



Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.392/2021/8.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Fekete és társai Ügyvédi Iroda (Cím1, ügyintéző: dr. Dékány Csaba ügyvéd) által képviselt Felperes1 (Cím2) I. rendű, Felperes2 (Cím3) II. rendű és Felperes3 (Cím4) III. rendű felperesnek a Dr. Maschefszy Ügyvédi Iroda (Cím5, ügyintéző: Csománé dr. Karhesz Klaudia ügyvéd) által képviselt Alperes (Cím6) alperes ellen küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2021. október 28. napján kelt 9.G.42.089/2020/19. számú ítélete ellen a felperesek részéről benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy az alperesnek 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg 100.000 (százezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint I. rendű felperes a cím8, a II. rendű felperes a cím9, a III. rendű felperes pedig a cím10 alatti ingatlanok tulajdonosaiként alperes tagjai. Az alperes az általa üzemeltetett személyfelvonó liftek felújítását szükségesnek tartva 2017 szeptemberében, majd 2018 májusában is, alperesi küldöttgyűlés napirendjére tűzte a liftek felújítását, illetve cseréjét. A 2017. szeptemberi tervek szerint a lifteket hitelfelvétellel újították volna fel, a küldöttgyűlés ilyen értelmű döntést hozott, a döntést azonban a tulajdonosok bíróság előtt megtámadták, és bár a kereset elutasításra került, a hitelt utóbb a pénzügyintézet már nem biztosította a határozat megtámadása folytán.

[2] A 2018. májusi döntést a tulajdonosok szintén megtámadták, a pénzügyintézet a hitel nyújtását a peres eljárás jogerős lezárásához kötötte, azonban a jogerős lezárásig eltelt idő után a liftek felújítása azonos vállalkozói díj ellenében nem volt megoldható.

[3] Ezt követően az igazgatóság hitelfelvétel nélküli megoldást dolgozott ki közös költség megemelése mellett, a küldöttgyűlés elé terjesztés előtt, a javaslatról a küldöttgyűlés kikérte a tulajdonosok véleményét. A véleménynyilvánítás eredménye szerint a lakóközösség nagyobb része támogatta a javaslatot. Az igazgatóság a járványhelyzet miatt a liftfelújítás és a közös költség emelés kapcsán először még ülés tartása nélkül kívánt dönteni, a többi kérdésben elektronikus hírközlő eszköz útján. Az ülés tartása nélküli döntéshozatal szabályait kidolgozta, a küldöttek részére a szükséges dokumentumokat átadta. A tulajdonosok kérésére azonban utóbb mégis küldöttgyűlést hívott össze 2020. október 16-ra.

[4] A küldöttgyűlésen többek közt napirendi pont volt a 2019-es üzleti év beszámolója elfogadása, a közös költség és a felújítási alap módosítása.

[5] Alperes módosított alapszabálya előírta, hogy a tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással, üzemeltetéssel és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit, befizetéseit, bevételeit épületenként, lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves épületenkénti gazdálkodási terv, az pedig épületenként visszaosztásra került a lakások négyzetméter arányában. A korábbi alapszabályi rendelkezésétől eltért a módosítás utáni tartalom, mert az első mondat második feléből elmaradt az a mondatrész, hogy „a lakás alapterülete (négyzetmétere) alapján”.

[6] A küldöttgyűlés határozat1 számú határozata 38 igen, 11 nem és 0 tartózkodás mellett elfogadta, hogy a közös költség összege 2021. január 1-től 2024. december 31-ig az épületenként külön-külön megjelölt összegekre emelkedik. A közös költség felújítási alapot foglalt magában azzal a kikötéssel, hogy a felvonóval rendelkező középmagas épületek esetében a felújítási alap csak a felvonó modernizációjára fordítható. A küldöttgyűlés határozat2 számú határozata 38 igen, 11 nem és 0 tartózkodás mellett elfogadta a 2019-es üzleti évet lezáró beszámolót a megjelölt mérlegadatokkal.

[7] Az alperes felújítási költségként a korábbi években is a 2019. évben aktivált felújításnak minősülő beruházások után arányosan elszámolandó értékcsökkenést számolt el. Ennek összegét a beszámoló tartalmazta.

[8] A felperesek kereseti kérelmükben az alperes 2020. október 16-i határozat1 és határozat2 számú küldöttgyűlési határozatai hatályon kívül helyezését kérték. Felperesek előadták, a küldöttgyűlési határozatok jogszabályba és alapszabályba is ütköznek, olyan kötelezettségeket rónak felperesekre, melyek alapszabályt és jogszabályt, illetőleg a kisebbség jogos érdekét is sértik. A határozat3 számú határozat kapcsán kifogásolták, hogy a közös költség mértékét nem a törvényben és alapszabályban meghatározott módon állapította meg alperes, mert a közös költség nem az egyes épületekben levő lakások négyzetméterrel

