

A Fővárosi Ítéltábla a Berta Gábor János (...) által képviselt ... felperesnek a ... jogtanácsos által képviselt alperes ellen közgyűlési határozatok felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 7-én kelt 11.G.43.908/2013/12. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes az alperesi lakásszövetkezet tagja.

Az alperes 1998. december 3-án kelt alapszabályának A lakásszövetkezet gazdálkodása, felelősség a tartozásokért címet viselő 4. pontja úgy rendelkezett, hogy a felújítási alapot a mindenkor hatályos jogszabálynak megfelelően (Ft/m²) kell megállapítani, a képzés mértékét azonban a közgyűlés hagyja jóvá. Az 5. pont kimondta, hogy a tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartási hozzájárulásait lakóházanként külön-külön kell megállapítani e költségeket a saját lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének az összes lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületeinek egymáshoz viszonyított aránya szerint (Ft/m²) kell viselni.

A 2005. november 24-i keltezésű alapszabály IX. fejezete a lakásszövetkezet megszűnésére nézve tartalmaz rendelkezést. A lakásszövetkezet gazdálkodása címet viselő VIII. fejezet 2. pontja kimondja, hogy a lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrása a befizetett közös-költség - mely tartalmazza az üzemeltetési és felújítási költséget -, valamint a helyiségek bérbeadásából származó bevételeket. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással és üzemeltetéssel kapcsolatos kötelezettségeit lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A tulajdonosok a költségek felosztását a lakások teljes alapterületének nagysága /nm/ alapján fizetik. A III.1.1. pont szerint a közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen ki kell függeszteni.

Az alperes 2011. június 3-i rendkívüli közgyűlése 3/A. számú határozattal döntött arról, hogy a gázhálózat felújítás előtakarékoskodását a jövőben lakásonként határozza meg, a 3/B. számú határozatával pedig arról, hogy a gázvezetékek felújítás előtakarékoskodását 2011. július 1-jétől átalakítja és megemeli a következők szerint: a gázvezeték előtakarékoskodás korábbi 20 Ft/m²/hó értéke helyett lakásonként 2.300 forint/hó érték fizetendő.

Az alperes igazgatósága a 2013. április 22-én kelt meghívóval 1.) 2012. évi pénzügyi beszámoló; 2.) 2013. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetés; 3.) Felügyelőbiztosi beszámoló; 4.) Az elmúlt évben elért eredmények bemutatása (beruházások, társadalmi felelősségvállalás, követeléskezelés

helyzetének alakulása); 5.) Tervek bemutatása (2013-2016); 6.) Határozatok megszavazása" napirendi pontokkal 2013. május 8-án 17.00 órára összehívta az évi rendes közgyűlést, határozatképtelenség esetére 17.30 órára a megismételt közgyűlést. A meghívó tartalmazta a határozati javaslatokat, így egyebek mellett, hogy a közgyűlés az új alapszabályt elfogadja (3. pont), jóváhagyja, hogy a gázhálózat felújítására elkülönített és 2013. szeptemberében lejáró (havi 2.300 Ft/lakás) összeget a szövetkezet továbbra is beszedje épületfelújítási alapként 2013. október hónaptól folyamatosan.

Az alperes honlapján közzétett meghívó tartalmazta azt is, hogy „a közgyűlési beszámoló letölthető innen,” a közgyűlésre készült (módosított) alapszabály tervezet szintén letölthető innen."

Az alperes 2013. május 8-án a közgyűlés határozatképtelensége folytán megismételt közgyűlést tartott. A közgyűlés a KH/4/2013. számú határozatával jóváhagyta, hogy a gázhálózat felújítására elkülönített és 2013. szeptemberében lejáró (havi 2.300 forint lakás) összeget a szövetkezet továbbra is beszedje épület felújítási alapként 2013. október hónaptól folyamatosan, a KH/9/2013. számú határozattal egyhangúlag elfogadta az új alapszabályt.

