



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.151/2024/8.

A felperesek:

- I. rendű felperes: I. rendű felperes neve (címe)
- II. rendű felperes: II. rendű felperes neve (címe)
- III. rendű felperes: III. rendű felperes neve (címe)
- IV. rendű felperes: IV. rendű felperes neve (címe)
- V. rendű felperes: V. rendű felperes neve (címe)
- VI. rendű felperes: VI. rendű felperes neve (címe)
- VII. rendű felperes: VII. rendű felperes neve (címe)
- VIII. rendű felperes: VIII. rendű felperes neve (címe)

A felperesek meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Fekete Gábor egyéni ügyvéd (iroda: címe)

Az alperes:

alperes neve (székhelye)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Borsányi Brigitta ügyvéd (címe)

A per tárgya:

Társasági határozat (küldöttgyűlési határozat) bírósági felülvizsgálata

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Szolnoki Törvényszék 6.P.20.590/2022/67.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperesek, 6.P.20.590/2022/71. és az alperes 6.P.20.590/2022/74.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperest elsőfokú eljárási költség megfizetésére kötelező rendelkezését.

Kötelezi a felpereseket, 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 600 000 (hatszázezer) forint első- és másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

A tényállás

[1] Az alperesi lakásszövetkezet kezelésébe 40 épület tartozik, közöttük a felperesek által lakott (város neve, utca, házszámok) szám alatti lakóház. Az épület az 1970-es években épült, ún. monolitikus pillérvázaz technikával. Ennek lényege, hogy az épület pillérekből (vázszerkezet) áll, a falakat hagyományos falazási munkával készítik. A váz és a falazat bekötővasakkal vagy ékeléssel kapcsolódhat egymáshoz. Lehetséges előregyártott elemek alkalmazása. A pilléreket a földem magasságában kötik össze. A teherhordórészek a főtartók és a földem.

[2] Az épületen loggiák vannak, ezek a lakásokhoz tartoznak.

[3] Az alperes kezelésében lévő épület 5 szekcióból áll, ezek önálló helyrajzi számmal rendelkeznek és az (utca neve, házszámok) utcaszámot kapták. A földhivatali nyilvántartás az egyes utcaszámoknak megfelelő helyrajzi szám szerint: (X)/5, /6, /7, /8, /9 számon szerepelnek, az ezekhez tartozó tulajdoni lap szerint az épület az (alperes neve) alperes kezelésében van, a tulajdonjogot az 1-54. számú külön lapok tartalmazzák. Ennek megfelelően a felperesek lakásához tartozó tulajdonjoga további alszámokkal (pl. VIII. rendű felperes esetében: (X)/6/A/6 hrsz.) került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

[4] A (megye neve) Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2021. szeptember 14-én kelt és szeptember 20-án véglegessé vált határozatával elrendelte – többek között – a perbeli lakóépület erkélyei és a kapcsolódó szerkezetei jókarbantartási munkálatainak elvégzését. Kötelezettséggént meghatározta, az épületek erkélylemezeinek és kapcsolódó szerkezeteinek építésügyi műszaki szakértő által készített szakértői véleményben előírt, azok biztonságossá tétele céljából szükséges szerkezetjavítási munkálatainak elvégzését. A döntés indokolása kitér arra, a lakóépület erkélyeinek kapcsolódó szerkezetei olyan mértékben károsodtak, hogy azok a közterületen tartózkodókra veszélyt jelentenek, mivel a közterület fölé konzolosan belógnak. A károsodás egyaránt érinti az erkélyek burkolati elemeit, a korlátszerkezeteket, valamint a kapcsolódó üvegszerkezeteket. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Ép kiv.) 34. § (5) bekezdés a) pontjára hivatkozva a hatósági határozat kifejtette, az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 51. § (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonosát kötelezte a fentiek végrehajtására. Megállapította, az ingatlan szövetkezeti ház kezelője az alperes. A határozat indokolása kiemelte, mivel az Étv. 54. § (2) bekezdése, valamint az Ép kiv. 34. § (5) bekezdése szerint jókarbantartási kötelezettsége az építmény tulajdonosának van, így a kötelezettséggel érintett szerkezeti elemek tekintetében a (város neve, utca, házszámok) szám alatti (X)/5, /6, /7, /8, /9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak keletkezik jókarbantartási kötelezettsége. Rámutatott, a kötelezéssel érintett szerkezeti elemek nem oszthatóak, ezért az előírt kötelezettség teljesítése egyetemlegesen terheli a (város neve, utca, házszámok) szám alatti (X)/5, /6, /7, /8, /9 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosait. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 50. § (1) és (2) bekezdéseinek alkalmazásával kifejtette, mivel a társasház közössége ügyfélnek minősül, képviselőre a közös képviselő jogosult, ebben az esetben az alperesi szövetkezet.

[5] Az alperesi lakásszövetkezet 2012 évben módosított és 2012. június 1-jén hatályba lépett II. számú melléklete rögzíti, hogy – többek között – a lakásszövetkezet tulajdonában állnak a lakóház függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a lakóház közös tulajdonú területein lévő nyílászárók, korlátok, üvegfalak, a központi berendezések körében

lakásszövetkezeti tulajdonban áll – egyebek mellett – a lakóház teljes távhőellátó-rendszere, a hozzátartozó vezetékhálózattal, ideértve a magántulajdonban álló lakásokban lévő fűtőtesteket, szerelvényeket és kapcsolódó vezetékeket is.

[6] Az alperes 2019. május 28-án tartott küldöttgyűlésen (határozatszám 1) számú határozatával módosult az alapszabály 2. számú mellékletének d) pontja. Eszerint a lakóházak teljes távhőellátó-rendszere, annak a magántulajdonban álló lakásokban lévő vezetékhálózata a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A módosítással magántulajdonba kerültek az egyes lakásokban lévő fűtőtestek és szerelvények. A határozatot bírósági úton nem támadták meg.

[7] A 2022. június 1-jén hatályba lépett, (határozatszám 2) számú küldöttgyűlési határozattal módosított alapszabály II/3. pontja értelmében a magántulajdonban álló lakások részét képezik a lakásokhoz tartozó loggia, az erkély, a tetőterasz, ezek burkolatai, szegélyei, védőkorlátai, üvegfalai.

Az alapszabály II/4. pontjához tartozó, 2. számú melléklet értelmezése változatlanul lakásszövetkezeti tulajdonnak minősíti a közös épületszerkezeti elemeket, a függőleges és vízszintes tartószerkezeteket, a közös tulajdonú területeken lévő nyílászárókat, korlátokat, üvegfalakat. A központi berendezések köre a melléklet értelmében úgy módosult, hogy a teljes távhőellátó-rendszernek már kizárólag csak a vezetékhálózata minősül központi berendezésnek.

[8] Az alapszabálymódosítást megelőzte, hogy a hatósági határozat folytán az alperes – a határozat kivonatának küldötték részére való megküldésével – lépcsőházi megbeszéléseket tartott 2021. októberében egyszerre két szint lakóinak közreműködésével, a kötelezettség végrehajtása érdekében.

[9] A 2022. május 31-ére összehívott küldöttgyűlésen a felperesek által lakott, perben érintett ingatlanok esetében a delegált 8 küldöttből 6 vett részt. A küldöttgyűlés 39 igen és 2 tartózkodás mellett fogadta el a (határozatszám 2) számú határozatot az alapszabály módosításáról.

[10] Az alperes az alapszabály módosítással egyidejűleg külön közgyűlési határozattal módosította a házirendet, valamint a szervezeti és működési szabályzatot. A házirend 1.3. pontja szerint a lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok és (egyres esetekben) a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A tulajdonos lakásával szabadon rendelkezik, eladhatja, bérbe adhatja, statikai, építési szabályok, engedélyek betartása mellett átalakíthatja, felújíthatja, padozatát, nyílászáróit, épületgépészeti berendezéseit (fürdőkád, mosdókagyló, WC kagyló, stb.) cserélheti. A központi fűtés radiátorainak cseréje – mivel azok a központi berendezés részei – csak a szövetkezet elnökének írásban adott engedélyével történhet.

[11] Ezen túl a létesítő okiratba beemelésre került a korábbi, 2019. május 28-án elfogadott (határozatszám 1) számú határozat szövege az alapszabály 2. számú mellékletének módosításáról.

[12] Az alperes kezelésében lévő, a hatósági határozattal érintett épületekben a lakástulajdonosok többsége saját költségen elvégeztette a lakásához tartozó loggia javítását.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[13] A felperesek keresetükben az alperes (határozatszám 2) számú küldöttgyűlési határozatának hatályon kívül helyezését kérték. Keresetük jogalapjaként a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Lsztv.) 9. § (1) és (2) bekezdésére, 10. §-ára, 11. § (1) bekezdésére, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló

253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 68. § (1) bekezdésére, 105. §-ára, a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésére, az Alapszabály I.3. és III.2.19. pontjaira hivatkoztak.

[14] Előadták, az alperesnek a 2022. május 31-én megtartott küldöttgyűlésen elfogadott alapszabály módosítással az volt a célja, hogy a hatósági határozatban foglalt kötelezéssel felmerült költséget a lakókra hárítsa, vagyis az alperes úgy oldotta meg a jókarbantartási kötelezettséget, hogy a magántulajdonban álló lakások részévé tette az erkélyeket, loggiákat. Kifejtették, a 2. számú mellékletben a központi berendezések megnevezését is azért módosította, hogy a fűtésszabályozó termosztátok kicserélésének költségét is a lakók fizessék meg. Mivel a módosítást 2019-ben fogadták el, az alapszabály ennek ellenére csak 2022-ben módosult, így 3 éven keresztül megtevesztették e vonatkozásban a lakókat.

[15] Kifogásolták, hogy a küldöttgyűlést követően az alperes nem kézbesítette a tag és nem tag tulajdonosok részére a meghozott határozatokat.

[16] Álláspontjuk szerint a támadott közgyűlési határozat a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Hangsúlyozták, az érintett ingatlanokon álló épület az alperes tulajdonában van, így neki kell gondoskodnia a jókarbantartási munkák elvégzéséről. Véleményük szerint a létesítő okirat módosítása a tag és nem tag tulajdonosok anyagi érdekét sérti. Hivatkoztak a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésére. Állították, az alperes megsértette az alapszabály 1.3. pontjában előírt feladatát, nem tartotta be a 3.2.19. (a módosítással 20.) pontját, a közgyűlésen hozott határozatok közlésére vonatkozó szabályokat.

[17] Kiemelték, a határozat az Lsztv. 11. § (1) bekezdésébe is ütközik. Az épületszerkezet fogalmát az Lsztv. ugyan nem határozza meg, azonban az erkélyek a homlokzathoz kinyúló konzolos épületszerkezetnek minősülnek, ezért az az alperes tulajdonát képezi. Ezt támasztja alá az OTÉK 105. §-a is, ezért az erkély nem képezi a lakás részét. Ezen túl az erkélyeket körülvevő védőkorlátok, csak úgy, mint a loggiák esetében szintén az épületszerkezet részei az OTÉK 68. § (1) bekezdése szerint.

[18] A központi berendezésekkel kapcsolatban kifejtették, bár az Lsztv. nem értelmezi a központi berendezések definícióját, ezért analógiaként alkalmazni kell a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 91/A. § 17.a) pontját. Kifejtették, az alperes nem indokolta meg a fűtési rendszerhez kapcsolódó szerelvények magántulajdonát, a 2019. május 28-i küldöttgyűlés a tulajdonosok megkérdezése és tudta nélkül döntött a fűtési rendszerrel kapcsolatban.

[19] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Lényegesnek tartotta annak elhatárolását, hogy az érintett épülethez nem erkélyek, hanem loggiák tartoznak. Ennek műszaki meghatározása szerint ugyanis az az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalfalról falakkal, alulról és felülről födémeikkel, a homlokzat síkjára eső oldala felől pedig korláttal vagy mellvéddel határolt, a helyiségekhez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér. Hozzátette, az épületbe beköltöző első lakók a lakás átvételekor megkapták lakásuk alaprajzát, amely valamennyi helyiséget, azok paramétereit tartalmazta, benne a loggiát is. A földhivatali tulajdoni lap, mivel az első sorban az ingatlan tulajdonosait tartalmazza, nem alkalmas a lakás részeinek pontos meghatározására. A földhivatalban nyilvántartott iratok szerint a lakások helyiségeinek felsorolása mellett azok alapterülete is szerepel, melybe a loggia is beszámít, vagyis a loggia az érintett lakástulajdon része. Következésképpen a hatósági határozatban meghatározott javítás a loggiák esetében a lakások tulajdonosainak kötelezettsége, ezért az alapszabály módosítása nem ütközött sem jogszabályba, sem az alapszabály rendelkezéseibe. Kiemelte, számos lakás esetében a loggia a lakástulajdonosok által beépítésre is került. Véleménye szerint a lakások alapterületének része a loggia, illetve

az erkély is, ennek alapján történik a hasznos alapterület kiszámítása az OTÉK 7. § 6. pontja szerint.

[20] A fűtési rendszer szabályozásával kapcsolatosan előadta, arról a küldöttgyűlés már 2019. május 28-án megtartott küldöttgyűlésen szavazott, az alapszabály e kérdésben módosításra került, ennek átvezetése történt 2022. május 31-én. A határozatról a felpereseknek tudomása volt, azt korábban bírósági úton nem támadták meg.

[21] Álláspontja szerint a sérelmezett határozat nem ütközik az Lsztv. 11. §-ába, hiszen a lakások a tagok tulajdonában állnak, míg az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatára szolgáló területek és helyiségei, a központi berendezések, a lakásszövetkezet célját szolgáló más építmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Ezzel összefüggésben rendelkezett az alapszabály II/4. pontja is.

[22] Ezen belül a lakásszövetkezeti tulajdon értelmezésénél a lakóépülethez tartozó földrészlet, a földrészlettel összefüggő kerítés, járda saját használatú út, kerti berendezés, stb. tartozik a lakásszövetkezet tulajdonába, ahogy a közös épületszerkezeti elemek is, – többek között – a lakóház közös tulajdonú területein lévő nyílászárók, korlátok és üvegfalak.

[23] Véleménye szerint a szövetkezeti törvényből levezetve, a lakásszövetkezet közös tulajdonába tartoznak az épületszerkezetek, melyek a perben érintett lakóépület esetében a pillér, a gerenda és a födémpanel. Lényegében a 2022. évi módosítás a pontos értelmezést hivatott segíteni, amikor lefektette, hogy a magántulajdonban álló lakások részét képező loggia, az erkély, a tetőterasz, ezek burkolatai, szegélyei, védőkorlátjai és üvegfalai a magántulajdonban álló lakásokhoz tartoznak. A lakóépület monolit vázrendszerű épület, amelyben az épület tartószerkezet maga a monolit vázszerkezet, a függőleges tartóelem a pillér, a vízszintes elem a gerenda és a gerendát összekötő födémlemez. Ezen túl további épülettartó-szerkezet a statikai merevítő falazatokon kívül a lakóépületben nincs. A kialakított loggiák a vázszerkezet síkján belül fekszenek, azokban és azokon további épülettartó-szerkezet nincs. Ezt az értelmezést egyébként a küldöttgyűlés 2022. május 4-i határozatával elfogadta, az nem került megtámadásra. A határozat meghozatalára éppen azért került sor, mert a lakóépület lakói között vita alakult ki a loggia karbantartási kötelezettségének teljesítésével kapcsolatban, ezért a helyi küldöttgyűlés elnöksége terjesztette elő értelmező állásfoglalását.

[24] Érvelt azzal is, senki által nem vitatottan a lakások egyéb helyiségeiben található burkolat a magántulajdon része, pedig ez is a födémre ráépített szerkezeti elem, akárcsak a beépített konyhabútor, fürdőkád, mosdó, WC is, tehát – a felperesek logikája szerint – ez is közös tulajdon lenne. Véleménye szerint az az értelmezés a helyes, ha kizárólag a tartószerkezeti elemek, födémek, főfalak vannak közösségi tulajdonban és az ezekre ráépített elemek (burkolatok, vakolatos, festés, szegélyek, beépített berendezési tárgyak) magántulajdonban, hiszen ezek a lakás részét képezik. E körben a Ptk. 5:16. §-át említette.

[25] Állította, a felperesek nem határozták meg mi az a kisebbségvédelmi érdek, ami a határozat hatályon kívül helyezését indokolná.

[26] Hangsúlyozta, az alapszabály módosítás menetét a létesítő okirat pontosan meghatározza. A lakásszövetkezet igazgatósága a határozati javaslatot megszövegezi, összeállítja és elfogadja. A kérdéses időszakban, az igazgatóság egyik tagja a VIII. rendű felperes volt, tehát a módosításról kétségtelenül tudott.

[27] A lakásszövetkezet 2022. március 30-án tartotta meg éves intézőbizottsági ülését, melynek célja a küldöttgyűlés előkészítése, a napirendi pontok ismertetése, az előterjesztésekkel kapcsolatos anyagok átadása, az épületekre vonatkozó költségvetések (beszámolók és tervek) részletes ismertetése és átadása. Ekkor történt az alapszabály

módosítására vonatkozó tervezet ismertetése is. Az ülésre minden lakóközösség képviselője meghívást kapott a teljes és szükséges anyag megküldésével. A lakóközösségek – saját hatáskörben, lakógyűlések keretében – megtárgyalják és kialakítják saját álláspontjukat, amit a lakóközösségi küldöttek képviselnek, ahogy ez az érintett ingatlan esetében is történt. Az (utca neve, házszámok) épület is megtárgyalta, saját tagjaival megismertette az elfogadásra váró anyagot. Véleménye szerint a felperesek már ekkor megismerték vagy legalább is megismerhették az igazgatóság módosításra vonatkozó javaslatát.

[28] Az (utca neve, házszámok) lakóközösségben a választott közös képviselők száma összesen 26 fő, akik a helyi küldöttgyűlésen 2022. május 4-én 21 igen és 3 ellenszavazattal az elnökség épületszerkezetnek minősített elemekről szóló értelmező állásfoglalását elfogadták. Ezt követően került sor a lakásszövetkezeti küldöttgyűlés megtartására 2022. május 31-én. A gyűlésen az (utca neve, házszámok) épület lakóközösségét 8 megválasztott küldött közül 6 képviselte, a napirendi ponttal mindannyian egyetértettek, az alapszabály módosítását a jelenlévő küldöttek 39 támogatás mellett, 2 tartózkodással fogadták el.

Az elsőfokú ítélet

[29] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével az alperes (határozatszám 2) számú küldöttgyűlési határozatát hatályon kívül helyezte, és kötelezte az alperest a felpereseknek 771 825 forint perköltség egyetemleges megfizetésére.

[30] Határozatának indokolásában az Lsztv. 9. § (1)-(3) bekezdéseire, 10. § és 11. §-ára, 12. § (1) bekezdésére, 14. § (1) bekezdésére, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) 1. § (2) bekezdésére, a Lakás tv. 91/A. § 17. a) pontjára és a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésének második fordulatra hivatkozott.

[31] Az elsőfokú bíróság az ügyben szakértői bizonyítást rendelt el annak megállapítására, hogy a lakások erkélyei, loggiái a lakásokhoz tartozó műszaki szerkezetek-e vagy sem és így azok magántulajdonban vagy lakásszövetkezeti tulajdonban állnak. A többször kiegészített szakértői vélemény megállapításait elfogadva arra a következtetésre jutott, a loggia és az erkély ún. másodlagos tartószerkezetnek minősül, ezek pedig az épületszerkezetek fogalmkörébe tartoznak. A Társasházi tv. 1. § (2) bekezdését analógiaként alkalmazva tartószerkezetnek minősítette a loggiák korlátait és az üveglapokat is. Nem fogadta el ezért az alperes álláspontját a loggiák magántulajdonának kérdésében.

[32] Rámutatott, a burkolatok javítása a lakástulajdonosokat, míg a többi szerkezeti rész javítása az alperest terheli. A kopolit üveghatároló elem, a korlátok, tartószerkezetek biztonságtechnikai szempontból kerültek kialakításra, ezért az alperes tulajdonát képezik egyezően a homlokzat egyéb szerkezeti elemeivel. A homlokzat egységes kialakításához tartoznak ezek az elemek is, javításuk nem történhet ezért egyenként, hanem csak egységesen.

[33] Következtetése az volt, hogy az alperes hatályos alapszabályának II/3. pontja jogszabályba ütköző módon és a kisebbség jogos érdekeit sértve minősítette magántulajdonba tartozónak az erkélyeket, loggiákat, a tetőteraszokat, ezek szegélyeit, védőkorlátait és üvegfalait. Ugyancsak jogszabálysértő az alapszabály 2. számú melléklete, amely a lakásszövetkezeti tulajdon köréből kivette ezeket az épületszerkezeti elemeket.

[34] Kifejtette, az alperes felhívás ellenére nem tudta csatolni a támadott közgyűlési határozat szövegét, ezért csak következtetés volt levonható arra nézve, hogy az érintett közgyűlési határozat módosította az alapszabályt. Mivel a küldöttgyűlési határozat szövege teljesen nem ismert, az pontosan nem állapítható meg, hogy a kereset további részében kifogásolt tulajdoni minősítés a távhőszolgáltató rendszerre és azok tartozékaira hol jelenik meg az alapszabályban. Kétségtelen, hogy az alapszabály 2. számú mellékletének d) pontja a

korábbtól eltérően leszűkíti a központi berendezések szövetkezeti tulajdonba tartozó körét, de az nem állapítható meg, hogy a támadott küldöttgyűlési határozat erre vonatkozik-e. A szakértői véleményre hivatkozással e körben kifejtette, a központi berendezés kategóriájába tartozik nemcsak a távhőhálózat, hanem annak a lakásokon belüli termosztatikus szabályozó feje a radiátorokkal együtt, következésképpen a Lakás tv. 91/A. § 17/a. pontja értelmező rendelkezése szerint az épület központi berendezései közé sorolható. Ennél fogva a távhőellátó-rendszer központi berendezéshez tartozó elemei leszűkítésével az alperes ugyancsak költségkímélésre törekedett az alapszabály módosításával.

[35] Mindezekre figyelemmel az alperes küldöttgyűlési határozata az Lsztv. 9. § (1) és (2) bekezdésébe, továbbá a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésének második fordulatába ütközik.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[36] Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezést terjesztett elő.

[37] A felperesek jogorvoslati kérelme az ítélet indokolásának részbeni megváltoztatására, valamint a perköltség összegének 776 565 forintba történő felemelésére irányult.

[38] Vitatták, hogy a Társasházi tv. 1. § (2) bekezdése analógia útján teljes egészében alkalmazható lenne. Véleményük szerint a lakásokhoz tartozó erkély képez szövetkezeti tulajdont akkor is, ha azt csak a lakástulajdonos tudja használni.

[39] Állították, a kirendelt szakértő szakvéleményében jogkérdésben is állást foglalt a vonatkozásban, hogy az erkélyek, illetve loggiák egyes részei kinek a tulajdonát képezik.

[40] Kifogásolták az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, hogy a burkolat minek minősül. Véleményük szerint a burkolat is épületszerkezetnek minősül, annak egy része és az Lsztv. 11. §-a ezt a lakásszövetkezet tulajdonában állónak minősíti. Kiemelték, az Lsztv. 11. §-a kógens jogszabályi rendelkezés, az elsőfokú bíróság értelmezése ettől eltért. Ezzel függ össze az ítélet [71] bekezdése is, mely a burkolatok javítására a lakások tulajdonosát köteleznél. Hozzáadták, a javítási költségek kérdésében döntés nem szükséges, mert azok egységesen az alperest terhelik.

[41] Összességében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását annyiban kérték megváltoztatni, hogy az erkélyek, loggiák valamennyi eleme, így a földmérés, a kopolit üveghatároló elemek, a korlátok, a szigetelések és a burkolatok is, mint épületszerkezeti elemek az Lszt. 11. §-a alapján szövetkezeti tulajdont képeznek, így azok javítási költsége az alperest terheli.

[42] A perköltség kapcsán előadták, az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a 43. szám alatti költségjegyzéken érvényesített 3 840 forint fénykép-előhívás, továbbá 900 forint banki díjat.

[43] Az alperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és a felperesek keresetének elutasítására irányult. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp. 369. § (3) bekezdés a)-d) pontjaiban jelölte meg. Kifogásolta, hogy bizonyítási indítványa ellenére az elsőfokú bíróság az adott lakásokra vonatkozóan nem kereste meg a földhivatal központi nyilvántartását.

[44] A perben kirendelt szakértő 2023. szeptember 12-én kelt szakértői véleményére hivatkozva kiemelte, a loggiák, erkélyek burkolata, vízszintes műkö szegélye csak úgy, mint a belső burkolatok a lakások részét képezik, karbantartásuk, felújításuk a lakás tulajdonosainak feladata.

[45] Véleménye szerint az ítélet részrehajló és minden objektivitást nélkülöz. Ezt arra alapította, nyilatkozatai, észrevételei közül az elsőfokú bíróság semmit nem fogadott el, ugyanakkor ennek indokát nem adta. Vitatta, hogy az alapszabály módosítással került volna magántulajdonba a lakások loggiája. Ezt azzal indokolta, az alapszabály mellékletében nem módosultak a közös tulajdonban lévő helyiségek felsorolásai. Állította, azért kellett pontosítani az épületszerkezeti elemeket, mert az Lsztv. erre meghatározást nem tartalmaz, a szó szerinti értelmezés pedig azt eredményezné, hogy az épület valamennyi eleme közös tulajdonban lenne, hiszen minden alkatrésze valamilyen épületszerkezeti elem. Az alapszabály ezért módosult a társasházi törvénynek megfelelő értelmezéssel, hiszen ott a tartószerkezet, azaz teherhordószerkezet szerepel közös tulajdonban, míg a többi épületszerkezeti elemről a jogszabály nem rendelkezik, következésképpen a közösség akaratának megfelelően szabadon rendezheti ezt a kérdést a létesítő okirat.

[46] Kifogásolta, az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alapszabály sérti a kisebbségi jogokat, ehhez azonban jogi indokolást nem fűzött.

[47] Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság érvelését a küldöttgyűlési meghívó kézbesítésének kérdésében. Előadta, a közgyűlés vagy részközgyűlés esetében áll fenn, hogy valamennyi szövetkezeti tagot értesíteni kell az ülésről, annak napirendjéről. A küldöttgyűlésre az alapszabály 4. pontja tartalmazza az eljárásrendet. Ezen - a képvisleti rendszer logikájából eredően - csak a küldöttek kapnak név szerinti meghívót. A napirendek kérdésében a küldött véleményt kér az általa képviselt közösség tagjaitól, a tagok tanácskozási joggal vehetnek részt a küldöttgyűlésen. A küldöttgyűlésre meghívót a megválasztott küldöttek kapnak, olyan időben, hogy a napirenden szereplő kérdésekre kellően felkészülhessenek. A küldöttnak módja van arra, hogy az általa képviselt közösséggel megvitassa saját lakóközössége és a lakásszövetkezet egészére vonatkozó eseményeket. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság nem tett különbséget a közgyűlés és a küldöttgyűlés összehívásának eljárása között. Közgyűlést ugyanis csak a jogszabály által előírt szűk körben tart a szövetkezet, míg küldöttgyűlésen küldöttek vesznek részt, nem pedig minden tag. Erre figyelemmel téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a küldöttgyűlésről az érintett lakók közül kevesen értesültek, mivel a küldöttgyűlési meghívó kézbesítése nem volt szabályos. A megállapítás azért is téves, mert nem minden tagnak kell a küldöttgyűlés időpontjáról értesülnie, arról csak az érintett küldöttek kapnak meghívót, ennek kiküldése pedig szabályos volt.

[48] Az alapszabály módosítási előterjesztést is ennek keretében a küldöttek megkapták, azt mindenki pontosan értelmezhetette, az többségi szavazással elfogadásra került. Megjegyezte, a VIII. rendű felperes szövegszerűen ismerte az alapszabály módosítás előterjesztését, egyrészt mert annak előkészítésében, mint igazgatósági tag részt vett, másrészt a megbeszéltek szerinti pontosított indítványt az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjai részére e-mailben a szövetkezet kézbesítette a küldöttgyűlést megelőzően.

[49] Hangsúlyozta, a lakástulajdonosok a küldöttek útján értesülnek a küldöttgyűlésen meghozott határozatokról

[50] Véleménye szerint az OTÉK 105. §-a nem foglalkozik a loggia tulajdoni kérdésével, és a lakás egyes helyiségeinek karbantartásával, ahogy a 68. § (1) bekezdése sem. A közigazgatási hatósági határozat pontosan definiálja a tulajdonosok körét, meghatározva a loggiák javítására a lakástulajdonosokat.

[51] Előadta, a fűtőtestek és szerelvények tulajdoni kérdésének módosítását a küldöttgyűlés már 2019-ben rendezte a Kgy.(határozatszám 1) számú határozattal.

[52] A felperesek fellebbezési ellenkérelme – fellebbezésükkel nem érintett részében – az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Egyebekben megismételték korábbi nyilatkozataikat.

[53] Az alperes válasziratában fenntartotta a jogorvoslati kérelmében előadottakat.

Az ítéltábla döntésének indokai

[54] Az ítéltábla a tényállást az alábbiakkal egészíti ki.

[55] Az alperes 2012-ben hatályban volt és jelenleg hatályos alapszabálya szerint az alperesnél közgyűlés, részközgyűlés, küldöttgyűlés, helyi önkormányzati egységek (tagértekezletek, lakógyűlések, küldöttgyűlések) működnek.

[56] A létesítő okirat III. pontja részletesen szabályozza a lakásszövetkezet önkormányzatának, így a közgyűlés, a részközgyűlés, a küldöttgyűlés, valamint a helyi önkormányzati egységek hatáskörébe tartozó kérdéseket, azok összehívásának módját és az adott ülés tartására vonatkozó szabályokat.

[57] A III/2. pont rögzíti, a lakásszövetkezett legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés, mely a tagok összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása, valamint a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása. Minden más ügy eldöntése – kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést – a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. A közgyűlést – mivel a lakásszövetkezet küldöttgyűlést működtet – szükség szerint kell összehívni.

[58] A létesítő okirat III/4. pontja a küldöttgyűlésre vonatkozó szabályokról rendelkezik. E szerint a küldöttgyűlésre a küldötteket a tagok részközgyűlésen választják, tanácskozási joggal a küldöttgyűlésen a szövetkezet tagja és nem tag tulajdonosa is részt vehet. A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet, különösen – egyebek mellett – az alapszabály megállapítása, módosítása tárgyában. A küldöttgyűlés a küldöttek legalább felének jelenléte esetén határozatképes, a határozatokat a jelenlévő küldöttek több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza. Az alapszabály elfogadásához és módosításához a küldöttgyűlésen résztvevő küldöttek szavazatának 2/3-os többsége szükséges. A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárásra egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

[59] A III.2.19. pont értelmében az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonos lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

[60] Az alapszabály III.2.20. pontja szerint a küldemények kézbesítése alatt azoknak a címzett postai levélszekrényébe történő behelyezését kell érteni, a továbbítás történhet az e célra vállalkozó kézbesítő szervezet útján vagy a közös képviselők közreműködésével.

[61] A 2022. május 31-én meghozott (határozatszám 2) számú határozati javaslat szerint a küldöttgyűlés egyetért az Alapszabály igazgatóság által javasolt módosításával, a határozat szövege: a küldöttgyűlés elfogadta az Alapszabály módosítását az igazgatóság által előterjesztett formában.

Az ítéltábla döntésének indokai

[62] A felperesek fellebbezése alaptalan, az alperes jogorvoslati kérelme alapos.

[63] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét – a (2)-(4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. A másodfokú bíróság döntésének tehát korlátját jelenti a fellebbezés petituma (a fél az elsőfokú ítélet mely rendelkezésének a megváltoztatását kéri), annak megjelölt indokai, az, hogy a fél melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik.

[64] A jogorvoslati kérelmek tükrében ezért az ítéletáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, az alperes 2022. május 31-én hozott (határozatszám 2) számú küldöttgyűlési határozata jogszabálysértő-e vagy sérti a létesítő okirat rendelkezéseit.

[65] Az Lsztv. 9. § (1) és (2) bekezdései szerint a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

[66] A perben nem vitásan az érintett lakóépületeken – a közbiztonság védelme érdekében – javítási munkálatokat kell végrehajtani. Ezek érintik mind a közös tulajdonú, mind az egyes lakástulajdonokhoz kapcsolódó épületszerkezeti elemeket.

[67] A szövetkezet szervei által hozott határozatok Lsztv. 9. §-ában meghatározott megtámadása iránti perekben - a jelen ügy kontextusában - a bíróságnak nem abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy a loggiák vagy erkélyek olyan épületszerkezeti elemek-e, amelyek az alapszabály szerint az alperes tulajdonában vannak, hanem azt kell vizsgálnia, a támadott szervezeti döntés jogszabályba vagy alapszabályba ütközik-e.

[68] Ennek elbírálása jogkérdés.

[69] Lényegi szerepe annak volt, a vitatott küldöttgyűlési határozat az alperes igazgatóságának 2022. május 4-i értelmezést segítő állásfoglalásán alapult. Ezt igazolja a felperesek által sérelmezett határozat szövege is, melynek értelmében a küldöttgyűlés egyetért az alapszabály igazgatóság által javasolt módosításaival. Az Lsztv. 9. § (1) bekezdése egyértelművé teszi, nem csak a közgyűlés vagy a küldöttgyűlés által, hanem a lakásszövetkezet bármely szerve által hozott határozat hatályon kívül helyezését is kérheti bármely lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonos.

[70] A felperesek ezt az igazgatósági határozatot nem támadták meg. Az alperes 2022. május 31-én megtartott küldöttgyűlése csupán deklarálta az igazgatósági határozatot, beemelte az alapszabályba változatlan tartalommal. Erre azért volt szükség, mert az alapszabály módosítását a létesítő okirat küldöttgyűlési hatáskörbe utalja.

[71] Az igazgatóság döntéséről a VIII. r. felperes, mint igazgatósági tag kétséggkívül tudott, ha arról a felpereseket nem tájékoztatta, az nem eshet az alperes terhére.

[72] A küldöttgyűlési határozatok közlése kapcsán sem sértett alapszabályt az alperes, mert a tag és nem tag tulajdonosok a létesítő okirat III.2.20. pontja szerint a közös képviselők útján értesülnek a döntésekről. Ezt a rendelkezést a 2012. alapszabály is tartalmazta.

[73] A határozat nem sérti az Lsztv. 9. § (2) bekezdését sem. A felperesek ezzel kapcsolatos hivatkozásukat arra alapították, hogy a küldöttgyűlési határozattal az alperes a javítási költségeket hárította át. Az, hogy a lakásokhoz tartozó loggiák és erkélyek javítási költsége kit terhel, egyéb polgári peres útra tartozó kérdés, lehetséges, hogy a javítással

érintett területek egy része épületszerkezeti elem, így a költségek megoszlása abban a perben dönthető el.

[74] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[75] Az alperes pernyertessége folytán mellőzte az őt terhelő elsőfokú eljárásai költség megfizetése alól.

[76] Az alperes fellebbezése eredményes volt, ezért a felperesek kötelesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen (Pp. 87. § (1) bekezdés) megfizetni az alperes első- és másodfokú eljárásban felmerült költségét, melynek összegét az ítéltábla – felszámítás folytán – a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján állapította meg. Figyelembe vette az alperes által előlegezett, kiegészítő szakértői díjat, a jogi képviselő tárgyaláson való részvételének időtartamát, valamint az általa készített beadványokat. Az alperes tételes költségjegyzéket nem csatolt, ezért a perköltség összegét az ítéltábla a kifejtett munkával arányosan, mérlegeléssel állapította meg.

Szeged, 2024. november 11.

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró

Dr. Tolna András s.k.
táblabíró

Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.151/2024/11.

A felperesek:

- I. rendű felperes: I. rendű felperes neve (címe)
- II. rendű felperes: II. rendű felperes neve (címe)
- III. rendű felperes: III. rendű felperes neve (címe)
- IV. rendű felperes: IV. rendű felperes neve (címe)
- V. rendű felperes: V. rendű felperes neve (címe)
- VI. rendű felperes: VI. rendű felperes neve (címe)
- VII. rendű felperes: VII. rendű felperes neve (címe)
- VIII. rendű felperes: VIII. rendű felperes neve (címe)

A felperesek meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Fekete Gábor egyéni ügyvéd (iroda: címe)

Az alperes:

alperes neve (székhelye)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Borsányi Brigitta ügyvéd (címe)

A per tárgya:

Társasági határozat (küldöttgyűlési határozat) bírósági felülvizsgálata

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Szolnoki Törvényszék 6.P.20.590/2022/67.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperesek, 6.P.20.590/2022/71. és az alperes 6.P.20.590/2022/74.

Az ítélet kiegészítése iránti kérelmet benyújtó fél és a kérelem sorszáma:

Szolnoki Törvényszék, Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.151/2024/10.

K I E G É S Z Í T Ó Í T É L E T

Az ítéltábla a 8. sorszámú ítéletének rendelkező részét az alábbiak szerint egészíti ki:

„Megállapítja, 41 120 (negyvenegyezer-egyszázhusz) forint előlegezett szakértői költség az állam terhén marad.”

A kiegészítő ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az ítéltábla észlelte, hogy 8. sorszámú ítéletében nem rendelkezett az állam által előlegezett 41 120 forint szakértői díj viseléséről.

Az alperes pernyertes lett, ugyanakkor a VII. rendű felperes személyes költségmentessége folytán az állam által előlegezett 41 120 forint szakértői költség az állam terhén marad.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 355. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Szeged, 2024. november 22.

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.

a tanács elnöke, előadó bíró táblabíró

Dr. Dobler László s.k.

táblabíró

Dr. Tolna András s.k.