiterjedésű, több épületegységből álló lakásszövetkezetek esetében az alapszabály a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is lehetővé teheti, megállapítva a részközgyűlési körzeteket. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések az adott körzet belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel is felruházhatóak. 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 30-nál kevesebb nem lehet. A küldöttgyűlésen – a közvetett demokrácia megnyilvánulásaként – a tagok által választott küldöttek rendelkeznek szavazati joggal, a 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 tartható⁵¹.

Alapításkor szükséges döntést hozni a lakásszövetkezet ügyvezető szervének létrehozásáról, mely az alapszabály, illetve a közgyűlés határozatainak megfelelően ellátja a lakásszövetkezet operatív irányítását, képviseletét és minden olyan kérdésben döntést hozhat, melyet a jogszabály vagy az alapszabály nem utal más testületi szerv (a közgyűlés vagy a felügyelőbizottság) döntési kompetenciájába. Amennyiben testületi ügyvezetés felállításáról dönt a közgyűlés, az igazgatóság főszabály szerint legalább 3 tagból áll, akik – ha az alapszabály eltérően nem

⁵⁰ Lsztv. 18. §

⁵¹ Lsztv. 20-24. §

rendelkezik – csak a lakásszövetkezeti tagok közül választhatók, és megbízatásuk maximum 5 évre szól. Az alapszabály ugyanakkor igazgatóság helyett az ügyvezetői feladatokat egyszemélyben ellátó ügyvezető elnök megválasztásáról is dönthet⁵². Az igazgatóság, illetve ügyvezető elnök kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatóját, ha az alapszabály ilyen tisztséget rendszeresített. Az ügyvezetés az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek az igazgatóság tevékenységéről, a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről, de a szövetkezet működésével kapcsolatosan a tag kérésére is köteles felvilágosítás adni. Bár a szervezeti kérdések tekintetében a lakásszövetkezeti törvény részletekbe menő szabályozást ad, s így a Ptk. alkalmazásának szükségessége korlátozott, mégsem zárható ki. Így például a tag felvilágosítás kérés jogának gyakorlásakor irányadó lehet a jogi személyek általános szabályai közül a titoktartási és felvilágosítási kötelezettségre vonatkozó szakasz, mely szerint megtagadható a felvilágosítás és az iratokba való betekintés, ha ez a szövetkezet üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot⁵³.

A lakásszövetkezet, mint jogi személy képviselőjére vonatkozó szabályokat a lakásszövetkezeti törvény a Ptk. jogi személyekre irányadó általános szabályaival összhangban rendezi. A lakásszövetkezet törvényes képviselőjét az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató, illetve a közgyűlés által képviselői joggal felruházott igazgatósági tag önállóan látja el⁵⁴. E személyek képviselői joga a közgyűlés által korlátozható ugyan (például meghatározott ügykörökre, kötelezettségvállalási értékhatárokra), a korlátozás azonban – a Ptk. jogi személyek képviselőjére vonatkozó általános előírásai alapján – harmadik személyekkel szemben csak abban az esetben érvényes, ha a harmadik személy a korlátozásról vagy a feltétel bekövetkeztének vagy a jóváhagyásnak a szükségességéről és annak hiányáról tudott vagy tudnia kellett volna⁵⁵. A szövetkezet köteles helytállni a hatáskörét túllépve eljáró

⁵² A Ptk. az egyszemélyi ügyvezetést csak a 15 főnél kisebb taglétszámú szövetkezetek esetében teszi lehetővé, és az igazgató elnök megjelölést használja. [Ptk. 3:345. §]

⁵³ Ptk. 3:23. §

⁵⁴ Lsztv. 7. §

⁵⁵ Ptk. 3:29-31. §, VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex Kiadó Kft.. Budapest 2013. 100-102. o.

képviselő jóhiszemű harmadik személy javára vállalt kötelezettségért, a tisztségviselőt pedig a szövetkezet kérheti számon. Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet (szervezeti képviselet), akik esetében legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása, cégjegyzésnél együttes aláírása szükséges.

A felügyelőbizottság a lakásszövetkezet esetében is kötelezően létrehozandó szervezeti egység, mely őrködik afelett, hogy az ügyvezetés és a szövetkezet egyéb szervei feladatkörüket a jogszabályok és a belső szabályzatok szabta keretek között, a tagok és az alkalmazottak érdekeit szem előtt tartva lássák el. A lakásszövetkezeteknél legalább háromtagú felügyelőbizottság megválasztása és működése kötelező, a közgyűlés által választott tagok megbízása legfeljebb 5 évre szólhat. A felügyelőbizottság tagjainak a lakásszövetkezettől függetlennek kell lenniük, a szövetkezet velük munkaviszonyt nem létesíthet. Az alapszabály azonban az ügyvezetői feladatok ellátáshoz hasonlóan azt is előírhatja, hogy felügyelőbizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagja látja el a felügyelőbizottság feladatait, aki e tisztségében a szövetkezet tisztségviselőjének minősül. A felügyelőbizottság tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol⁵⁶.

Az igazgatóság elnökét és tagjait, illetőleg az ügyvezető elnököt, továbbá a felügyelőbizottság elnökét és tagjait, illetőleg a felügyelőbizottság feladatainak ellátásával megbízott személyt, valamint – ha az alapszabály így rendelkezik – az ügyvezető igazgatót a lakásszövetkezeti törvény a lakásszövetkezet tisztségviselőiként kezeli⁵⁷, akikkel szemben kizáró okokat, illetve összeférhetetlenségi szabályokat rögzít, melyekre a megválasztás során figyelemmel kell lenni. Nem lehet tisztségviselő aki:

- nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;
- büntetett előéletű;
- foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél;
- lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggő fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.

⁵⁶ Lsztv. 25-28. §

⁵⁷ Az alapszabály további tisztségeket is rendszeresíthet: Lsztv. 29-33. §,

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 tájékoztatni⁵⁸.

A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni, e kötelezettségeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerint egyetemlegesen felelősek. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak – írásban – bejelentette⁵⁹. A vezető tisztségviselők felelősségére a Ptk. a szerződésszegéssel okozott kárért való, ún. kontraktuális felelősség szabályait rendeli alkalmazni, mely szerint, aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. A kimentési okokat az új Ptk. igen szigorúan határozza meg. A vezető tisztségviselő kizárólag akkor mentesül a felelősség alól, ha a következő három feltétel együttes fennállását bizonyítja: a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa. A kártérítés mértékére a Kódex a szolgáltatás tárgyában keletkezett kár megtérítését írja elő, a szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt azonban csak olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt. Szándékos szerződésszegés esetén a jogosult teljes kárát meg kell téríteni⁶⁰.

A lakásszövetkezet alapításának nélkülözhetetlen lépése az alakuló közgyűlésen az alapszabály elfogadása, mely a szövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Az alapszabály az adott lakásszövetkezet céljának, tevékenységének, egyedi sajátosságainak figyelembe vételével a törvény rendelkezéseit

⁵⁸ Lsztv. 31. § (4) bekezdés

⁵⁹ Lsztv. 32. §

⁶⁰ Ptk. 3:24.§ és 6:142-143.§, a vezető tisztségviselői felelősségi szabályok részletes bemutatásáról lásd: VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex Kiadó Kft., Budapest 2013. 98-99. o. és 603-615. o.; valamint SÁRKÖZY Tamás (szerk.): Gazdasági társaságok – Cégtörvény, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Budapest 2014. 59. o. és 227-250. o.

kiegészítheti, illetőleg ahol a törvény megengedően rendelkezik, ott el is térhet az általános szabályoktól. A dokumentum leglényegesebb tartalmi elemeit a törvény tételesen rögzíti. Ezek között vannak kötelező tartalmi elemek, melyeket minden esetben szerepeltetni szükséges az alapszabályban, illetve emellett a törvény ún. szükség szerinti tartalmi elemeket is meghatároz, melyek közé azok a kérdések tartoznak, amelyekről a tagoknak nem kötelező határozniuk, viszont amennyiben rendelkezni kívánnak róluk, azt csak az alapszabály keretei között tehetik meg. Az alapszabály kötelező tartalmi elemeit a lakásszövetkezeti törvény a Ptk. szabályozásához képest jóval részletesebben rögzíti. E szerint a tagoknak az alapszabályban kell rendelkezniük:

- a lakásszövetkezet nevééről, székhelyéről, tevékenységének céljáról és tevékenységi köreiről;
- a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokról;
- a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatásköréről, feladatairól, tagjainak számáról;
- a lakásszövetkezet tisztségviselőiről, a szakmai követelményekről, a megbíztatás időtartamáról, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat;
- a tisztségviselővel szembeni kizáró okokról, összeférhetlenségi körülményekről;
- a közgyűlés vagy – ha az alapszabály e testületeket rendszeresíti – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módjáról, hatásköréről és eljárási szabályokról;
- a tagok jogairól és kötelezettségeiről;
- az építési és a fenntartási költségek viselésének módjáról, mely főszabály szerint a lakások teljes alapterületének nagyságához igazodik;
- a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóság feladatairól (felszólítás, fizetési meghagyás kibocsátása, legalább 3 havi hátralék esetén jelzálogjog bejegyzés);
- a tagfelvételi és a tagkizárási eljárásról;
- a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályairól;
- a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeiről;

- az állandó vagy az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékéről és megfizetésének módjáról;
- a tagsági jogviszony megszűnésekor a taggal/örökösével való elszámolás módjáról;
- a lakásszövetkezet házirendjéről, vagy az alapszabályon kívüli, a házirend és más belső szabályzat megalkotásának lehetőségéről, (cím, tárgy, alapvető szabályok, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölése);
- az írásbeli közgyűlési szavazásra előterjeszhető napirendekről, az eljárás részletes szabályairól;

A fentiekén túl az alapszabály rendelkezik a törvény által előírt vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott minden egyéb kérdéstről⁶¹. Az alapszabályban való rendezést a lakásszövetkezeti törvény az egyes jogintézmények részletszabályainál írja elő. Az alapszabály szükség szerinti tartalmi elemként rögzítheti többek között a szövetkezet működésének időtartamát, a közgyűlés hirdetményi úton történő összehívásának szabályait, a pótbefizetés rendjét stb.

A tartalmi előírásokon túl a törvény az alapszabályra speciális formai kellekeket is meghatároz. Elfogadásához, mint azt korábban említettük, az alapító tagok kétharmados egyetértő döntésére van szükség, és az alapszabályt (illetőleg későbbi módosításait) közokiratba vagy ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett okiratba kell foglalni. Az alapszabály módosításához a jelenlévő tagok kétharmadának egyetértése szükséges⁶².

Amennyiben a lakásszövetkezet alapító tagjai a lakásszövetkezet létrehozásáról a fentiek szerint döntést hoztak, a lakásszövetkezet, mint jogi személy állami elismerése érdekében 30 napon belül kérelmet szükséges benyújtaniuk a szövetkezet székhelye szerint illetékes cégbírósághoz. A bejegyzési eljárás részleteire a cégtörvény előírásai irányadóak⁶³. A lakásszövetkezet bejegyzéssel jön létre, törvényes működését a cégbíróság felügyeli.

⁶¹ Lsztv. 4. §

⁶² Lsztv. 4. § (5) bekezdés

⁶³ A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény

V. A lakásszövetkezeti tagsági jogviszony tartalma

A lakásszövetkezeti törvény a tagsági jogviszony létesítésének szabályait és a jogviszony tartalmát a nemzetközi szövetkezeti alapelvekkel összhangban külön fejezetekben rendezi. A tagsági jogviszony létesítésénél ismételten *expressis verbis* hivatkozik az alapítás körében taglalt nyitott tagság elvére, ugyanakkor megjegyezzük, hogy a lakásszövetkezet esetében a szabad belépés elve természetesen korlátozott⁶⁴, hiszen a tagsági jogviszony feltétele, hogy a belépni kívánó személy az adott épületben, ingatlanban tulajdonnal, illetve használati joggal rendelkezzen. A belépés feltétele továbbá, hogy a leendő tag írásbeli nyilatkozatban az alapszabályt magára nézve kötelezőnek elismerje el, és vállalja, a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesítését. A lakásszövetkezeti épületegységben lévő lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme, amennyiben az érintett a fenti feltételeknek is megfelel, nem utasítható el, a tagfelvétel során az egyenlő bánásmód elvei szerint kell eljárni⁶⁵.

A lakásszövetkezetben természetes személy tagok és jogi személyek egyaránt részt vehetnek, s e két személyi kör tagságon belüli arányára a lakásszövetkezeti törvény nem tartalmaz korlátozást. A Ptk. szövetkezeti szabályainak általános része azonban a nem természetes személy tagok számát – a korábbi 50%-kal szemben⁶⁶ – a taglétszám 20%-ában maximálja, ami véleményünk szerint a lakásszövetkezetek esetében is irányadó háttérnorma⁶⁷.

A nyugdíjasházi szövetkezet tevékenységéből okszerűen fakadó, lényeges különleges korlátozás, hogy nyugdíjasházi szövetkezetbe tagként csak az vehető fel, aki nyugdíjas vagy külön jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű ellátásban részesül, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, és e tag a lakásba is csak ezen feltételeknek megfelelő személyt fogadhat be.⁶⁸ Más személy befogadása a tagsági viszonyt megszünteti, kivéve, ha a befogadott személy a tag házastársa. A nyugdíjasházi szövetkezet tagjának halála esetén az örökös a lakást csak akkor használhatja, ha a fent írt feltételeknek megfelel, és – kérelmére – a

⁶⁴ A lakásszövetkezetek esetében a „szabad be- és kilépés” elvének korlátozott voltára IHRIG Károly is rámutatott: Szövetkezetek a közgazdaságban, Első Kecskeméti Nyomda és Hírlapkiadó Rt. Budapest, 1937. 439-440. o.

⁶⁵ Lsztv. 34. §

⁶⁶ A szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény 10. § (3) bekezdés

⁶⁷ Ptk. 3:326. § (1) bekezdés

⁶⁸ Lsztv. 40/B. §

szövetkezetbe tagként felveszik. Ha az örökös nem felel meg az előírt feltételeknek, vagy tagfelvételét nem kéri, az állandó használat jogát a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a feltételeknek megfelelő személyre nem ruházza át, a nyugdíjasházi szövetkezetet további hat hónapig az állandó használati jogra a forgalmi értéken a Ptk.-ban meghatározott vételi jogra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg⁶⁹.

A tagfelvételi eljárást a lakásszövetkezeti törvény a Ptk. általános szövetkezeti szabályaival egyező logika mentén, de az eljárásjogi szabályok tekintetében némiképp részletesebben szabályozza. A tagfelvételről a közgyűlés vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv (jellemzően igazgatóság) határoz a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül. A tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre. A tagfelvétel elutasítása esetén az esetleges jogvita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik⁷⁰.

A tag kötelezettsége a lakásszövetkezettel szemben kettős: egyrészt a vagyoni hozzájárulás szolgáltatására, másrészt az alapszabályban meghatározott személyes közreműködésre terjed ki, azonban – mint ahogyan arra korábban utaltunk – a Ptk. 3:326. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a lakásszövetkezet esetében is lehetőséget látunk a szövetkezetben személyes közreműködést nem vállaló tagok felvételére.

A szövetkezet kötelezettségeiért a tag nem köteles helytállni. A tag vállalásának megfelelően részt vesz a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében, a lakásában tervezett építkezésről értesíteni köteles az igazgatóságot, valamint köteles lehetővé tenni, illetve túrni, hogy ellenőrzés, rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása esetén lakásába a lakásszövetkezet tisztségviselője bejuthasson a tag, illetve a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül⁷¹.

A tag alapvető joga, hogy részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből, igénybe vegye a lakásszövetkezet szolgáltatásait, tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, tisztséget viseljen, a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, a szövetkezet irataiba betekintszen, azokról másolatot kérjen⁷².

⁶⁹ Lsztv. 40/B. § és Ptk. 6:225. §

⁷⁰ Lsztv. 36. § és Ptk. 3:354. §

⁷¹ Lsztv. 42. §

⁷² Lsztv. 41. §

A tagsági jogok közül kiemelés érdemel a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből való részesedés joga⁷³, mert bár a lakásszövetkezeti törvény erről részletszabályokat nem rögzít, a Ptk. a „visszatérítés a vásárlás arányában” és a „korlátozott tőkekamat”⁷⁴ elvének megfelelően a szövetkezet nyereségének a felét a tagok között személyes közreműködésük arányában rendeli felosztani azzal, hogy semmis az alapszabály azon rendelkezése, amely a nyereség személyes közreműködés arányában felosztandó részét a nyereség felénél kisebb mértékben határozza meg⁷⁵. Álláspontunk szerint a nemzetközi szövetkezeti elvekkel összhangban a háttérjogszabályként szolgáló Ptk. ezen rendelkezése a lakásszövetkezetekre is megfelelően irányadó.

A lakásszövetkezet bármely tagját és nem tag tulajdonosát, továbbá az állandó (időleges) használati joggal rendelkező személyt megilleti a lakásszövetkezeti határozatok bírósági felülvizsgálatának kezdeményezési joga. Az érintett személy az erre irányuló bírósági keresetben kérheti a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott határozat hatályon kívül helyezését, ha az jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. 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 60. napon belül gyakorolható. 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.⁷⁶

⁷³ Lsztv. 41. § a) pontja

⁷⁴ Az itt hivatkozott két rochdale-i elvet a Szövetkezetek Nemzetközi Szövetsége a szövetkezetek tekintetében kötelező jelleggel érvényre juttatandó működési elvként rögzítette. A visszatérítés a vásárlás arányában elv szerint a tag elsődlegesen a szövetkezet tevékenységében való személyes közreműködése alapján részesül vagyoni előnyben, a személyes közreműködés módja és mértéke döntően meghatározza a tag vagyoni előmenetelét, míg a korlátozott tőkekamat elvének megfelelően befolyásolja az osztalék mértékét 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 juttatható. Ezen elvek elemzéséről lásd részletesen: RÉTI Mária: A nemzetközi szövetkezeti alapelvek, a főbb vagyoni jogi kategóriák tükrében, Szövetkezés 2002/1-2. 71-83. o.; RÉTI Mária: Szövetkezeti jog, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest 2010. 89-90. o.; NAGY Krisztina: A szövetkezeti társulási forma elméleti alapjai, Jogi ismeretek, SaldoZrt. Budapest 2007. 52-53. o.

⁷⁵ Ptk. 3:356. § (2)

⁷⁶ A szövetkezeti jogviták egyes típusairól és az eljárás részletszabályairól lásd: HORVÁTH László: A szövetkezeti jogviták rendezésének kérdései az új Ptk.-ban, Céghírnök XXIV. évfolyam, 2014. május 10-14. o.

A tagsági viszony megszűnésének eseteit a lakásszövetkezeti törvény a polgári jogi kódexszel részben azonosan rendezi. Megszűnik a lakásszövetkezeti tagsági jogviszony, ha a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik; a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik; a tag a lakásszövetkezetből kilép; a tagot kizárják, és akkor is, ha a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga vagy állandó, illetőleg időleges használati joga megszűnik. A tagsági jogviszony megszűnésénél a leglényegesebb eltérés a kizárásról szóló döntést meghozni jogosult fórum. Míg a Ptk a szövetkezeti tagsági jogviszony kizárással történő megszüntetésének rendjét az e tárgyú társasági jogi szabályokhoz közelíti, így a szövetkezeti tag kizárására – a közgyűlés határozata alapján 2014. március 15. után benyújtott keresetre indult ügyekben – kizárólag a bíróság jogosult⁷⁷, addig a lakásszövetkezetek esetében fennmarad a korábbi szabályozás, mely szerint a lakásszövetkezeti tagot az alapszabályban meghatározott szövetkezeti testületi szerv zárhatja ki abban az esetben, ha írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, illetőleg a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét. A kizárásról hozott határozat ellen a tag bírósághoz fordulhat⁷⁸.

Figyelemmel arra, hogy a lakásszövetkezet esetében a lakások nem tagok tulajdonában, illetve használatában is állhatnak, a lakásszövetkezeti törvény szükség szerint rendelkezik e személyek jogairól és kötelezettségeiről. A nem tag tulajdonost 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 csak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és beszámoló megvitatása során illeti meg szavazati jog.

⁷⁷ Ptk. 3:360.§, SÁRKÖZY Tamás (szerk.): Gazdasági társaságok – Cégtörvény, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Budapest 2014. 393. o.; VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex Kiadó Kft.. Budapest 2013. 217. o.

⁷⁸ Lsztv. 38. §

Összegzés

A fenti elemzésben törekedtünk rávilágítani arra, hogy álláspontunk szerint a 2004. évi CXV. törvény a nemzetközi szövetkezeti elvekkel összhangban, s egyidejűleg a magyarországi sajátosságokra is tekintettel szabályozza az egyes lakásszövetkezeti típusok szervezetének, működésének, tevékenységének, gazdálkodásának, tagságának alapvető szabályait. Helyesnek ítéljük azt a jogalkotói döntést, melynek eredményeként a lakásszövetkezeti joganyag az új Polgári Törvénykönyv hatályba lépését követően is megtartotta önállóságát. Ez koherenciát mutat azzal a jövőbeni szándékkal, mely szerint a polgári jogi kódex jogi személyekről szóló Harmadik Könyve csupán a szövetkezet, mint a jogi személyek egy alapvető működésbeli sajátosságokat érvényre juttató típusának absztrakt keretszabályait tartalmazza, megalapozva ezzel az ágazati szabályozást az egyes speciális – termelő-, szolgáltató-, pénzügyi tevékenységet folytató – szövetkezeti típusokra. A Ptk. bázis szabályai mentén az egyes szövetkezeti típusok, mint az agrárgazdasági szövetkezet, szociális szövetkezet, foglalkoztatási szövetkezet, iskola szövetkezet⁷⁹, szövetkezeti hitelintézet⁸⁰, biztosító szövetkezet⁸¹ és a lakásszövetkezet részletszabályait külön törvények szabályozzák.

Felhasznált irodalom

BAK Klára: A nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a szövetkezet fogalmának összefüggései a szabályozásban

(letölthető: http://www.szovetkezetikutato.hu/letoltes/bak_klara.doc)

BAK Klára: 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. o. (letölthető: http://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS_2013_dec.pdf)

DOMÉ Györgyné - RÉTI Mária: Szövetkezeti jog ELTE ÁJK, Osiris Kiadó Budapest, 1999.

⁷⁹ Aszövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény 2104. március 15. napjától hatályos szövege szerint

⁸⁰ A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény, valamint a szövetkezeti hitelintézetek integrációjáról és egyes gazdasági tárgyú jogszabályok módosításáról szóló 2013. évi CXXXV. törvény

⁸¹ A biztosítókról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény

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

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

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

KLUPATHY Antal: A magyar kereskedelmi jog kézikönyve, Athenaeum Irodalmi és Nyomdai R.-Társulat, Budapest, 1906.

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

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

NAGY Ferenc: A magyar kereskedelmi jog kézikönyve különös tekintettel a bírói gyakorlatra és a külföldi törvényhozásokra, Athenaeum Irodalmi és Nyomdai R.-T., Budapest 1913.

NAGY László: Szövetkezetelmélet – szövetkezetpolitika – szövetkezeti jog, Közgazdasági és Jogi könyvkiadó, Budapest 1986.

NAGY Krisztina: A szövetkezeti társulási forma elméleti alapjai, Jogi ismeretek, SaldoZrt. Budapest 2007. 41-63. o.

NAGY Krisztina: Az európai szövetkezetekre vonatkozó szabályozás bemutatása, különös tekintettel a tagsági jogviszony tartalmára és módoszataira, Jogi tanulmányok I. kötet, ELTE Állam és Jogtudományi Kar, Budapest 2012. 107-119. o.

RÉTI Mária: A szövetkezet gazdasági lényege, Magyar Jog, 2001/2. 92-95. o.

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

RÉTI Mária: Szövetkezeti jog, Rejtjel Kiadó Budapest, 2002.

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

SÁRKÖZY Tamás (szerk.): 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, Zsohár András

SÁRKÖZY Tamás (szerk.): Polgári jog - A jogi személy, HVG-ORAC Lap és Könyvkiadó Kft., Budapest 2013.; Szerzők: Gadó Gábor, Gál Judit,

Pázmándi Kinga, Sándor Tamás, Sárközy Tamás, Vezekényi Ursula, Wellmann György

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

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