Az alperes a 2014. május 26-i közgyűlésén meghozott KH/6/2014. számú határozatával úgy döntött, hogy a számviteli szabályok maradéktalan végrehajtása, valamint a tulajdonosi érdekek védelmében a KH/4/2013. számú határozatot megerősíti és hatályban tartja. Ennek megfelelően a 2013. októberétől a korábbi gázhálózat felújításra szedett lakásonkénti egységes havi 2.300 forintot épület felújítási alapként kell a tulajdonosoknak megfizetni, és a tulajdonos ezen összegű kötelező befizetése elkülönítetten a felújítási alapba kerül nyilvántartásba.

A felperes a 2013. július 4-én előterjesztett, utóbb pontosított keresetében a 2013. május 8-án meghozott KH/4/2013. és a KH/9/2013. számú közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését kérte. Keresetét 2014. május 30-án kiegészítette, és a 2014. május 26-án meghozott KH/6/2014. számú közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését is kérte. Kérte továbbá alperes perköltségben marasztalását.

Előadta, hogy a lakásszövetkezet legkisebb, 28 m² alapterületű lakástípusában lakik. A KH/4/2013. számú határozat felülvizsgálatát azon okból indítványozta, hogy a lakásonként egyenlő összegű befizetés lényegesen sérti a kisebbség jogos érdekeit, továbbá nem felel meg az 1998. december 3-án kelt alapszabály IX.4. és IX.5. pontjában, valamint a 2005. november 24-én kelt alapszabály VIII/2. pontjában, továbbá a 2004. évi CXV. törvény 4.§ (3) bekezdésében foglaltaknak. Hangsúlyozta, hogy a 4. számú határozat elfogadásakor hatályban volt alapszabály még területarányos költségfelosztást rendelt el. Az előző befizetési kötelezettség lejárt, a határozattal elfogadott fizetési kötelezettség már más célra szól, más a neve is.

A KH/9/2013. számú határozat vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az alapszabály módosítás tekintetében az alperes vezetősége nem biztosított előzetes lehetőséget az új alapszabály megismerésére, megvitatására. Az alapszabály tervezet a meghívóval nem lett megküldve, és nem is lett kifüggesztve elérhető helyen, illetőleg nem volt megjelölve az sem, hogy mikor és hol tekinthető meg. A határozat a kisebbség jogos érdekeit lényegesen sérti, mivel az új alapszabályból kimaradt a kisebbség érdekeit védő IX/4. és a IX/5. pont. A módosított alapszabály lakásszövetkezet gazdálkodása című V. fejezet 6. pontja lényegesen sérti a kisebbség jogos érdekét, mivel az akként rendelkezik, hogy a tulajdonosok a költségek felosztását - eltérő közgyűlési határozat hiányában - a lakások teljes alapterületének nagysága (négyzetméter) alapján fizetik. Ez azt jelenti, hogy a költségek felosztásáról gyakorlatilag a közgyűlés dönthet határozattal. Úgy nyilatkozott, hogy a módosított alapszabálynak lényegében csak ezen rendelkezését tartja jogsértőnek.

A 6. számú határozat hatályon kívül helyezését a 4. számú határozatra nézve előadott indokai alapján kérte. Kitért arra is, hogy mivel a lakásszövetkezetben többségben vannak azok a tagok, akik nagyobb alapterületű lakásban laknak, így meg van a reális veszélye annak, hogy a jövőben is le fogják szavazni a kis lakások tulajdonosait és a többi költséget is lakásonként kívánják elosztani.

Az alperes a kiegészített kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy a 4. számú határozat azért nem jogsértő, mert ezen költségek olyan jellegűek, hogy azok mértéke nem függ az egyes lakások alapterületétől, mivel vannak olyan felújításra szoruló részek, amelyek minden lakást egyenlő mértékében érintenek. E körben teljesen igazságos költségmegosztási rendszer nem található ki, a lakásonként való elosztás talán igazságosabb az alapterületarányos költségelosztásnál. A közgyűlés továbbá elfogadta azon alapszabály módosítást, miszerint nem csak forint/m² arányban rendelkezhet a költségek felosztásáról, hanem attól eltérően is.

A 9. számú határozatra nézve előadta, hogy az Lszt. 4. § (3) bekezdése lehetővé teszi, hogy az alapszabály a törvényi főszabálytól eltérően rendelkezzen. Az alapszabály tervezet lépcsőházanként kifüggesztésre került, több példányban, hogy az érdeklődők el tudják vinni. A meghívót és az alapszabály tervezetét a saját honlapján is közzétette, az alapszabálytervezet a csatolt linkre kattintva megtekinthető volt. Továbbá lehetővé tette, hogy azt az irodában is bárki megtekinthesse, még konzultációra is módot adott. Utalt arra is, hogy 2011. évben már volt olyan közgyűlési határozat, amely ugyancsak a gáz felújítás költségeit nem területarányosan, hanem lakásonként osztotta szét a lakók között. A többi közös költség mértéke alapterület arányosan lett megállapítva.

Az elsőfokú bíróság 2014. november 7-én kelt 11.G.43.908/2013/12. számú ítéletével a 2013. május 8-i KH/4/2013. és a KH/9/2013. számú, valamint a 2014. május 26-i KH/6/2014. számú közgyűlési határozatokat hatályon kívül helyezte. Kötelezte az alperest 88.940 forint perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint a felperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy a támadott határozatok jogszabályba és az alapszabályba ütköznek, illetve lényegesen sértik a kisebbség jogos érdekeit. Az Lszt. 4.§ (2) h) pontja, (3) és (5) bekezdése, 18.§ (1) bekezdése rendelkezéseiből leszűrhetőnek találta, hogy az Lszt. 4.§ (3) bekezdése szerint a költségeket a lakások teljes alapterületének a figyelembevételével kell felosztani és attól eltérően csak maga az alapszabály rendelkezhet. Az alapszabályt a közgyűlés a jelenlevők szavazatának 2/3-os többségével módosíthatja, míg az egyéb tartalmú határozatokat a jelenlévő tagok több mint felének a szavazatával is meghozhatja. Jogsértő az alperes 9/2013. számú közgyűlési határozata. Ez a rendelkezés egyrészt felhatalmazza a közgyűlést, hogy egy egyszerű szótöbbséges határozattal megállapítsa a költségek felosztásának módját anélkül, hogy magát az alapszabályt módosítanák, másrészt maga az alapszabály nem tartalmaz pontos rendelkezést a költségek felosztásának módjáról, mértékéről, a törvény rendelkezéseitől való eltérés pontos meghatározásáról. Azon okból is jogsértő, mivel az alapszabály módosítása nem szerepelt napirendi pontként a közgyűlés meghívójában, így sérti az Lszt. 16.§ (4) b) rendelkezését. A bírói gyakorlat jogsértőnek tartja mindazon határozatokat, amelyeket olyan tárgykörben hoztak, amik nem szerepelnek a meghívóban napirendi pontként.

Rámutatott, hogy annak nincs jelentősége, hogy alperes korábban hasonló tartalmú közgyűlési határozatot hozott, ennek ténye nem teszi jogszerűvé az egyébként jogsértő későbbi határozatot. A 4/2013. sz. közgyűlési határozatot azon okból találta jogsértőnek, mivel az Lsztv. 4.§ (3) bekezdés, valamint a közgyűlési határozat meghozatalakor hatályos alperesi alapszabály VIII.2. rendelkezése ellenére nem a lakások alapterületének nagyságával arányosan osztotta fel a költségeket.

Ezen határozatok jogsértő voltából következően jogszabálysértő a 6/2014. sz. határozat is.

Megjegyezte, hogy a költségek felosztására vonatkozó új rendelkezést tartalmazó alapszabályt a közgyűlés a 4/2013. sz. határozat meghozatala után fogadta el, így az abban az esetben sem

fejthetett volna ki joghatást a 4. sz. határozat vonatkozásában, amennyiben azt nem találta volna jogsértőnek.

A közgyűlési határozatok jogsértő volta egyértelműen megállapítható volt, így azt, hogy az ok a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével járnak-e, nem kellett vizsgálni. A jogsértő alapszabályba ütköző határozatok hatályon kívül helyezésének volt helye.

Az ítélettel szemben az alperes fellebbezett. Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes perbeli legitimációját nem megfelelően vizsgálta, így nem tisztázódott, hogy a felperes mely kisebbség jogán indított keresetet. Ha a kisebbségben maradt nemmel szavazók érdekében járt el, akkor felperes valóban a kisebbséghez tartozónak tekintendő, de ebben az esetben nem tisztázott, hogy mi volt a nemmel szavazók érdeke, és az az érdek valóban jogos érdek volt-e. Ha azonban a felperes a kis alapterületű lakások tulajdonosai érdekében járt el, az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta, hogy a szavazás során a kis alapterületű lakások tulajdonosai voltak-e kisebbségben, illetőleg a felperes milyen méretű lakástól kérte megállapítani a kisebbség tényét.

Hangsúlyozta, hogy vizsgálni kellett volna az érdek jogosságát is. A felújítási költségek egy része ugyanis egyáltalán nem az alapterülettel áll szoros korrelációban. A 28 m²-es lakás tulajdonosának kétség kívül az az érdeke, hogy a lakás mérete alapján fele annyit fizessen a lakáson belüli cső kicseréléséért, vagy egy nyomtatvány kiküldéséért, mint az, akinek 57 m²-es lakása van, azonban ez az érdeke kétség kívül nem jogos, sőt kifejezetten méltánytalan.

Állította, hogy iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem biztosították az alapszabály módosítás megismerhetőségének lehetőségét. Az alapszabály 1.2. pontja értelmében a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. Az 1.2. pont szerinti összehívásnak megfelelt mind a közgyűlési meghívó, mind a közgyűlés napirendi pontjainak közzétevése, beleértve a részletes tervezet közzétételét is. A tervezet több példányban a lépcsőházban, a hirdető-táblán kifüggesztésre került, az internetes honlapján olvasható volt, továbbá az irodában is megtekinthető és átvehető volt. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az 1.2. pont szerinti összehívás feltételeinek való megfelelés tényét.

Hivatkozott arra is, hogy az egyes napirendi pontok sorrendje nem zárja ki az egyes napirendi pontok felcserélését. A közgyűlési határozatok időbeli hatálya nem óra perc szerint kerül meghatározásra, hanem keltezés szerint. Teljesen életszerűtlen elvárás lenne, hogy előbb kerüljön lezárásra, kinyomtatásra, és ellenjegyzésre az Alapszabályt módosító határozat, hogy már a jogszabályszerű új alapszabály alapján döntsön a közgyűlés. Tekintettel arra, hogy a 2014. január 22. napján megtartott közgyűlés 2/2014. számú határozatával ismételtelen módosította és egységes szerkezetbe foglalta az alapszabályt, a 2014. május 26. napján megtartott közgyűlés már ezen alapszabály hatályba lépését követően hozta meg 6. számú határozatát a felújítási költség mértékéről, így az nem tekinthető jogszabálysértőnek, sem pedig az Alapszabályba ütközőnek. Vitatta, hogy a 2014. január 22-ét megelőző állapot szerint is jogszabálysértő, vagy alapszabályba ütköző lett volna a 2014/6. számú határozat. Az elsőfokú bíróság ítéletéig a tagok által elfogadott alapszabály szerint járt el.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján.

A Fővárosi Ítéletábrá a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a fellebbezést az alábbiakra tekintettel megalapozatlannak találta.

A lakásszövetkezetek szervezetére, működésére, szervei által hozott határozatok felülvizsgálatára nézve a többször módosított, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lszt.) tartalmaz rendelkezést.

A 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 szerint az alapszabályban kell meghatározni az építési és fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját is.

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

A 15. § (1) bekezdése értelmében a közgyűlés hatáskörébe tartozik az alapszabály megállapítása, módosítása (a) pont), továbbá mindaz, amit az Lszt. vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal (k) pont).

A 16.§ (1) bekezdése értelmében a közgyűlést főszabályként az igazgatóság hívja össze.

A (3) bekezdés kimondja azt is, hogy sürgős esetet kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni.

Az (5) bekezdés úgy rendelkezik, hogy a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

A 45. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

A (2) bekezdés kimondja, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

Az 56. § (1) bekezdésének 1. pontja tartalmazza a fenntartás, ezen belül az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás fogalommeghatározását.

A 9. § (1) bekezdése szerint 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.

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.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, hogy a felújítási költségeket is magában foglaló fenntartási költségek viselése és felosztása módjának szabályozása az alapszabály kötelező tartalmi eleme, ami azt jelenti, hogy az alapszabályban kell egyértelműen meghatározni, hogy miként történik a fenntartási költségek viselése és felosztása. A közgyűlés ezért a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módjáról másként, mint alapszabálymódosítás útján, nem határozhat. Az Ltv. a fenntartási költségek felosztása során főszabályként a lakások teljes alapterületét tekinti irányadónak, és csakis az alapszabályban meghatározottan teszi lehetővé, hogy a fenntartási költségek felosztására ne a lakások teljes alapterületének nagysága alapulvételével, hanem más módon kerülhessen sor. Mindebből következően, amennyiben az alapszabály a főszabállyal egyezően a költségeket a lakások teljes alapterületének nagysága alapulvételével, négyzetméter arányosan rendeli felosztani a tagok és nem tag tulajdonosok között, a közgyűlés jogszerűen más

paraméterek mentén, így például lakásonként történő fenntartási költségfelosztásról nem rendelkezhet.

Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetét, működését, gazdálkodását szabályozó alapokmány, az alapokmány módosítása tervezetének megismerése ezért a tagok garanciális joga. A közgyűlési meghívóhoz mellékelni kell a napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket, így ha a közgyűlés napirendjét alapszabálymódosítás is képezi, akkor az írásos előterjesztésnek magában szükséges foglalnia az alapszabálymódosítás tervezetét is annak érdekében, hogy azt a tagok megismerhessék, a közgyűlésen a véleményüket azzal kapcsolatosan kifejtthessék. A meghívóhoz mellékelendő írásos előterjesztés tagoknak megküldését a meghívó és az előterjesztés lépcsőházban kifüggesztése vagy a lakásszövetkezet honlapján közzététele nem pótolja.

Az adott ügyben az alperes alapszabálya a KH/4/2013. számú határozat meghozatalakor még akként rendelkezett (VIII. fejezet 2. pont), hogy a tulajdonosok a költségek felosztását a lakások teljes alapterületének nagysága (nm) alapján fizetik, tehát nem tartalmazott az Ltv. 4. § (3) bekezdésétől eltérő rendelkezést. Abból következően pedig, hogy az alapszabályt, mindaddig, amíg annak módosítására nem kerül sor, a társaság működésére, belső jogviszonyaira irányadónak kell tekinteni, a közgyűlés jogszerűen nem hozhatott határozatot a gázhálózat felújítására 2013. szeptemberéig lakásonként fizetendő havi 2.300 forint felújítási alapként történő beszedéséről 2013. október hónaptól kezdődően.

Tekintve, hogy a közgyűlés az alapszabály VIII.2. pontját és az Ltv. 4. § (3) bekezdését megsértve járt el azzal, hogy a felújítási alapba történő fizetési kötelezettséget nem a lakások teljes alapterületének alapulvételével határozta meg, az elsőfokú bíróság a jogsértő és alapszabályba ütköző határozatot helytállóan helyezte hatályon kívül.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy általában valóban nincs jelentősége, hogy az alapszabály módosítására percre pontosan mikor kerül sor, jelen esetben azonban nem volt figyelmen kívül hagyható, hogy az alapszabály a 4. számú határozat meghozatalának időpontjában miként rendelkezett a költségek felosztásának módjáról, hiszen az akkor hatályos alapszabályi rendelkezés szerint lehetséges csakis megítélni a határozat jogszerűségét.

Abból következően pedig, hogy a határozat jogsértőnek és alapszabályba ütközőnek is minősült, és ezen körülmények már önmagukban megalapozták a hatályon kívül helyezést, közömbös, hogy a határozat meghozatala járt-e a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével, illetőleg mely kisebbség jogos érdekét sértette. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan mellőzött e körben minden további vizsgálatot.

Az elsőfokú bíróság helytállóan helyezte hatályon kívül a KH/9/2013. számú határozatot is.

A felperes e körben elsődlegesen a közgyűlés összehívásának nem szabályszerű voltát állította, egyebek mellett arra hivatkozással, hogy az alapszabály módosítás tervezet a meghívóval nem került megküldésre. 1/F/2. sorszám alatt 2013. július 4-én becsatolta azt a 18 oldalas közgyűlési beszámolót, amely magában foglalta a közgyűlési meghívót, és amely valóban nem tartalmazta az alapszabálymódosítás tervezetét. Az alperes maga sem állította, hogy az a meghívóval együtt a tagoknak megküldésre került volna, hanem csupán a tervezet megismerhetőségének más módjaira nézve tett előadást.

A fent kifejtettek szerint azonban az alapszabály módosítás tervezetét az alperesnek mint az előterjesztés részét mellékelnie kellett volna a meghívóhoz, ennek hiányában a közgyűlés összehívása az alapszabálymódosítás vonatkozásában jogsértő, a jogsértően összehívott közgyűlés az alapszabálymódosítás tekintetében jogszerű határozatot sem hozhatott. Az alperes a fellebbezésében tévesen hivatkozott arra is, hogy a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható volt az alapszabály 1.2. pontja szerint, egyrészt mert nem hirdetményi úton került összehívásra, másrészt

pedig mert a hirdetményi összehívás lehetőségét a közgyűlés összehívásakor hatályos alapszabály még nem tartalmazta.

Az elsőfokú bíróság a határozat jogsértő voltát azon okból is megállapította, hogy az alapszabálmódosítás nem volt a napirend tárgya. Ilyen indokot viszont a felperes nem jelölt meg, ezért erre a határozat jogsértő volta sem alapítható.

A felperes a 9. számú határozat vonatkozásában továbbá azt is sérelmezte, hogy a módosított alapszabály V. fejezet 6. pontja értelmében gyakorlatilag a közgyűlés dönthet a költségek felosztásáról. A felperes ezzel lényegében az Ltv. 4. § (2) bekezdés h) pontjának sérelmét állította, mely rendelkezés a fent kifejtettek szerint egyértelműen az alapszabály kötelező tartalmává teszi a fenntartási költségek viselése és felosztása módjának megállapítását. A 9. számú közgyűlési határozat azzal, hogy az alapszabályt úgy módosította, hogy a lakások teljes alapterületének nagysága alapján történő költségfelosztás alól közgyűlési határozattal kivételt engedett, megsértette az Ltv. hivatkozott rendelkezését, mivel annak folytán az alapszabály nem tartalmaz határozott, egyértelmű rendelkezést a költségek viselése és felosztása módjára nézve.

Mivel ez esetben is a határozat jogsértő volta állapítható meg, úgyszintén nincs jelentősége a kisebbség jogos érdekei sérelmének.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a KH/6/2014. számú határozat jogsértő volta tekintetében is. E határozat hatályon kívül helyezése alapjául egyrészt az szolgál, hogy a KH/4/2013. számú határozat a kifejtett indokok alapján jogsértő, így az azt megerősítő határozat sem lehet jogszerű, másrészt, hogy az alapszabályt módosító KH/9/2013. számú közgyűlési határozat is jogsértőnek bizonyult, ebből következően a módosított alapszabály V.6. pontja is jogsértő. Jogsértő alapszabályi rendelkezésre alapítva pedig jogszerű határozat nem volt hozható.

Az alperes nem vitásan a fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy a 2014. január 22-én megtartott közgyűlés ismételen módosította és egységes szerkezetbe foglalta az alapszabályt, a 2014. május 26-án megtartott közgyűlés már ezen alapszabály hatályba lépését követően hozta meg a 6. számú határozatát. Az alperes azonban erre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, ennek alátámasztására bizonyítékot nem csatolt, ezért a Pp. 235. § (1) bekezdésében írt korlátra figyelemmel a fellebbezésben állított új tény nem volt figyelembe vehető, a fellebbezése ezen okból sem vezethetett eredményre.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes eredménytelenül fellebbezett, mivel azonban a felperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért annak megfizetéséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2015. október 13.

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s. k.
előadó bíró

. Molnár József s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő