

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.435/2018/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Márki-Fejes László ügyvéd által képviselt **felperes neve(címe)** szám alatti lakos felperesnek – a dr. Kovács László ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen részközgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2018. május 2. napján kelt 5.P.20.060/2018/3. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 4. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással **hagyja helyben**, hogy a hatályon kívül helyezett határozatot a részközgyűlés – helyesen – 2017. augusztus 12-én hozta meg.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 30.000,- (Harmincezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az alperes 2013. június 27-én elfogadott alapszabályának 4.1. pontja szerint a szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés, amit részközgyűlések formájában tart. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik az alapszabály megállapítása, a szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása, valamint a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása. A részközgyűlés önálló döntési jogkörrel jár el az alábbi helyi ügyekben:

- a) az épület közös részein a műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározása, a pénzügyi fedezet vállalása;
- b) emelet ráépítéshez, tetőtér beépítéséhez, átalakításához való hozzájárulás, ezek feltételeinek meghatározása;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása;
- d) pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása;
- e) az épülethez tartozó közterület gondozásának módja;
- f) a küldött (küldöttek) megválasztása, felmentése.

Az alperes 2017. augusztus 12-én részközgyűlést tartott, melyen 2017. 08. 12/01. számon határozott arról, hogy a tető víz- és hőszigetelése, a kéményfelújítás, napelemes rendszer telepítése, a felszálló elektromos vezetékek cseréje a GINOP energetikai korszerűsítési pályázat keretében és a hozzá tartozó kaució és önrész megfizetésével megvalósuljon. A határozat szerint a lakóközösség az egyéni fűtőkorszerűsítésre és nyílászáró cserére is igényt tart.

A részközgyűlési meghívóhoz az alperes mellékelte a pályázati tájékoztatót a négyemeletes, konvektoros, egyedi fűtéses épületekre nézve, valamint a beruházási előkalkulációt a várható beruházási összeggel és az egyes lakásokra jutó, 18 évig fennálló havi törlesztőrészek összegére.

A pályázati tájékoztató szövege szerint ha az egy kéményen lévő tulajdonosok közül valaki nem szeretne kombi gázkazánt beépíttetni, úgy – a kéménycsatlakozás megszüntetése miatt – villanybojler beszerelése szükséges.

A felperes keresetében a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Igényét arra alapította, hogy a döntés sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben nevesített tulajdonhoz való jogot és a Ptk.-ban szabályozott tulajdonosi jogokat, a határozathoz kapcsolódó pályázati tájékoztató szerint ugyanis az a tulajdonos tagot jelentős beruházásra kötelezi. Ezen túlmenően a határozat a kisebbség jogos érdekeit is sérti, mert a fűtőkorszerűsítést nem vállaló lakóknak ugyancsak jelentős költségtöbbletet okoz. Kiemelte, a tagok és nem tag tulajdonosok külön tulajdonában álló tulajdoni részek vonatkozásában a közgyűlés kötelező határozatot nem hozhat. Véleménye szerint ugyanakkor a határozat a szövetkezet alapító okiratával is ellentétes. A részközgyűlés önálló döntési jogkörrel csak az alapszabályban meghatározott esetekben járhat el, korszerűsítési beruházással kapcsolatos döntést nem hozhat. Végül hozzátette, a pályázati anyag részét képező tetőhőszigetelés olyan értéknövelő beruházás, amely kizárólag a IV. emeleti lakások értékét növeli és nem az állaguk megóvásához, illetve az épület közös tulajdonú részei állagának megóvásához szükséges.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy a határozat érintené a külön tulajdonban álló ingatlanokra fordított beruházásokat, ugyanakkor elismerte, az elfogadott kéménykorszerűsítés esetén egyes lakóknak valóban villanybojlert kellene felszerelniük, mely nem elvárható költségviseléssel jár. Közölte, erre figyelemmel más műszaki megoldást terveznek, így nem a határozatban elfogadott és a pályázatban rögzítettek kerülnek megvalósításra. További véleménye szerint amit a jogszabály nem tilt, arról a részközgyűlés dönthet. A tető hőszigetelését illetően hangsúlyozta, a szerkezet közös tulajdonban áll, következésképpen ezzel kapcsolatosan a részközgyűlés határozhat. Vitatta azt is, hogy ez a beruházás kizárólag a zárószinti lakók érdekeit szolgálná.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperesi részközgyűlés 2017. augusztus 16-án meghozott 2017. 08. 12/01. számú határozatát hatályon kívül helyezte. Indokolásában – lényegében a felek egyező előadására utalva – tényként állapította meg, hogy a határozat sérti az egyéni lakástulajdonokhoz fűződő tulajdonosi jogokat, ezért indokolt annak hatályon kívül helyezése. A 2004. évi CXV. törvény (Lszt.), valamint az alapszabály vonatkozó rendelkezéseire utalással rámutatott arra is, az alperesi állásponttal szemben az Lszt. a közgyűlés döntési jogkörét kógens módon határozza meg annyi kivétellel, hogy a lakásszövetkezet alapszabályában további kérdéseket utalhat a legfőbb szerv hatáskörébe (15. § (1) bekezdés k) pont), vagyis az ott nevesítettekre szorítkozhat. A jogszabály fogalommeghatározásából adódóan a korszerűsítést sem a törvény, sem az alapszabály nem utalja közgyűlési hatáskörbe, ezért arról határozat nem hozható. Elfogadta azt a felperesi álláspontot, hogy a határozat a kisebbség jogos érdeksérelmével jár. Ezt arra alapította, hogy a beruházási előkalkuláció szerint a felperesre eső teher még enyhe telet feltételezve is meghaladja a várható megtakarítást, mégpedig olyan hosszú időn, 18 éven át, amely alatt a létrehozandó technológia is – köztudomásúan – elavul. Ez pedig olyan érdeksérelem, amelyet meghaladó méltánylandó érdek a többség oldalán nincs.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében. Véleménye szerint a határozat kizárólag kéményfelújításról döntött, nem részletezte a műszaki megoldást. Nem értett egyet azzal az elsőfokú ítéleti megállapítással sem, hogy korszerűsítésről a legfőbb szerv nem dönthet, hiszen az alapszabály azt kifejezetten megengedi. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a gazdasági döntés racionalitását alátámasztó érvelését nem fogadta el, ennek kapcsán megjegyezte, a kérdés köztudomású tényekre alapítottnan nem eldönthető.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai szerinti helybenhagyására irányult. Előadta, a határozattól eltérő tartalmú műszaki megoldásról döntő határozat még nem született.

A fellebbezés **alaptalan.**

A 2004. évi CXV törvény (Lszt.) 15. § (1) bekezdése értelmében a lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés, mely a jogszabályban felsorolt hatáskörébe tartozó kérdésekben dönthet. A k) pontban ugyanakkor felhatalmazza a lakásszövetkezetet, hogy alapszabályában további kérdések megtárgyalását is a közgyűlés hatáskörébe utalja.

Az alperesi alapszabály 4.1. d) pontja – ellentétben az alperesi állásponttal – a pályázatok benyújtásának megtárgyalását és elhatározását utalja a részközgyűlés hatáskörébe, ebbe a körbe tartozik az érintett GINOP energetikai korszerűsítési pályázaton való részvétel is. A támadott részközgyűlési határozat azonban nem erről szól. A meghívóhoz mellékelt pályázati tájékoztató szerint ugyanis az épületekre vonatkozó GINOP-8.4.1/A-17. energetikai program dokumentációját – egy korábbi részközgyűlési döntésnek megfelelően – az alperes már benyújtotta, vagyis az alapszabály 4.1. d) pontja szerinti határozathozatal az érintett energetikai pályázatról már korábban megtörtént. Ugyanarról ismételtelen nem dönthettek.

A 4.1. a) pontja azonban lehetőséget biztosít részközgyűlési döntésre az épület közös részein a műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározására is. Mivel az elfogadott határozat lényegében megfelel az alapszabályban biztosított e döntési kereteknek, ez okból nincs helye a hatályon kívül helyezésének.

Szintén elfogadta az ítéletábra az alperes azon érvelését, hogy a döntés gazdasági racionalitása nem alapozható köztudomású tényekre. Lényeges, hogy a bírói gyakorlat nem engedi meg a szervezet gazdálkodásának és döntéseinek gazdasági, célszerűségi szempontból való felülvizsgálatát (hasonlóan: BDT2014.3168.). A bíróság csak arra szorítkozhat, hogy megállapítsa, a döntés jogszabályba, vagy alapszabályba ütközik-e, illetve sérti-e a kisebbség jogos érdekeit. Lényegében ha a szervezet a rendes és észszerű gazdálkodás körébe tartozóan hoz döntést, fogalmilag nem sértheti a kisebbség jogos érdekét. Fontos viszont, hogy vizsgálódása e keretek között mozogjon, vagyis csupán azt értékelheti, hogy sérti-e a döntés a rendes és észszerű gazdálkodás követelményét, ezen túlmutató gazdasági szempontokat nem vizsgálhat, mert ezzel már a szervezet autonómiájába avatkozna.

Külön figyelemmel kell lenni arra, hogy az Lsztv. 9. § (2) bekezdése a kisebbség érdekeinek lényeges sérelme esetén engedi meg a határozat hatályon kívül helyezését. Önmagában az, hogy néhányan a korábbiaknál többet kötelesek a határozat szerint fizetni, esetleg a beruházással kapcsolatos megtakarítás kevesebb, nem teheti a többségi döntést jogszabályba ütközővé. Ha tehát a döntés az okszerű gazdálkodás követelményeit nem sérti és nem csorbítja a kisebbség jogait, a kisebbség köteles magát a többségi döntésnek alávetni. Semmiképpen sem vonható a kisebbségi jogok csorbítása körébe az állag megóvására, fenntartására, adott esetben az érintett ingatlan korszerűsítésére fordított és a fenti gazdaságossági szempontoknak megfelelő döntés. Az ilyen beruházások elvégzése valamennyi tulajdonostárs érdekét szolgálja, de a javak megóvása iránti általános nemzetgazdasági érdek is. Az ítéletábra ezért nem találta megalapozottnak a felperes kisebbségi jogok lényeges sérelmére alapuló érvelését.

Fontos hangsúlyozni azt is, hogy a határozathoz kapcsolódó, annak részét képező melléklet, a pályázati tájékoztató olyan komplex beruházást érint, mely mind felújítási, mind korszerűsítési elemeket tartalmaz. A felperesi állásponttal szemben ezekről csak egységesen lehet dönteni, a határozathozatal során azt egyes elemeire bontani nem lehet és nem is célszerű. A lakásszövetkezet napi működését tenné lehetetlenné, ha csak felújítási kérdésekben dönthetne a legfőbb szerv. A jogalkotó szándéka nyilván az volt, hogy a szövetkezet autonómiájának keretében minden, az érintett ingatlanhoz kapcsolódó, annak állagát megóvó és egyéb, a technika fejlődésével együttjáró környezetkímélő korszerűsítési megoldások is megvalósulhassanak. Ezt a célt nem szolgálná, ha a legfőbb szerv ülésén a tag és nem tag tulajdonosok ez utóbbi körbe tartozó kérdésekben nem nyilváníthatnának véleményt, érdemi döntést nem hozhatnak, hiszen így korszerűsítés – még kisebb fokú sem – soha nem valósulhatna meg.

Az alperes ugyanakkor – összhangban a felperesi előadással – elismerte, hogy a kéménykorszerűsítésben részt nem vevő lakók – mely a kereset kontextusában nem a kisebbséget jelenti – terhére jelentős, nem elvárható többletköltséggel jár a tervezett műszaki megoldás. Ezzel tartalmában azt is elismerte, hogy az elfogadott műszaki tartalom gazdaságossági szempontból nem előnyös a lakók számára, vagyis meghaladja az okszerű gazdálkodás kereteit. Erre figyelemmel volt indokolt a határozat hatályon kívül helyezése.

Ki kell térni azonban arra is, hogy – ellentétben az alperes érvelésével – határozat más műszaki megoldás kivitelezéséhez nem teremthetne alapot akkor sem, ha a kereset elutasításra került volna, ahhoz ugyanis mellékeltek egy bizonyos műszaki tartalmat. Ha az alperes új műszaki megoldás megvalósítását tervezi, a döntésben érintetteket a valójában alkalmazandó műszaki paraméterekről ismét tájékoztatnia kell és arról új határozatot kell hozni.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét – a rendelkező részben foglalt pontosítással – a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, részben eltérő indokolással helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült, jogi képviselével összefüggő költségének viselésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

Szeged, 2018. november 30.

Dr. Kiss Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Tolna András s.k.
bíró