számított területe alapján volt megállapítva. A határozat sérti a kisebbség jogos érdekeit is, mert miközben jelentősen növeli a kisebb lakások közös költségét, ezzel együtt csökkenti a nagyobbakét, így a kisebb lakások tulajdonosaira terheli a nagyobb lakások közös költségét. A közös költség nem a lakások négyzetméter területe alapján számítandó, a számítási mód ismeretlen. Előadták, a közös költség megállapításakor az lett volna szabályos, ha az épületekre eső közös költséget elosztották volna az adott épületben lévő összes lakás négyzetméter területével, majd azt felszorozták volna az egyes lakások területével. Utaltak arra, a nagyobb és vízórás lakások tulajdonosai körülbelül 35 %-kal kevesebbet fizetnek a kisebb lakások tulajdonosaihoz képest. A nem vízórás lakások esetén az kb. 20 %-os különbség. A kisebbség jogos érdekét is sérti a határozat, mert az egyenlő elbánás elvének sérelmével jár, az új közös költség a kisebb lakások tulajdonosaira arányosan nagyobb terhet ró indok nélkül. Az alapszabály szerint az általános rendelkezés alapulvételével kellett volna megállapítani a felújítási költséget is, azaz a lakások négyzetméter területe arányában. Előadták, megfelelő karbantartás mellett biztonságosan használhatók a felvonók, de nem vitatták, hogy a rendszeres karbantartás mellett is indokolt a felújítás. Felperesek állították, a közös költség megállapítás, illetve emelés jogszabályi és alapszabályi rendelkezések sérelmével járt. A lakásszövetkezet három háztömbjében, a cím7-ben található 40 földszinti lakásnál a 70 és 71 négyzetméter területűeket érintően a közös költség nem emelkedett, hanem csökkent, 600 kisebb lakásnak pedig jelentősen emelkedett a költsége. Ismeretlen volt a vízórával nem rendelkező lakások költségkülönbség megállapításának módja is. A határozat⁴ számú határozat felperesi álláspont szerint azért jogszabálysértő, mert a 2019. évi gazdasági beszámoló nem tartalmazta a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéből a költségnemenkénti elszámolást, nem tartalmazta tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztását az alapszabály szerinti bontásban. A határozat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket, kiadásokat sem tartalmazta, az általános előírásokon túlmenő alaptevékenység, valamint vállalkozási tevékenység szerinti csoportosításban. A beszámolóból nem derült ki, hogy a tárgyévi felújításra milyen összegű ráfordítás volt elszámolva. Utaltak az Lszt. 23. § (3) bekezdésére, arra, az igazgatóságnak beszámolási kötelezettsége van a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről, a rezsicsökkentés eredményeként jelentkező megtakarításokról költségnemenként, tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának alapszabály szerinti bontásában. Az alapszabály szerint pedig a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit, befizetéseit épületenként, lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves, épületenként készített gazdálkodási terv, ami épületenként kerül visszaosztásra a lakások négyzetméter arányában. Az eredményt nem osztják fel, hanem a következő év, illetve évek gazdálkodására fordítható. Veszteség, hiány esetén pótbefizetés is előírható. A 2019. évi beszámoló nem tartalmazta az épületenként nyilvántartott maradványokról a tájékoztató egyenleget, a korábbi évek eredményei felosztását épületenként. A beszámolóhoz nem volt mellékelve a háztömbönként nyilvántartott, a tagi tartozásokat részletező tájékoztató, noha a korábbi gyakorlat szerint még azokat mellékelték. Nem tartalmazta a beszámoló a rezsicsökkentés eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként, tagonként és nem tag tulajdonosonként, a fenntartási költség megosztását. A beszámoló nem a kormányrendelet szerint előírt bontásban tartalmazta a ráfordításokat, nem derült ki a beszámolóból, hogy a szövetkezet mennyit költött 2019-ben felújításra. Tájékoztató adatként befejezésre került felújítási munkák szerepeltek 313.210.255 forint összegben, de ezt a beszámoló egyéb sorai nem támasztották alá. Nemcsak a tárgyévi felújítások, hanem a megelőző időszakok, lezárt évek felújításai is szerepeltek ebben az összegben, a tárgyévi adat nem állt rendelkezésre. A mérlegben az összes épületre vonatkoztatott összesített maradvány szerepelt, nem volt elkülönítve épületenként,

lakásonként. A küldöttgyűlés a beszámolót elfogadta, de ez nem felelt meg az alapszabálynak, illetve a jogszabályi előírásoknak sem. Nem volt megállapítható a rezsicsökkentés összege, illetve, hogy van-e tartozása egy-egy épületnek, a számviteli szabályokat is megsértette a beszámoló tartalma. A jogsértések pedig jelentősek. Az általuk csatolt okiratokra hivatkoztak.

[9] Alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperesi előadásokat, állítva, a közös költség összegét épületenként, lakásonként, a teljes alapterület figyelembevételével állapították meg. A közös költség és a felújítási alap meghatározásakor figyelembe vették azt is, hogy a közös költség megemelését kizárólag a felvonók felújítása indokolta, emiatt volt az adott módon meghatározva a felemelés. A 2021. január 1-től 2024. december 31-ig tartó időre az ez idő alatt fizetett közös költség részből, a felújítási alapot jelentő részből lenne kifizethető a lift felújítás vállalkozói díja. Alperesi számítások szerint ez mintegy 520 millió forintot jelent. A felújítási alap kizárólag a felvonó felújítására fordítható. Felperesek által hivatkozott 70 és 71 négyzetméter alapterületű lakások mind földszinti lakások, a felvonókat a földszinti lakók nem, vagy ritkán használják, így a felvonók felújításában nem érdekeltek. A személyfelvonókat szinte egyáltalán nem használó lakások egyenlő mértékben mégis hozzájárulnak a liftfelújításhoz, 5.800 forint felújítási alapot fizetnek, ez is csak a felvonók felújítására fordítható. A közös költség a lakások teljes alapterülete után van meghatározva, de a felújítási alaprészt már más szempontok figyelembevételével. Hivatkozott a 2013. évi V. törvény 3:37. §-ára és arra, ha a jogszabálysértés vagy a létesítő okiratba ütközés nem jelentős, nem veszélyezteti a jogi személy jogszerű működését, a bíróság csak a jogsértés tényét állapítja meg. Az esetleges jogsértés nem jelentős és nem veszélyezteti alperes működését. Utalt az Lszt. 4. § (3) bekezdésére is, és arra, a jelenlévő küldöttek több, mint háromnegyede hozta meg a támadott határozatokat. Ez is arra utal, hogy az esetleges jogsértés nem jelentős és nem veszélyezteti alperes jogszerű működését. Több ezer személyt érint a közös költség emelés a felújítási alap miatt, de csak ez a három személy sérelmezte azt, 2024. december 31-ét követően pedig ismét a korábbiak szerint fizetik a közös költségeket. A támadott határozatok sem jogszabályba, sem alapszabályba nem ütköznek, a kisebb alapterületű lakásokból 600, a nagyobb alapterületűekből pedig 40 van a három épülettömbben, a kisebb alapterületű lakások tulajdonosai nem minősülhetnek kisebbségnek.

Alperes vitatta a határozat4 számú határozattal kapcsolatban is a felperesek által előadottakat, előadva, a perben gyakorolható törvényességi kontroll terjedelmén túlmutatna a számviteli és könyveléstechnikai elemek vizsgálata. A tagok közt felmerült gazdasági kérdésekben való vita nem dönthető el a jelen perben. A számviteli törvény szerinti, a határozat alapját képező üzleti jelentés adatainak megalapozottságát, a könyvelés szabályszerűségét a perben nem lehet vizsgálni. Alperes vitatta, hogy a beszámoló egyébként ne felelt volna meg a számviteli előírásoknak. Független könyvvizsgáló a jelentésében rögzítette, hogy a beszámoló megbízható és valós képet ad alperes vagyoni helyzetéről, megfelelt a 2000. évi C. törvény rendelkezéseinek. Az eredménykimutatás minden évben épületekre bontva volt elkészítve, a tulajdonosokat minden évben tájékoztatta alperes arról, hogy milyen eredmény maradt. A 2019-es évre vonatkozó tájékoztatás a meghívó melléklete volt. A következő év eredménykimutatása nem tartalmazhatja az előző évi záróeredmény maradványt. Az évek alatt felhalmozott maradványt a beszámoló tartalmazta. Sem az alapszabály, sem jogszabály nem írja elő, hogy a beszámoló részeként tagi tartozásokat is részletező tájékoztatót kell készíteni és azt sem, hogy a rezsicsökkentésnek is szerepelni kellett volna. Az igazgatóság a rezsicsökkentés kapcsán előírt tájékoztatási kötelezettségének kifüggesztés útján rendszeresen eleget tett, ezt teljesítette 2020-ban is. Utalt arra, a beszámoló a 479/2016. (XII. 28.) Korm.

rendeletnek megfelelően volt összeállítva, az eredménylevezetés is az alaptevékenység és a vállalkozási tevékenység szerinti csoportosítást követte, és kimutatták a fenntartási, üzemeltetési, karbantartási, felújítási tevékenységet is. Figyelemmel voltak a kormányrendelet 33. § (5) bekezdésére is. A beszámoló valóban a 2019. évi, illetve az azt megelőző években kezdődött olyan felújításokat tartalmazhatott, melyek nem fejeződtek be, ezért kompletten voltak a jobb átláthatóság érdekében bemutatva. Minden évben lehetőséget biztosított alperes a személyes találkozókra, a könyvelő jelenlétében válaszoltak az esetleges számviteli kérdésekre is.

[10] Az elsőfokú bíróság a 2021. október 28-án kelt 9.G.42.089/2020/19. számú ítéletével a keresetet elutasította és egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy alperesnek 15 napon belül fizessenek meg 444.500 forint perköltséget.

[11] Az elsőfokú bíróság az Lszt. 9. § (1) bekezdése felhívása után rögzítette, a határozat³ számú határozat vizsgálatánál irányadó volt, hogy az Lszt. 4. § (2) bekezdése szerint az alapszabály rendezte az építési és fenntartási költségek viselésének, felosztásának módját. Ha az alapszabály másként rendelkezett, a költségek felosztásakor nem önmagában a lakások teljes alapterülete, nagysága lehetett a számítás alapja. Alperes 2016. évi alapszabálya a módosítása előtt rendelkezett úgy, hogy a tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit, befizetéseit, bevételeit épületenként, lakásonként külön-külön kellett megállapítani és nyilvántartani a lakás alapterülete arányában. A közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves épületenkénti gazdálkodási terv, ami épületenként visszaosztott a lakások négyzetméter arányában. Az alperes módosított alapszabálya viszont már azt írta elő, hogy a tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit, befizetéseit és bevételeit épületenként, lakásonként külön-külön kellett megállapítani és nyilvántartani. A közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves, épületenkénti gazdálkodási terv, ami épületenként visszaosztott a lakások négyzetméter arányában. A korábbi alapszabály rendelkezésétől a módosítás utáni eltért, miután az első mondat második feléből kimaradt az a mondatrész, hogy „a lakás alapterülete négyzetmétere arányában”. Alperes által alkalmazott megoldás abból az aránytalanságból és érdeksérelemből is eredő méltánytalanságot küszöbölte ki az alapszabállyal összhangban, hogy pusztán a földszinti lakások nagyobb alapterülete miatt e lakásoknak nagyobb összeggel kellett volna a felújítási alap képzéséhez hozzájárulni a közös költség részével a liftfelújítás finanszírozásához, mint az emeleti, kisebb alapterületű lakások tulajdonosainak, akik valójában a felvonókat használták. Alperesi megoldás a földszinti, nagyobb alapterülettel rendelkező lakások lifthasználatát úgy vette figyelembe, hogy a földszinti lakások az emeleti lakásokkal azonos, de nem magasabb összeget fizetnek a liftfelújításhoz. A jogvita tárgyával összefüggő jogszabályi rendelkezés diszpozitív, attól a lakásszövetkezet eltérhetett. A jelenlévő küldöttek több, mint háromnegyede szótöbbségével döntöttek. Ez gyakorlatilag egy alapszabály-módosításhoz is szükséges többség volt. A közös költség ilyen módon való megfizetése csak a 2021. január 1-től 2024. december 31-ig terjedő határozott időre és a felvonók felújítása céljából került előírásra az alapszabályt nem sértve. Ez a megoldás nem állt ellentétben a módosított alapszabály rendelkezésével, és nem sértett jogszabályt sem ez a megoldás. A közös költség és felújítási alap meghatározása során figyelembe vették azt a tényt, hogy a közös költség megemelését kizárólag az emeleti lakásokat kiszolgáló felvonók felújítása indokolta, ezért a határozat³ számú határozat hatályon kívül helyezésére irányuló kereset megalapozatlan volt.

[12] A határozat⁴ számú határozat megítélésénél az elsőfokú bíróság utalt a Pp. 279. § (1) bekezdésére, és arra, az alapszabály II.4. pontja a rezsicsökkentésről való tájékoztatást úgy írta elő, hogy az igazgatóság ehhez kapcsolódóan a közüzemi szolgáltatások kapcsán előírt csökkentés eredményéről adjon tájékoztatást. Alperes e jogszabályban előírt kötelezettség teljesítését a határozat² számú határozat meghozatalával összefüggésben nem mulasztotta el, és így a határozat⁴ számú határozat hatályon kívül helyezése nem indokolt. Utalva a 479/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 34. §-ára, az elsőfokú bíróság rögzítette, a lakásszövetkezet a bevételeit és ráfordításait az általános előírásokon túlmenően alaptevékenység, ezen belül építési, fenntartási, üzemeltetési, karbantartási, valamint vállalkozási tevékenység szerinti csoportosításban is köteles kimutatni. Sem jogszabály, sem alperes alapszabálya nem írja elő, hogy a rezsicsökkentés tárgyában a tájékoztatást a beszámolóokban kellett volna megadni. Az alperes beszámolója erre hivatkozva nem jogszabálysértő. A 2019. évi beszámolóban a felújítás és a fenntartás külön volt kimutatva, alperes e jogszabályi kötelezettségét nem sértve mutatta ki a fenntartási tevékenységén belül a felújítási ráfordításokat. Az alapszabály szerint elkészített és a beszámoló részét képező iratok tartalmát figyelembe véve az alperes mulasztást nem követett el, a beszámoló megfelelt a jogszabályi és alapszabályi rendelkezéseknek.

[13] A kereset ezért e vonatkozásban is elutasítandó volt. Elutasításra került a jogvita tárgyát képező határozat végrehajtásának felfüggesztésére irányuló kérelem is.

[14] Az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése és 87. § (1) bekezdése, valamint 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket alperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése szerinti perköltség megfizetésére.

[15] Az ítélet ellen a felperesek fellebbeztek. Pontosított fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a határozat¹ és a határozat² számú küldöttgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését, alperes első- és másodfokú teljes perköltségük megfizetésére kötelezését, másodlagosan a perköltség 225.000 forint + áfa összegre leszállítását kérték.

Utaltak a 2004. évi CXV. törvény 4. §-ára – azt ismertetve –, illetve alperes alapszabálya előírásaira a közös költség viseléséről, kiszámítása módjáról, azzal, hogy a közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves épületenkénti gazdálkodási terv, mely épületenként kerül visszaosztásra a lakások négyzetméterének arányában. A törvény ugyan lehetőséget ad a közös költség négyzetméteren alapuló felosztási módja helyett egyéb lehetőségekre, ha az szabályozottan történik, de az alperesi alapszabály erre nézve nem tartalmaz szabályozást, így a felújítási költség és közös költség számítása alapja a lakások alapterülete, nagysága lehet. Az alapszabály ettől eltérő szabályozást nem tartalmaz. A közös költséget minden lakástulajdonos köteles fizetni. Utalt arra is, bármilyen beruházás az épület lakásai értékét növeli, az állagmegóvás pedig közös érdek. A lakások négyzetméterére kell megállapítani a közös költséget. A kifogásolt határozat ettől eltért. Táblázatos rendszerben összegezték az előadást azzal, hogy a küldöttgyűlés olyan előterjesztést fogadott el, mely nem az alapszabály előírásainak megfelelően készült, a közös költség összeg megállapítás attól

eltért. Ismertette az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását utaltak arra, nem érte érdeksérelem a nagyobb lakások tulajdonosait. A támadott határozatot akkor hozhatta volna meg az alperes az Lszt. 4. § (2) bekezdés h) pontja értelmében, ha meghatározta volna az alapszabályban pontosan a közös költség számításának módját, azaz lenne az alapszabálynak erre vonatkozó része, mivel nincsen, nem lehetett volna a közös költséget megállapítani az alapszabályban rögzített szabályozás nélkül. Utaltak a visszaélés lehetőségére. Az pedig nem megfelelő indok, hogy csak négy évre szól a megkülönböztetés, ezért nem jogsértő határozat. Az ítélet sérti a jogbiztonságot. Előadták azt is, a határozat⁴ számú határozat kapcsán alperes érdemi védekezést nem adott elő, a perbeli mérlegben alperesi lakásszövetkezet összes épületére vonatkoztatott összesített maradványa szerepelt, nem pedig épületenkénti, lakásonkénti bontásban, ahogy azt az alapszabály előírja. A jogsértés egyértelmű, ebben a körben a felperesek utaltak a 2000. évi C. törvény 16. § (4) bekezdésére is. Fontos információ lett volna, hogy az egyes épületekben a korábbi években befizetett közös költségből mekkora összeg nem került még felhasználásra, mennyi a megtakarítás, mennyi közös költség és egyéb tartozása van az épületeknek és a lakások tulajdonosainak. Ezek csak összevontan szerepeltek az összesített mérlegben, az egyes épületek abból nem tudják meg, hogy mennyi a rájuk eső rész. Például egy kiválás elhatározásnál ezek fontos információk, utaltak ezzel kapcsolatban az elsőfokú eljárás során általuk előadottakra.

A perköltség körében arra hivatkoztak, a megállapított 350.000 forint + áfa összeg nem arányos a pertárgyértékkel, illetve a perbeli jogvitával összefüggésben ténylegesen elvégzett ügyvédi munkával. Utaltak arra is, alperes és jogi képviselője között átalánydíjas megállapodás is érvényben van 7 millió forint összegben a 2021. évre, mely tartalmazza a peres eljárások díját is.

[16] Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és felperesek 175.000 forint + áfa összegű másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Előadta, az elsőfokú bíróság a benyújtott okirati bizonyítékokat helytállónan értékelte, helyes jogi következtetéseket vont le az általa helyesen megállapított tényállásból. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban általa előadottakat, a határozat³, illetve határozat⁴ számú határozatok nem jogszabálysértőek, nem ütköznek az alapszabály rendelkezéseibe sem. Idézve a meghozott határozatokat, valamint a 2004. évi CXV. törvény 4. §-át, rögzítette, a közös költség és a felújítási alap meghatározásánál figyelembevételre került, hogy a közös költség megemelését kizárólag a felvonók felújítása indokolta, a földszinti lakások sincsenek mentesítve a felújítási költségek megfizetése alól. Utalt az elsőfokú eljárás során általa előadottakra. Az elsőfokú bíróság helytállónan állapította meg, hogy méltánytalanságot küszöbölt ki a határozat az alapszabállyal összhangban, mert a földszinti lakások nagyobb alapterülete miatt e lakásoknak nagyobb összeggel kellett volna a felújítási alapképzéséhez hozzájárulni, mint az emeleti, kisebb alapterületű lakásoknak, holott valójában a felvonókat a kisebb alapterületű lakások tulajdonosai használják. A földszinti lakások az emeleti lakásokkal azonos, de nem magasabb összeget fizetnek. Fenntartotta az általa előadottakat abban a tekintetben is, hogy amennyiben az érintett határozat jogszabályba ütközik, akkor sem indokolt a hatályon kívül helyezés a Ptk. 3:37. §-a értelmében. Utalt a diszpozitív szabályozásra. Nemcsak a küldöttgyűlés, hanem a tulajdonosok is támogatták a meghozott határozatokat. A határozat⁴ számú határozat alapján megismételte azon előadását, hogy a bíróság által a perben gyakorolható törvényességi kontrollba nem tartozik bele a számviteli és könyveléstechnikai elemek vizsgálata. Vitatta a felperesek előadását, a beszámoló megfelelt a számviteli jogszabályoknak is. A könyvvizsgáló is megvizsgálta és rögzítette jelentésében, hogy a beszámoló a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel. Iratellenes az a felperesi

állítás is, hogy alperes semmilyen érdemi védekezést nem adott volna elő. Utalt a kereseti ellenkérelmében írtakra. A támadott küldöttgyűlési határozat bizonyítja, hogy az Lszt. 23. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak az alperes eleget tett. Az igazgatóságnak a rezsicsökkentés kapcsán nem a számviteli beszámolóban kellett eleget tennie tájékoztatási kötelezettségének, annak egyébként kifüggesztés útján rendszeresen eleget tett. Az általa A/18. és A/19. alatt csatolt mellékletekre hivatkozott. Nincsenek olyan rendelkezések, mely szerint a mérleg részben épületenkénti, lakásonkénti bontásban kellene kimutatni, pl. a maradvány, az eredmény minden évben épületekre bontva is kimutatásra került, a tulajdonosok tájékoztatást kaptak arról, hogy mennyi eredmény maradt, így történt ez a 2019-es évre vonatkozóan is. Utalt az A/16. alatt csatolt kimutatásra. Olyan rendelkezés sincsen, mely szerint a beszámolóban tartalmaznia kellene a tulajdonosok év végi záró közös költség tartozását épületenkénti bontásban. Felperesek maguk is elismerték, hogy a beszámoló megfelelt a jogszabályi előírásoknak. Alperes utalt a perindítási határidő figyelembevételére, és arra is, a felperesek arra, hogy álláspontjuk szerint a beszámolóból olyan információk hiányoznak, melyek egy kiválás esetén fontosak lehetnek, a keresetlevélben nem, csak a per későbbi szakaszában hivatkoztak, azaz elkéssetten. Nem indokolja a beszámolót elfogadó határozat hatályon kívül helyezését az sem, hogy a beszámoló részletessége esetleg nem felel meg a felperesek által elvártaknak. Az alapszabálynak és a jogszabályi előírásoknak a beszámoló megfelelt, így a határozat⁴ számú határozat hatályon kívül helyezése nem indokolt. A Pp. 80., 83. §-aira, illetve a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletre hivatkozással kitért arra, a perköltség leszállítása sem indokolt, nem állapítható meg, hogy a díjmegállapodás nem állna arányban a tényleges ügyvédi tevékenységgel. A beadványok szerkesztése és a tárgyalásokon való részvétel a 14 munkaórát meghaladta. Az, hogy az alperes és jogi képviselője közt létrejött általános megbízási szerződés az egyéb ügyek vitele kapcsán milyen megbízási díjat tartalmaz, a jelen eljárásban kért ügyvédi munkadíjat nem befolyásolja.

[17] Felperesek az alperes fellebbezési ellenkérelmére észrevételeket tettek. Állították, alperes semmilyen jogszabályi vagy alapszabályi rendelkezést nem adott elő arra nézve, hogy jogszerűen tért el az Lszt. 4. §-ában foglaltaktól, illetve az alapszabály IV. pontjában foglaltaktól. Megismételve ezzel kapcsolatos előadásukat, utalva az általuk táblázatos formában korábban csatolt számításokra rögzítették, a négyzetméter arányhoz képest a földszinti lakások hozzájárulása kevesebb, ilyen arányú kedvezményt semmi sem indokol. Az írásbeli előterjesztés nem mutatott rá arra és nem adott alperes kellő tájékoztatást arról, hogy a 70 és 71 négyzetméteres lakások akár 33 %-os közös költség csökkentése a terv része, azt csak külön számítással lehetett kimutatni. Vitatták az alperes, illetve az elsőfokú ítélet szerint megállapított érdeksérelemből eredő méltánytalanságot, illetve annak kiküszöbölését. Utaltak az alapszabályra, ami nem különbözteti meg a nagyobb alapterületű lakásokat a kisebb alapterületűektől a felújítási alapképzés kapcsán sem. A felvonók felújítását sem a korábbi perek gátolták, előadást tettek a korábbi időszakra vonatkozóan. A tulajdonosok többségére való hivatkozás sem helytálló, a lakóközösség túlnyomó többsége nem támogathatta a liftek felújítását. Lényegtelen a felperesek csekély száma is. A jogsértés a lényeg. Nem fogadható el azon alperesi álláspont sem, hogy a jogsértés nem jelentős és nem veszélyezteti alperes jogszerű működését. A fizetendő közös költség mértékének meghatározása mindenféle szabályozás nélkül aggályos. A határozatok jogszabálysértőek lehetnek, függetlenül attól, hogy azokat a küldöttek jelentős része elfogadta. Az Lszt. 23. § (3) bekezdése akként értelmezendő, hogy az éves beszámoló része kell, hogy legyen a rezsicsökkentésről való tájékoztatás is. Megismételték a 2000. évi C. törvény 16. § (4) bekezdésére való hivatkozásukat. Felperesek nem ismerték el azt, hogy a beszámoló megfelelt a jogszabályi előírásoknak. A keresetlevél tartalmazta, hogy alperesi

lakásszövetkezet 2019. évi beszámolója nem tartalmazza a háztömbönként, épületenként nyilvántartott maradványokról, az eredményekről tájékoztató nyitóegyenleget, holott a korábbi évek eredményei nem kerülnek felosztásra és az előírás szerint épületenként és lakásonként kell azokat nyilvántartani és arról beszámolni. A kiválasztásról szóló döntés csupán példaként volt megemlítve. Megismételték a megítélt perköltség aránytalanságára vonatkozó előadásukat, utalva arra, alperes nagy terjedelmű beadványai jelentős része a per tárgyához nem kapcsolódó személyeskedés volt. Alperesi jogi képviselő három tárgyaláson való megjelenéséből kettő elkerülhető lett volna, mert több hónap állt rendelkezésére ahhoz, hogy a bíróságtól kikérje a felperesek második beadványát, ezt a bíróságtól nem kapta meg és emiatt két egymást követő tárgyalás elnapolását kérte, az ítélethirdetésen pedig nem volt szükséges megjelenni. Nagy mértékben eltúlzott a másodfokú eljárásra felszámított munkadíj igény is.

[18] A fellebbezés megalapozatlan az alábbiak folytán.

[19] A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lszt.) 9. § (1) bekezdése értelmében a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja 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. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

A (2) bekezdés szerint, ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

A (3) bekezdés kimondja, a keresetet a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre – felfüggesztheti.

[20] A felperesek az alperesi küldöttgyűlés 2020. október 16-án meghozott határozat1 és a határozat2 számú határozatairól állították, hogy azok jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába ütköznek, illetve a kisebbség jogos érdekét sértik.

[21] Az Lszt. 4. § (1) bekezdése szerint az alapszabály a lakásszövetkezet alapításának, továbbá a szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

A (2) bekezdés h) pontja értelmében az alapszabályban kell meghatározni az építési és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját.

A (3) bekezdés kimondja, ha az alapszabály másként nem rendelkezik, a (2) bekezdés h) pontjában említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

[22] Az Lszt. 21. § (2) bekezdése értelmében a küldöttgyűlés – az alapszabály felhatalmazása alapján – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

[23] Az Lszt. 23. § (3) bekezdése szerint az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a) a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, b) az igazgatóság tevékenységéről és c) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről, költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában.

[24] Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helytállóan állapította meg, és abból anyagi jogi jogsértés nélkül helytálló jogi következtetéseket vont le. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kifejtett jogi indokaival egyetértett, azokat megismételni nem kívánja, csupán a következőket emeli ki.

Az elsőfokú bíróság a határozat1 számú határozat kapcsán helyesen utalt arra, hogy az alperes 2016. évi alapszabálya a módosítása előtt rendelkezett úgy, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel) és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit, befizetéseit és bevételeit épületenként, lakásonként, külön-külön kellett megállapítani és nyilvántartani a lakás alapterülete (négyzetmétere) arányában. A közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves épületenkénti gazdálkodási terv, ami épületenként visszaosztott a lakások négyzetméterrel számolt területe arányában. Az alperes módosított alapszabálya ettől eltért, „a lakás alapterülete arányában” kitétel elmaradt. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra is, a támadott határozat1 küldöttgyűlési határozat – amellet, hogy nem ütközött a módosított alapszabályba – egyfajta méltánytalanságot küszöbölt ki. A földszinti lakások tulajdonosai használnak nagyobb alapterületű lakásokat, ugyanakkor ők alig vagy egyáltalán nem használnak felvonót. Ezzel együtt is részben, de nem lakásuk alapterülete arányában kötelesek hozzájárulni a határozat értelmében a felvonó felújításhoz. Tekintettel az Lszt. 4. § (3) bekezdésének diszpozitív szabályozására, az alperesi küldöttgyűlés – nem sértve az alapszabályt – ezen tények figyelembevételével döntött. Ennek folytán a meghozott küldöttgyűlési határozat jogszabályba, alapszabályba nem ütközött, hatályon kívül helyezése ezért nem indokolt. Utal a Fővárosi Ítéltábla arra is, a meghozott határozat a kisebbség érdekeit sem sértette, lévén, hogy az alperesi lakásszövetkezetben a kisebb alapterületű lakások tulajdonosai vannak lényeges többségben.

[25] A határozat2 számú határozat kapcsán a Fővárosi Ítéltábla utal arra, az elsőfokú bíróság ebben a körben is helytállóan utasította el a kereseti kérelmet. Megalapozatlanul állítják a felperesek, hogy az alperes e körben „quasi” a keresetet érdemben ne vitatta volna. Egyrészt részletes előadást tett arra, hogy az e pertípusban gyakorolható törvényességi kontroll terjedelmén túlmutat a számviteli és könyveléstechnikai elemek vizsgálata, másrészt esetleges vizsgálat esetére, hangsúlyozva a független könyvvizsgálói jelentésben foglaltakat, kifejtette érveit a beszámoló számviteli szabályoknak megfeleltetése körében is.

[26] A 479/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezetnek a bevételeit és ráfordításait (költségeit), kiadásait az általános előírásokon túlmenően alaptevékenység [ezen belül építési, fenntartási (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)], valamint vállalkozási tevékenység szerinti csoportosításban is ki kell mutatnia.

[27] A kormányrendelet, illetve alperes alapszabálya II.4. pontjának a rendelkezésre álló adatok szerint az alperes eleget tett. Rámutat ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla arra is, a jelen küldöttgyűlési határozat felülvizsgálata iránti per kereteit meghaladja az alperesi küldöttgyűlés által elfogadott beszámoló felperesek által elvárt tartalmú számviteli alapú felülvizsgálata. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, sem jogszabály, sem az alperes alapszabálya azt nem írja elő, hogy a rezsicsökkentés tárgyában történő tájékoztatásnak az éves beszámolóban kell megtörténnie.

[28] Mindezeket együttesen értékelve az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a keresetet.

[29] A pertartamot, a benyújtott védekező iratokat, illetve a tárgyalásokon való részvételt figyelembe véve a másodlagos fellebbezés sem volt alapos a következők folytán.

[30] A Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazása mellett az elsőfokú bíróság által megállapított elsőfokú perköltség összegének mérséklését nem látta indokoltnak. Az irányadó bírói gyakorlat értelmében jelen ügyben nem kifejezetten a pertárgyértéknek, hanem az alperes jogi képviselője által kifejtett ügyvédi tevékenységnek, a kifejtett jogi képviselési munka mennyiségének és minőségének volt jelentősége.

[31] Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, a felperesi jogi képviselő alperesi jogi képviselő javára megállapított munkadíj eltúlzottságát állította, ugyanakkor saját megbízása díja 150.000 forint + áfa volt, + 25.000 forint + áfa tárgyalásonként, illetve 20.000 forint + áfa kikötött óradíj. Alperesnek nem csupán a felperesi keresetet, hanem az ahhoz csatolt számos mellékletet is áttekintve kellett nyilatkoznia. Alperes a felfüggesztési kérelemre 12 oldalas ellenkérelmet, a keresetre 13 oldalas kereseti ellenkérelmet csatolt 15 melléklettel. Ezt követően a felperesi válasziratra mintegy 5 oldalas viszontválaszt terjesztett elő írásban, számszaki adatokra vonatkozó beszámolót, kimutatást csatolva. Alperesi képviselő részt vett és nyilatkozott a 2021. május 27-i, 2021. június 22-i tárgyaláson, majd mintegy 4 oldalas előkészítő iratot terjesztett elő eseti döntés csatolásával. Ezt követően részt vett és nyilatkozott a 2021. szeptember 28-i tárgyaláson. A jogi képviselői tevékenység terjedelmét, szakmai tartalmát, az arra fordított munkaidőt összességében értékelve a Fővárosi Ítéltábla nem látott indokot az alperes és jogi képviselője között létrejött díjmegállapodáson alapuló, elsőfokú bíróság által megállapított elsőfokú perköltség mérséklésére.

[32] A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét jelen ügyre alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[33] A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felpereseket kötelezte alperes javára, alperes és jogi képviselője között létrejött díjmegállapodás szerinti munkadíj részbeni mérséklésével a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség egyetemleges megfizetésére.

A másodfokú perköltség mérséklése indokául az szolgált, hogy az alperesi fellebbezési ellenkérelem túlnyomórészt az elsőfokú eljárás során előadottak megismétlését tartalmazta.

Budapest, 2022. március 23.

dr. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

dr. Molnár József s.k.
előadó bíró

dr. Kolozs Balázs s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: