



## **Fővárosi Ítéltábla**

**Az ügy száma: 16.Gf.40.210/2024/6.**

### **A felperesek:**

felperes1 I. rendű

(cím8)

felperes2 II. rendű

(cím8)

### **A felperesek képviselője:**

Dr. Márhoffer Marianna ügyvéd az I. és II. rendű felperes képviseletében

(cím6)

### **Az alperesek:**

Alperes1 I. rendű

(cím10)

Alperes2 II. rendű

(cím3)

**Az alperesek képviselője:**

Máté Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Máté Szabolcs ügyvéd) az I. rendű alperes képviselőjében  
(cím7)

**A per tárgya:** taggyűlési határozat hatályon kívül helyezése

**Az elsőfokú bíróság:** Fővárosi Törvényszék

**A fellebbezéssel támadott határozat száma:** 23.G.42.208/2022/40-I.

**A fellebbezést benyújtó fél:** alperes

Részítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek egyetemlegesen 105.000 (százötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperesek keresetükben elsődlegesen az I. rendű alperes igazgatósága által 2022. június 28-án hozott határozat hatályon kívül helyezését kérték, mivel az jogszabályba és az I. rendű alperes alapszabályába ütközik. Állították, hogy az igazgatóság hozzájáruló nyilatkozata határozatnak minősül, ami a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt.) 11. §-ára figyelemmel az Lszt. 15. § (1) bekezdés h) pontjába és a 23. § (2) bekezdésébe, továbbá a 9. § (1) bekezdésébe ütközik, mivel az engedély kiadása a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Állították továbbá, hogy a II. rendű alperes hőszivattyújának tetőre telepítése, illetve annak a lépcsőházi strangban történő vezetése a szövetkezeti tulajdon használati módjának megváltoztatását jelenti, aminek engedélyezése az alapszabály III.1.1. pont h) pontja alapján a közgyűlés hatáskörébe tartozik, ekörben az igazgatóság az alapszabály III.3.5. pontja alapján nem járhatott el. Álláspontjuk szerint a Házirend 4.3. pontja nem értelmezhető úgy, hogy az az igazgatóság hatáskörét állapítja meg, mert a

hatáskör megállapítása az alapszabály szabályozási tárgykörébe tartozik. Hivatkoztak ekörben az Lszt. 14. § (3) bekezdésére is, valamint arra, hogy az igazgatóság hozzájáruló nyilatkozata nem vette figyelembe a 27/2008. (XII. 3.) KV-VM-EüM együttes rendelet előírásait a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról, valamint azt, hogy az ingatlan természetvédelmi területen fekszik. Amennyiben lett volna hatásköre az igazgatóságnak a határozat meghozatalára, akkor az azért jogsértő, mert az igazgatóság elnöke az I. rendű felperes igazgatósági tagot nem hívta meg a 2022. június 27-ei igazgatósági ülésre, arról az I. rendű felperes nem is tudott. Az ülésnek és a döntéshozatalnak a ténye is kétséges, mivel erre vonatkozóan bizonyíték az iratok között nem áll rendelkezésre.

[2] Másodlagosan annak megállapítását kérték, hogy az I. és a II. rendű alperes által 2022. június 27-én kötött telepítési szerződés létre nem jött szerződés, mivel a II. rendű alperesnek a hőszivattyú telepítésére a közgyűlés nem adott engedélyt. Az I. és II. rendű alperes által aláírt szerződés pedig az engedély alapján történő kivitelezés feltételeit tartalmazza, ennél fogva az felhatalmazás hiányában nem lett volna létrehozható. Eshetőlegesen a telepítési szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték, mivel arra a közgyűlés nem adott engedélyt, az igazgatóság elnökének a szerződés megkötésére nem volt felhatalmazása, ezért a szerződés az Lszt. 11. §-a folytán az Lszt. 15. § (1) bekezdés h) pontjába és 23. § (2) bekezdésébe ütközik, ezért mind tilos szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a alapján semmis. Állították, hogy a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján a másodlagos kereseti kérelem előterjesztéséhez a felpereseknek jogi érdeke fűződik. A másodlagos kereseti kérelem elbírálásától függően, harmadlagosan és vagylagosan kérték, hogy a létre nem jött szerződés jogkövetkezményeként a bíróság kötelezze egyetemlegesen az I. és II. rendű alpereseket arra, hogy távolítsák el a perbeli hőszivattyú kültéri egységét a cím1 épület tetejéről, illetve a szivattyúhoz tartozó csöveket és vezetékeket a strangból. A semmisség megállapítása esetére kérték az I. rendű alperes kötelezését arra, hogy távolítsa el a kültéri egységet az épület tetejéről, illetve a hőszivattyúhoz tartozó csöveket és vezetékeket a strangból, továbbá kötelezze a II. rendű alperest az I. rendű alperes tevékenységének túrésára. Ekörben a Ptk. 6:108. § (1) bekezdésére, továbbá a 6:112. § (1) bekezdésére hivatkoztak.

[3] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereseti kérelem elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Állította, hogy az I. rendű alperes 2022. május 25-én elfogadott Házirendjének 4.3. pontja hatalmazta fel az igazgatóságot a külső műszaki egységeknek vagy egyéb külső elemeknek a lakásszövetkezet tulajdonát képező ingatlanrészekben történő elhelyezése tárgyában való eljárásra, annak az I. rendű alperes nevében történő engedélyezésére. A Házirendet a közgyűlés határozatával elfogadta, ezért az igazgatóság ekörben való eljárása közgyűlési felhatalmazáson és határozaton alapul. A II. rendű alperes a szükséges, teljes műszaki dokumentációt rendelkezésre bocsátotta az igazgatósági és felügyelő bizottsági tagok, valamint a legfelső emelet lakói részére. Ezt az I. rendű felperes nem kifogásolta, ezért az I. rendű alperes igazgatósága 2022. június 27-én döntött a II. rendű alperes külső műszaki egységének kihelyezése engedélyezéséről és támogatta az erre vonatkozó megállapodás megkötését. A megállapodást egy aznap hozott igazgatósági döntés alapozta meg, nem pedig az egy nappal később, 2022. június 28-án kiadott és felperesek által keresettel támadott nyilatkozat.

[4] Álláspontja szerint a felperesek által támadott nyilatkozat sem formai és tartalmi értelemben nem minősül az Lszt. 9. § (1) bekezdése szerinti határozatnak. A felperesek a 2022. június 27-i igazgatósági döntésről az ellenkérelem közlésével tudomást szereztek, a megtámadásra nyitva álló határidőn belül jogorvoslással nem éltek, ezért a bíróság nem vizsgálhatja a döntés jogszerűségét. Rámutatott arra is, hogy az igazgatóság a 2022. október 4-én hozott döntésével újra engedélyezte a kihelyezést, illetőleg utólag jóváhagyta az alperesek 2022. június 27-én kötött megállapodását. Megítélése szerint a kültéri egység kihelyezése nem minősül a tető rendeltetésszerű használata megváltoztatásának. Az ellenkérelemüket a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelem tekintetében is részletesen kifejtették.

[5] A II. rendű alperes érdemi kérelmet nem terjesztett elő, azonban a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi szám CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 36. §-a és 38. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes érdemi védekezése a II. rendű alperesre is kihat.

[6] Az elsőfokú bíróság részítéletében az I. rendű alperes igazgatósága által 2022. június 28-án tett, igazgatósági határozatnak minősülő nyilatkozatot hatályon kívül helyezte.

[7] Határozatának tényállásában megállapította, hogy a felperesek és a II. rendű alperes lakástulajdonnal rendelkeznek az I. rendű alperes által fenntartott, címl szám alatti szövetkezeti tulajdonú házban, a felperesek a tető alatt található harmadik emeleten, a II. r. alperes pedig a földszinten. A perbeli időszakban az igazgatóság elnöke igazgatóság elnökének neve, az igazgatóság tagja igazgatósági tag neve és az I. rendű felperes volt.

[8] Az I. rendű alperes alapszabálya III.1.1. h) pontja rögzíti, hogy a közgyűlés hatáskörébe tartozik a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása.

[9] A II. rendű alperes tulajdonszerzését követően több alkalommal kezdeményezte az I. rendű alperesnél – lakása fűtésének költséghatékonyabb megoldása érdekében – egy hőszivattyú elhelyezését, de a hiányos információk alapján az I. rendű alperes 2018-ban nem engedélyezte a hőszivattyú telepítését. Ezen közgyűlési határozat bírósági felülvizsgálata körében, annak hatályon kívül helyezése iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 18.G.42.188/2018. számon a II. rendű alperes által indított perben a bíróság a keresetet elutasította. A másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[10] 2022. január 12-én az igazgatóság elnöke elektronikus levélben tájékoztatta a II. rendű alperest, hogy az igazgatóság nem támogatja a légkondicionáló berendezés tetőn történő elhelyezését, illetve kérte, hogy a fűtés biztosításához a nyilvánvalóan nagy zajjal is

járó nagy teljesítményű hőszivattyú helyett egy egyszerűbb, kisebb teljesítményű légkondicionálót válasszon.

[11] Az I. rendű alperes 2022. május 25-i közgyűléséről készült jegyzőkönyv rögzíti, hogy a kültéri egység felújított tetőre történő kihelyezéséhez, illetve a csövek falon kívüli vezetéséhez az igazgatóság nem járul hozzá.

[12] Az I. rendű alperes közgyűlése által 2022. május 25-én, a 6/2022. (05.25.) számú határozattal elfogadott Házirend 4.3. pontja értelmében a lakásszövetkezet tulajdonát képező ingatlanrészekre (homlokzati fal, tető, előtető, kert, udvar) a tulajdonostársak külső műszaki egységet, vagy egyéb külső elemet csak a lakásszövetkezet írásos engedélye alapján helyezhetnek vagy függeszthetnek ki azzal, hogy amennyiben azt az igazgatóság engedélyezi, úgy a kihelyezést megelőzően be kell nyújtaniuk az illetékes polgármesteri hivatal határozatát, amely szerint a külső létesítmény városképi szempontból nem aggályos, azt a hivatal engedélyezi.

[13] 2022. június 12-én igazgatóság elnökének neve megküldte az I. rendű felperesnek a II. rendű alperes által telepíteni kívánt hőszivattyú műszaki dokumentációját.

[14] 2022. június 27-én megállapodás jött létre a igazgatóság elnökének neve igazgatósági elnök által képviselt I. rendű alperes és a II. rendű alperes mint lakástulajdonos között. Az 1./ pontban rögzítették, hogy a felszerelni kívánt berendezés elsődleges funkcióval a lakás hűtését látja el, ugyanakkor a lakás fűtését és melegvíz ellátását a légkondicionáló csak másodlagos, azaz egy fő fűtési rendszer kiegészítéseként, alkalmi működési funkcióval fogja végezni. A megállapodás 1./ pont utolsó mondata szerint a lakástulajdonos a légkondicionáló berendezés kültéri egységét a C épület tetején akarja elhelyezni, amely a lakásszövetkezett tulajdonát képezi. A 2./ pontban a lakástulajdonos kijelentette, hogy az általa felszerelni kívánt légkondicionáló berendezés egy LG Therma-V HM071M típusú hőszivattyú. A lakástulajdonos a lakásba vezető gépészeti csöveket, valamint az elektromos vezetéket és a jelvezetéket az épületen belül futó függőleges strangban vezetné el az ott futó víz és szennyvíz csövek mellett (2./ pont). Az 5./ pontban a szerződő felek megállapodtak, hogy a lakásszövetkezet igazgatósága - külön nyilatkozatban - hozzájárul a lakástulajdonos jelen megállapodásban rögzített kivitelezéséhez, illetve a klímaberendezés kültéri egységének a C épület lapostetőjén való elhelyezéséhez, a megállapodásnak megfelelő műszaki paraméterek és megoldás mellett.

[15] A igazgatóság elnökének neve által aláírt Budapesten, 2022. június 28-án kelt „Hozzájáruló nyilatkozat” elnevezésű nyilatkozat értelmében az I. rendű alperes igazgatósága hozzájárult ahhoz, hogy Alperes2 tulajdonostárs a Alperes1 C épületének lapostetején klíma kültéri egységet elhelyezzen. A nyilatkozat azt is tartalmazta, hogy a hozzájárulás csak a 2022. június 27-én kötött megállapodás teljes körű betartása esetén érvényes.

[16] A „Hozzájáruló nyilatkozat” kiállításakor a felperesek nem tartózkodtak otthon, elutazásukról az igazgatóság elnökét előzetesen értesítették.

[17] A felperesek 2022. augusztus 12-én értesültek az igazgatóság 2022. június 28-i hozzájárulásáról és a 2022. június 27-én kelt megállapodásról.

[18] 2022. augusztus 15-ével II. rendű alperes megkezdte a hőszivattyú telepítését, a hőszivattyúhoz szükséges vezetékeket a strangban helyezte el. A berendezés kültéri egységét a C épület tető részén rögzítette, ami a felperesi lakás étkezős konyha helyisége fölé esik. A felperesi lakásnak a konyhához közelebb eső egyik hálóhelyisége nyílászárójának nyitható síkja a hőszivattyú külső egységétől mért 5 méter távolságon belül van.

[19] Az I. rendű alperes igazgatósága a 2022. október 4-én elfogadott 1/2022. (10.04.) számú igazgatósági határozattal 2 darab igen szavazat és egy darab ellenszavazat mellett ismételten engedélyezte, hogy Alperes2 tulajdonos a légkondicionáló berendezésének kültéri egységét a C épület tetején helyezze el. Egyúttal ismételten jóváhagyta, hogy a igazgatóság elnökének neve elnök a már egyeztetett feltételekkel Alperes2sal erre vonatkozóan szerződést kössön, nyilatkozatot adjon ki. Az igazgatóság továbbá a már 2022. június 27-én Alperes2 és a lakásszövetkezet által megkötött ezen tárgyú, a kivitelezésre vonatkozó megállapodást utólag is jóváhagyta. igazgatóság elnökének neve, az igazgatóság elnöke és igazgatósági tag neve igazgatósági tag a 2022. október 4-én kelt „Nyilatkozatban” is rögzítették, hogy az igazgatóság és annak elnöke a Alperes1 alapszabályának és házirendjének megfelelően járt el, ezért az elnök által kiadott hozzájáruló nyilatkozatot utólagosan is megerősítették.

[20] Az I. rendű alperes felügyelőbizottságának tagjai 2022. október 4-én egy „Nyilatkozat” elnevezésű, a tagok által aláírt okiratban megállapították, hogy az igazgatóság és az igazgatóság elnöke minden tekintetben a lakásfenntartó szövetkezet alapszabályának és házirendjének megfelelően járt el és ez alapján az igazgatóság elnöke által kiadott Budapest, 2022. június 28-án kelt hozzájáruló nyilatkozat minden tekintetben érvényes.

[21] A II. rendű alperes beüzemelte és folyamatosan használja a hőszivattyút lakása (padló)fűtésére, hűtésére és melegvízzel való ellátására. A hőszivattyú zajhatása hétköznapi nappal, nyitott konyhaajtónál, a közlekedés és egyéb külső zajforrások (például kerti munkák) mellett nem érzékelhető.

[22] A felperesek a kültéri egység lakásuk feletti elhelyezése ellen több ízben írásban tiltakoztak az alperes szerveinél. Birtokvédelmi eljárást kezdeményeztek, mely a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon P.20.029/2023. számon van folyamatban. A perben kirendelt

építésmérnök neve építésmérnök, igazságügyi szakértő 2024. január 5-én a felperesi ingatlan nappali szobájában 5:10 perc elteltével 23,8, 6:57 perc elteltével 24,0 dB hangnyomásszintet mért.

[23] A felperesek az I. rendű alperes igazgatóságának és felügyelőbizottságának 2022. október 4-én kelt nyilatkozatai mint határozatok hatályon kívül helyezése iránt jelen bíróság előtt pert indítottak. A bíróság 2023. június 15-én kelt 30.G.40.326/2023/6. számú ítéletével azokat hatályon kívül helyezte. A Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 2024. január 24-én kelt 13.Gf.40.213/2023/6-II. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[24] Az I. rendű alperes közgyűlése 2022. november 25-én az igazgatóság 2022. június 28-i hozzájáruló nyilatkozatát nem erősítette meg.

[25] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában rögzítette, hogy a Pp. 341. § (2) bekezdése alapján az elsődleges kereseti kérelem felől részítélettel határozott, mivel a másodlagos és harmadlagos kérelmek eldöntése végett további tárgyalásra van szükség. Az elsődleges keresettel támadott határozatban megnyilvánuló hozzájáruló nyilatkozat jogi sorsa ugyanis kihat a másodlagos keresettel támadott szerződés létrejöttére.

[26] Az Lszt. 9. § (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperesek perindításra tagi minőségük okán jogosultak és keresetüket a (3) bekezdésben előírt határidőn belül terjesztették elő.

[27] Rögzítette, hogy az alperesek nem bizonyították a 2022. június 28-ai megállapodás alapjául szolgáló, az I. rendű alperes igazgatósága által 2022. június 27-én meghozott határozat létrejöttét, továbbá azt sem, hogy a határozathozatalra ülés tartása nélkül került sor, ezért az alperesek alappal nem hivatkozhatnak a döntés megtámadásának elmulasztására. Ekörben utalt arra is, hogy az I. rendű alperes nem csatolta az igazgatóság ülésének szabályait rögzítő szervezeti és működési szabályzatot. Rámutatott az Lszt. 1. § (2) bekezdésének utalása folytán alkalmazandó Ptk. 3:328. § (1) bekezdésére, amelynek megfelelően rögzítette, hogy a szövetkezettel kapcsolatos jognyilatkozatokat írásban kell megtenni, amit alkalmazni kell a szövetkezet határozatára, és a határozat címzettel való közlésére is. Kiemelte, hogy a II. rendű alperes nem vitatta azon felperesi előadást, hogy 2022. augusztus 12-én értesültek a megállapodásról és az igazgatóság 2022. június 28-ai hozzájárulásáról, továbbá azt sem, hogy nem rendelkeznek a 2022. június 27-ei igazgatósági döntéssel. Minderre figyelemmel megállapította, hogy a felpereseknek az Lszt. 9. § (1) bekezdésében foglalt igényérvényesítési jogosultságuk gyakorlására kizárólag a külvilág számára írásba foglaltan megjelenő, általuk ismert és rendelkezésükre álló jognyilatkozattal szemben volt lehetőségük.

[28] A támadott határozat meghozatalát megalapozó igazgatósági hatáskörrel összefüggésben megállapította, hogy az I. rendű alperes felperesek lakását is magába foglaló

C épületének a teteje az Lszt. 11. §-a értelmében az épület közös használatra szolgáló területe, amely használatának, illetve hasznosítási módjának megváltoztatása az Lszt. 15. § (1) bekezdés h) pontja és az I. rendű alperes alapszabálya eltérést nem engedő rendelkezései értelmében a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

[29] Rögzítette, hogy az Lszt. 4. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően az igazgatóság hatáskörét az alapszabály III.3.4. és 3.5. pontja tartalmazza. Az alapszabály – az Lszt. 14. § (2) és (3) bekezdésével összhangban – a VI. fejezetben rendelkezik a Házirendről kimondva azt, hogy az a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és közösségi együttélés szabályait szabályozza, továbbá tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat. Ennek megfelelően a Házirend nem rendezhet jogszabályra, illetve alapszabályra tartozó hatásköri kérdést, amin az sem változtat, hogy a Házirendet, illetve annak 4.3. pontját beiktató módosítását a közgyűlés fogadta el. Ennek megfelelően a Házirend 4.3. pontja nem értelmezhető akként, hogy a közgyűlés felhatalmazást adott az igazgatóságnak a szövetkezeti tulajdonú épületrészek használati módjának megváltoztatására. Rámutatott arra, hogy a bíróság a 2022. október 4-i igazgatósági, illetve felügyelő bizottsági – perbeli nyilatkozatot megerősítő – határozatokat a 30.G.40.326/2023/6. számú ítéletével jogerősen hatályon kívül helyezte, ezért az I. rendű alperes által ezzel összefüggésben előadottak nem fognak helyt.

[30] Megállapította, hogy önmagában a közgyűlési hatásköri előírás alapján megállapítható a jogsértés, ezért a jogvita elbírálása körében nem releváns az, hogy a II. rendű alperes által telepített berendezés légkondicionáló vagy hőszivattyú, illetve, hogy az előzetes egyeztetés melyikre terjedt ki. Nincs jelentősége annak sem, és ezért nem is volt vizsgálendő, hogy az igazgatóság határozatával megsértette-e a természetvédelmi területen a zaj és rezgés határértékekre előírt rendelkezéseket, továbbá az igazgatósági határozathozatalra előírt eljárási rendelkezéseket.

[31] Megállapította, hogy amennyiben az Lszt. 15. § (1) bekezdése szerinti kizárólagos közgyűlési hatáskörbe tartozó kérdésben az I. rendű alperes más szerve nyilatkozik vagy hoz határozatot, az tartalmától függetlenül jogsértő, mivel az adott szerv nem rendelkezik hatáskörrel az adott döntésre. Ennek alapján az I. rendű alperes igazgatósága által 2022. június 28-án kiállított hozzájáruló nyilatkozat mint határozat hatályon kívül helyezendő az Lszt. 9. § (1) bekezdése alapján.

[32] Rögzítette, hogy az elsődleges kereseti kérelemhez kapcsolódóan felajánlott bizonyítást mellőzte, mivel a tanúk által bizonyítandó tényeknek (a telepítést megelőző egyeztetéseknek, a II. rendű alperes hőszivattyújának telepítése alapjául szolgáló megfontolásoknak és áramfogyasztási kérdéseknek) nem volt relevanciája. igazgatóság elnökének neve igazgatósági elnök tanúkénti meghallgatását azért mellőzte, mert az igazgatóság határozathozataláról a perben csatolt dokumentumok és az egyéb nyilatkozatok alapján a bíróság a szükséges mértékben meggyőződött. igazgatósági tag neve igazgatósági tag tanúkénti meghallgatása azért volt szükségtelen, mert a 2022. június 27-ei igazgatósági döntés létrejöttét, annak írásba foglalása nélkül nyilatkozata nem igazolná.

[33] Az I. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte a részítélet hatályon kívül helyezését és az elsődleges kereseti kérelem tekintetében az eljárás megszüntetését a Pp. 379. §-a alapján, másodlagosan az elsőfokú részítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását. Harmadlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésére és arra irányult, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárásra és új határozat hozatalára. Kérte továbbá a felperesek egyetemleges marasztalását a másodfokú perköltségben.

[34] Álláspontja szerint az elsőfokú részítélet sérti a Pp. 7. § (1) bekezdés 6. pontját, a 276. § (1) bekezdését és (5) bekezdését, a 279. § (1) bekezdését, a Ptk. 3:328. §-át, az Lszt. 9. § (1) bekezdését, a 14. § (1) és (3) bekezdéseit.

[35] Megítélése szerint a keresettel támadott nyilatkozat nem határozat sem formai, sem tartalmi szempontból, így annak hatályon kívül helyezése iránt a felperesek kereseti kérelmet sem terjeszthettek volna elő, figyelemmel az Lszt. 9. § (1) bekezdésében foglaltakra is.

[36] Az elsőfokú bíróság iratellenesen hiányolta az I. rendű alperes szervezeti és működési szabályzatát, mivel ilyennel nem rendelkezik, így a nem létező irat becsatolásának hiányát az I. rendű alperes terhére nem lehet értékelni, az jogsértő.

[37] Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság azon – a tanúk meghallgatásának mellőzése okaként megjelölt – álláspontját, miszerint a határozat írásba foglalásának hiánya miatt az igazgatósági tagok nyilatkozata nem igazolhatta az igazgatósági határozat létrejöttét. Álláspontja szerint nincs olyan jogszabály, amely kötelezően előírná a lakásszövetkezet igazgatósága határozatának írásba foglalását, de ha lenne is ilyen, a két igazgatósági tag tanúkénti meghallgatása igazolhatta volna az igazgatósági döntés megszületését és annak tartalmát. Kiemelte, hogy a tényállás feltárása után lett volna az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy megfelelően értékelje azt, hogy a felperesek az igazgatóság konkrét határozata kapcsán terjeszthettek-e elő kereseti kérelmet, illetőleg amennyiben igen, akkor milyen formai követelményeknek kell megfelelnie a döntéshozatalnak és annak az I. rendű alperes igazgatósága eleget tett-e. A tanú tehát igazolhatta volna az igazgatósági határozat meghozatalának körülményeit és megszületését, amelynek érvényességét nem érintette az írásba foglalás elmaradása. Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság a tanúk meghallgatását alaptalanul mellőzte, így megsértette a Pp. 276. § (1) és (5) bekezdését, továbbá a 279. § (1) bekezdését.

[38] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan és részben iratellenesen rögzítette és téves jogszabály értelmezés alapján hibás jogi következtetéssel, jogszabálysértő részítéletet hozott.

[39] A tényállás hibásan tartalmazza az I. rendű alperes 2022. november 25-ei ülésének egyik napirendi pontját és iratellenesen rögzíti, hogy annak tárgya a 2022. június 28-án kelt felperesek által keresettel támadott nyilatkozat lett volna, ezt még a felperesek sem állították. A közgyűlésen az igazgatóság a házirend felhatalmazása alapján hozott igazgatósági határozatok utólagos megerősítését kérte. A közgyűlési határozat valamennyi igazgatósági határozatban foglalt engedéllyel kihelyezett külső műszaki egységre vonatkozott, nem csupán a II. rendű alperes perbeli külső műszaki egységére. Ugyanakkor az igazgatóság értelemszerűen az igazgatósági határozatok utólagos jóváhagyását kérte a közgyűléstől, nem pedig olyan nyilatkozatokét, amelyek nem minősülnek határozatnak. Az ítélet megállapításával szemben tehát a közgyűlési határozatnak a felperesek által keresettel támadott 2022. június 28-án kelt nyilatkozat nem volt a tárgya.

[40] Az ítélet tévesen rögzíti az I. rendű alperes perbeli előadásaként, hogy az igazgatósági ülések lefolytatására nincs formakényszer a szervezeti és működési szabályzatban. Az I. rendű alperes ugyanis nem rendelkezik szervezeti és működési szabályzattal. Tévesen rögzíti az ítélet a felperesek által keresettel támadott nyilatkozat keltezését, az helyesen 2022. június 28., mivel a 2022. június 27-ei jóváhagyó igazgatósági döntés és a 2022. június 27-ei megállapodás aláírását követően a megállapodás 5. pontja alapján került kiadásra a II. rendű alperes részére a városképi eljáráshoz való felhasználás céljából.

[41] Az ítélet tévesen rögzíti, hogy a 2022. október 4-én hozott igazgatósági határozat vonatkozásában per volt folyamatban és az eljáró bíróság jogerős döntésével hatályon kívül helyezte az igazgatóság korábbi döntésének jóváhagyását. Az I. rendű alperes igazgatósága 2022. október 4-én hozott döntésével egyrészt újra engedélyezte a II. rendű alperesnek a légkondicionáló berendezések kültéri egységének kihelyezését, másrészt utólag is jóváhagyta az I. rendű alperes és a II. rendű alperes 2022. június 27-én kötött megállapodását. A felperesek nem éltek jogorvoslattal az 1/2022. (X. 4.) számú igazgatósági határozattal szemben.

[42] Az elsőfokú bíróság a szövetkezetekkel kapcsolatos jognyilatkozatok írásba foglalásával kapcsolatban a Ptk. 3:328. § (1) bekezdését jelölte meg. Ezzel szemben a Ptk. szövetkezetekre vonatkozó szabályai a lakásszövetkezetekre nem vonatkoznak, így a per eldöntése szempontjából irrelevánsak, ezt az álláspontot a bírósági gyakorlat is alátámasztja. Hangsúlyozta, hogy mivel a lakásszövetkezet önálló, a szövetkezettől eltérő, attól elváló gazdálkodó szervezeti forma, ezért a Ptk. szövetkezetekre vonatkozó rendelkezései a lakásszövetkezetekre nem alkalmazhatóak, ennek körében a Győri Ítéltábla határozatára hivatkozott. Rögzítette továbbá, hogy az Lszt. az elsőfokú bíróság által hivatkozottakhoz hasonló előírást nem tartalmaz.

[43] Az ítélet iratellenesen minősíti igazgatósági határozatnak az igazgatóság elnöke által aláírt 2022. június 28-án kelt nyilatkozatot. Ugyanis az nem igazgatósági határozat volt, csupán egy nyilatkozat, amelyre a II. rendű alperesnek volt szüksége a hatósági eljáráshoz. Az

ítéletben foglaltakkal szemben tehát az igazgatóság döntése egy, a megállapodás aláírását megelőző határozat volt, amely a megállapodásban manifesztálódott. Kiemelte, hogy a felperesek legkésőbb 2023. június 3-án elolvashatták az I. rendű alperes ellenkérelmét, amelyben rögzítette, hogy a megállapodás aláírását egy 2022. június 27-ei igazgatósági döntés előzte meg. Ezzel az igazgatósági határozattal szemben azonban a felperesek keresetet nem terjesztettek elő, ezért a döntés jogszerűségét nem tehetik vitássá. Ennélfogva az igazgatóság összehívása, a jegyzőkönyv kijavítása kapcsán tett észrevételeik, formai kifogásaik a peres eljárásban nem vizsgálhatóak.

[44] Vitatta az elsőfokú ítélet azon álláspontját, hogy kizárólagos közgyűlési hatáskörbe tartozó ügyben az igazgatóság nem hozhatott határozatot még akkor sem, hogyha a közgyűlés a Házirend keretében erre kifejezetten felhatalmazta. Rámutatott arra, hogy a közgyűlés a 6/2022. (V. 25.) számú határozattal fogadta el a Házirendet, amelynek 4.3. pontja akként rendelkezik, hogy az igazgatóságot hatalmazza fel a külső műszaki egységeknek vagy egyéb külső elemeknek a lakásszövetkezet tulajdonát képező ingatlanrészekre történő elhelyezés tárgyában való eljárásra, annak az I. rendű alperes nevében történő engedélyezésére. Az I. rendű alperes igazgatósága tehát a Házirend 4.3. pontjában rögzített jogkörében eljárva engedélyezte a II. rendű alperesnek a hőszivattyú tetőre történő kihelyezését és hagyta jóvá egyeztetést követően a megállapodás megkötését és hatalmazta fel erre az igazgatóság elnökét. Az igazgatóság eljárása és döntési jogköre a közgyűlés erre vonatkozó egyértelmű felhatalmazásából és döntéséből ered, ezért az igazgatóság ekörben nem vonta el a közgyűlés hatáskörét. Álláspontja szerint a közgyűlés nem zárható el attól, hogy különböző szempontok mérlegelése eredményeképpen hatáskörének egy részét a lakásszövetkezet más szervei részére delegálja és arról közgyűlési határozat formájában rendelkezzen.

[45] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását és az I. rendű alperes másodfokú perköltségben való marasztalását.

[46] Álláspontjuk szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az igazgatóság elnökének a 2022. június 28-ai nyilatkozatát igazgatósági határozatnak kell tekinteni, hiszen ezt megelőzően nem közöltek a felperesekkel érvényes igazgatósági döntést. Utaltak arra, hogy a pert megelőző egyeztetés körében az I. rendű alperes nem adott át dokumentumot és információt arra vonatkozóan, hogy az igazgatóság egy szóbeli határozatot hozott az engedély kiadásáról 2022. június 27-én. Erre a tényre az I. rendű alperes csupán ellenkérelmében hivatkozott és ekkor jutott a felperesek tudomására. Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság részítéletében arra is, hogy sem az alapszabály, illetve sem az SZMSZ értelmében jogszerűen szóbeli határozatot hozni nem lehet, hiszen az ellentétes lenne a Ptk. 3:328. § (1) bekezdésével. Tévesen hivatkozik ekörben az I. rendű alperes arra, hogy a Ptk. nem vonatkozik a lakásszövetkezetekre figyelemmel a Lszt. 1. § (2) bekezdésére is, amelynek értelmében a nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Mindezek alapján nem perelték tévesen az igazgatóság elnökének 2022. június 28-án adott nyilatkozatát, mint igazgatósági döntést, ugyanis ez volt az egyetlen, amit az I. rendű alperes a felperesek rendelkezésére bocsátott a kötelező egyeztetési eljárásban.

[47] Hangsúlyozták, hogy a 2023. november 25-ei közgyűlésen az I. rendű alperes másodszor tett kísérletet a jogellenes igazgatósági határozatnak minősülő, elnök által jegyzett 2022. június 28-i határozat jogszerűvé tételére. A közgyűlés azonban nem szavazta meg annak utólagos jóváhagyását és azt nem erősítette meg, így annak jogellenességét nem küszöbölte ki. Rámutattak arra, hogy az I. rendű alperes első alkalommal, 2022. október 4-én próbálta az igazgatóság és a felügyelő bizottsági megerősítő nyilatkozattal jogszerűvé tenni. Ekörben azonban a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.213/2023/6. számú ítéletével jogerősen döntött és azokat hatályon kívül helyezte.

[48] Álláspontjuk szerint helytállón vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy a 2022. június 28-ai hozzájáruló nyilatkozat ellentétes-e az Lszt. és az I. rendű alperes alapszabályával. Helytállón hagyta figyelmen kívül a Házirend I. rendű alperes által hivatkozott 4.3. pontját, hiszen az jogellenes, ugyanis a közgyűlés hatáskörét vonta el az Lszt. 14. §-a és 15. §-a értelmében.

[49] Az I. rendű alperes fellebbezése nem megalapozott.

[50] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helytálló az abból levont jogi következtetése, döntésével az ítéltábla egyetért.

[51] Az I. rendű alperes elsődleges fellebbezési kérelmét illetően rámutat az ítéltábla arra, hogy annak megítélése, hogy a keresetben megjelölt határozat a szövetkezet igazgatósága határozatának minősül-e vagy sem, anyagi jogszabályon alapul és ezért a per érdemére tartozik, az nem értelmezhető az eljárás megszüntetésének körében. Megjegyzi az ítéltábla, hogy az I. rendű alperes meg sem jelölte a fellebbezésében, hogy mely – a Pp. 240. § (1) bekezdésében vagy a 241. § (1) bekezdésében szabályozott – ok alapozza meg az eljárás megszüntetését. Ennek megfelelően az I. rendű alperes elsődleges, az ítélet hatályon kívül helyezésére és az eljárás megszüntetésére irányuló, a Pp. 379. §-ára alapított fellebbezési kérelme megalapozatlan.

[52] A fentiekből kiindulva a további fellebbezési kérelmek és a megjelölt jogszabálysértések alapján az ítéltáblának elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, hogy határozatnak tekinthető-e az I. rendű alperes igazgatóságának a 2022. június 28-án kelt hozzájáruló nyilatkozata. Ekörben pedig mindenekelőtt az vizsgálendő – figyelemmel a fellebbezésben kifejtett jogi érvelésre –, hogy alkalmazható-e a lakásszövetkezetek működésével összefüggésben a Ptk. 3:328. §-a.

[53] Rámutat az ítéltábla a szövetkezeti szabályozás rendszerére: a szövetkezetekre vonatkozó általános szabályokat a Ptk. Harmadik Könyvében és a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény (a továbbiakban: Szövetkezeti tv.) I. Fejezetében találhatjuk, míg az egyes szövetkezeti típusokra vonatkozó szabályok a Szövetkezeti tv.-ben, vagy külön

jogszabályokban jelennek meg, jelen esetben az Lszt.-ben. Ennek megfelelően a Ptk. Harmadik Könyvében rögzített általános szabályok valamennyi szövetkezet, így a lakásszövetkezet létrejötte, működése, megszűnése során is alkalmazandóak. Helytállóan hivatkoznak a felperesek ellenkérelmükben arra is, hogy az Lszt. 1. § (2) bekezdése is utal a Ptk. szabályainak alkalmazására, amennyiben az adott kérdést az Lszt. nem szabályozza. Mindebből következően az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal szemben tévesen állítja az I. rendű alperes fellebbezésében, hogy a Ptk. szövetkezetekre vonatkozó általános szabályai – ennek megfelelően a jognyilatkozatok írásba foglalását szabályozó Ptk. 3:328. §-a – a lakásszövetkezetekre nem vonatkoznak. Ezzel összefüggésben rögzíti az ítéltábla azt is, hogy a szövetkezetek szabályozásának fent kifejtett rendszere körében az I. rendű alperes által hivatkozott Pp. 7. § (1) bekezdés 6. pontjának sérelme nem értelmezhető. Ezen jogi érvelése megalapozatlan, az az elsőfokú ítéletnek a harmadlagos fellebbezési kérelem alapján történő, a Pp. 381. §-ának megfelelő hatályon kívül helyezését nem indokolja.

[54] Nem vitásan – az I. rendű alperes állításának megfelelően – az I. rendű alperes igazgatósága a lakásszövetkezet C épülete tetőjének, azaz a közös használatra szolgáló területének használatáról rendelkezett, ami a lakásszövetkezettel kapcsolatos jognyilatkozat. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság is utalt, a jognyilatkozatok megtételére vonatkozó Ptk. 3:328. §-a értelmében a szövetkezettel kapcsolatos jognyilatkozatokat írásban kell megtenni (amely rendelkezést megfelelően alkalmazni kell a szövetkezet határozatára, valamint a jognyilatkozat és a határozat címmel való közlésére), hiszen különös jelentősége van annak, hogy a jognyilatkozatok rögzített, utólag is ellenőrizhető formában jöjjenek létre. Ennélfogva jelen esetben az I. rendű alperes igazgatóságának a közös használatra szolgáló terület használatának engedélyezésére/jóváhagyására vonatkozó döntését is írásba kellett foglalni, ennek hiányában az [az Lszt. 1. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó] a Ptk. 6:7. § (1) bekezdés értelmében érvénytelen.

[55] Mindebből következően az I. rendű alperes tévesen hivatkozik a 2022. június 27-i szóbeli igazgatósági döntés jelentőségére, ugyanakkor a 2022. június 28-i írásba foglalt „Hozzájáruló nyilatkozat”, mint a lakásszövetkezettel kapcsolatos, közös használatra szolgáló terület használatának engedélyezéséről rendelkező nyilatkozat tekinthető az igazgatóság határozatának – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen kifejtette. Kiemeli az ítéltábla azt is, hogy az I. rendű alperes tévesen hivatkozik arra is, miszerint az igazgatóság döntése a 2022. június 27-i megállapodásban „manifestálódott”, hiszen a megállapodás az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között jött létre, és annak 5. pontja kifejezetten azt rögzíti, hogy az igazgatóság külön nyilatkozatban rendelkezik a hozzájárulásról. A fentiek értelmében a felperesek tehát az Lszt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően terjesztették elő keresetüket a lakásszövetkezet igazgatósága által hozott határozat hatályon kívül helyezése iránt, ennél fogva az I. rendű alperesnek az Lszt. 9. § (1) bekezdésének sérelmére vonatkozó jogi érvelése megalapozatlan.

[56] Mivel a fentebb kifejtettek szerint a per tárgya a 2022. június 28-i írásba foglalt jognyilatkozat jogszerűsége – hiszen az tekinthető az I. rendű alperes igazgatósága határozatának –, nincs relevanciája az I. rendű alperes által hivatkozott 2022. június 27-i szóbeli igazgatósági határozat létrejöttét alátámasztó tanúvallomásoknak. Ennek megfelelően a fellebbezésben kifejtettektől eltérően az elsőfokú bíróság helytállóan, a Pp. 276. § (1) és (5)

bekezdéseinek, továbbá a Pp. 279. § (1) bekezdésének sérelme nélkül mellőzte az ekörben szükségtelen bizonyítást.

[57] Rámutat az ítéltábla arra is, hogy az I. rendű alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, egyben eljárásjogi felülbírálat iránti kérelme körében – a Pp. 7. § (1) bekezdés 6. pontjának sérelmére vonatkozó, a fentiek [56] szerint rögzített megalapozatlan hivatkozásán túlmenően – a Pp. 276. §-ának és a 279. §-ának sérelmét állította, ezáltal az elsőfokú bíróság értékelési, mérlegelési tevékenységét vagy annak hiányát, végső soron az azon alapuló következtetései helyességét támadta. Azonban az elsőfokú bíróság érdemi mérlegelő tevékenységét a másodfokú bíróság nem az eljárásjogi, hanem az anyagi jogi felülbírálat körében vizsgálhatja és bírálhatja felül (BDT2023. 4672). Mindez egyben annak megállapítását is eredményezi, hogy az I. rendű alperesnek az elsőfokú ítélet Pp. 381. §-án alapuló hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítása iránti harmadlagos fellebbezési kérelme – egyéb eljárásjogi szabályszegésre való hivatkozás hiányában – megalapozatlan.

[58] Nem helytálló az I. rendű alperesnek a per érdemében, az anyagi jogszabálysértések vonatkozásában, és a Házirenden alapuló igazgatósági hatáskör fennállására vonatkozó jogi okfejtése sem. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság is rámutatott, a felperesek lakását is magába foglaló C épület teteje az Lszt. 11. §-a értelmében a lakásszövetkezet tulajdonában áll. Ennek használatáról, illetve hasznosítási módjának megváltoztatásáról való döntés az Lszt. 15. § (1) bekezdés h) pontja és az I. rendű alperes alapszabályának kógens, eltérést nem engedő rendelkezései értelmében a közgyűlés hatáskörébe tartozik. A fellebbezésben kifejtettektől eltérően az Lszt. kógens rendelkezéseiből következően a közgyűlés hatáskörének egy részét kizárólag az Lszt. rendelkezéseinek megfelelően delegálhatja: a küldöttgyűlés hatáskörébe utalhatja az Lszt. 15. § (2) bekezdésében rögzítetteket, illetve az Lszt. 15. § (6) bekezdése szerint – alapszabályi felhatalmazás esetén – az igazgatóság dönthet az Lszt. 15. § (5) bekezdésében foglaltakról. Ez utóbbi rendelkezés azonban nem vonatkozik a közös használatra szolgáló terület használatának megváltoztatásáról szóló rendelkezésre. Ezt az igazgatóság döntési jogkörét konkrétan szabályozó Lszt. 23. § (2) bekezdése sem utalja az igazgatóság hatáskörébe, mivel csupán akként rendelkezik, hogy az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.

[59] Jelentősége van annak is, hogy az Lszt. 14. § (3) bekezdése szerint a lakásszövetkezet házirendje az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat tartalmazza, ennél fogva közgyűlési hatáskör delegálására vonatkozó rendelkezéseket – a fellebbező álláspontjával ellentétben – nem tartalmazhat. Mindebből következően az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra az álláspontra, hogy a támadott határozat az Lszt. 15. § (1) bekezdésének h) pontját sérti, mivel az épület közös használatra szolgáló területe használatának engedélyezésére, jóváhagyására, illetve a használati mód megváltoztatására az igazgatóság nem rendelkezik hatáskörrel, arról az I. rendű alperes alapszabálya III.1.1.h) pontja szerint is csak a közgyűlésnek van jogosultsága döntést hozni.

[60] Az érdemi, anyagi jogi felülbírálat körében – a fentiekben kifejtettekre is tekintettel – így nem volt jelentősége a fellebbezés tényállást érintő kifogásainak, a 2022. X. 4-i további igazgatósági határozatok, vagy a 2022. (felperesek szerint 2023.) november 25-i közgyűlésen hozott döntésnek. Ugyanígy nem befolyásolja a jogi megítélést az SZMSZ léte vagy nem léte, és az ítéletben esetlegesen található, az ügy szempontjából kisebb jelentőségű elírások.

[61] Minderre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – helyes indokainál fogva – helybenhagyta.

[62] Az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles a pernyertes felperesek másodfokú perköltségét megtéríteni, amelynek körében az ítéltábla az ügyvédi munkadíjat vette figyelembe. Az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján – a csatolt megbízási szerződés rendelkezéseinek és a felszámításnak megfelelően – 105.000 forintban állapította meg. A Pp. 83. § (5) bekezdése értelmében az I. rendű alperes terhén marad az általa lerótt 48.000 forint fellebbezési eljárási illeték, mint megtérítési kötelezettséggel nem érintett perköltség.

Budapest, 2025. január 8.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.

Dr. Benedek Szabolcs s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: