

Fővárosi Ítéltábla
16.Gf.40.533/2011/3.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Muszka Sándor ügyvéd (.....) által képviselt
(.....) I. r., (.....) II. r. és dr. (.....) III. r. és a dr.
Miklósvári György ügyvéd (.....) által képviselt (.....) IV. r.
felperesnek a dr. Bárdics Imre ügyvéd (.....) által képviselt (.....)
alperes ellen küldöttgyűlési határozat felülvizsgálata iránti perében a Fővárosi
Bíróság 2011. június 10-én kelt 11.G.41.844/2008/18. számú ítéletével szemben az
I., II. és III. r. felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az
alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltségre is kiterjedően -
megváltoztatja, s az alperes 2008. október 13-án meghozott 11/2008.(10.13.) számú
küldöttgyűlési határozatának 2.B. és 2.C. pontját hatályon kívül helyezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., II., és III. r.
felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 60.000 (hatvanezer) forint + áfa
összegű ügyvédi munkadíjból és 57.000 (ötvenhétezer) forint lerótt kereseti és
fellebbezési eljárási illetékből álló első- és másodfokú együttes perköltséget, a IV. r.
felperesnek 20.000 (húszezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és lerótt
21.000 (huszonegyezer) forint kereseti illetékből álló elsőfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperesi lakásszövetkezethez tartozik a szám alatti ingatlan. Felperesek tagjai, illetve nem tag tulajdonosai az alperesnek, az ingatlan építtetői, illetőleg azok jogutódai.

Az alperesnél részközségi és küldöttgyűlés működik.

Az alapszabály 9.1. és 9.4. pontjai szerint a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással s felújítással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként, épületegységenként, lakásonként és nem lakás célú helyiségenként külön kell megállapítani és nyilvántartani. A költséget mindig ott kell elszámolni, ahol felmerült, és abban az évben, amelyikben keletkezett.

A 11.1. pont rögzíti, a lakásszövetkezet vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért (építés, üzemeltetés, felújítás). Ha az a tartozások fedezetére - a 7.4. pont szerinti fel nem osztható vagyon - nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezi. A 11.2. pont úgy rendelkezik, amennyiben építési vagy felújítási költségartozás miatt pótbefizetés elrendelése szükségessé válik, úgy a szövetkezeti vagyonnal való helytállási kötelezettség és felelősség fennáll, de az építési, felújítási munkákhoz kapcsolódó költségviselés az érintett tagokat és nem tag tulajdonosokat terheli a jogszabály, az alapszabály és a küldöttgyűlés által meghatározott mértékben.

A 9.6. pont kimondja, ha bármely jogcímen elrendelt pótbefizetés nem teljesítés folytán nem elégséges, a mulasztó tulajdonosokkal szemben a kizárást és/vagy az igényérvényesítést a bíróság előtt azonnal meg kell indítani.

A (korábbi elnevezése:) (továbbiakban kivitelező) és alperes között 1995. június 14-én vállalkozási szerződés jött létre a szám alatt létesítendő vegyes rendeltetésű épület kivitelezési munkálataira. A szerződés szerint alperes jogosult volt a kivitelező számláiból jóteljesítési garancia címén 10 %-ot levonni, a rész- és végszámlákból visszatartott 5-5% garanciális összeg garanciális hiba felmerülte hiányában az átadás-átvételtől számított egy év után 8 napon belül került volna átadásra a kivitelezőnek. Megállapodtak abban is, a visszatartott összeget az alperes kamatozó letétként helyezi el, amelynek kamatát a kivitelező javára 80-20 % arányban osztják meg.

Alperes 1996. április 15-én kötött szerződéssel megrendelte a kivitelezőtől a fenti ingatlanon létesítendő 39 lakásos szövetkezeti lakóépület generálkivitelezési munkálatait.

Az átadás-átvételi eljárás 1998. február 9-én fejeződött be, ezt követően a beruházással kapcsolatosan a kivitelező és alperes között elszámolási vita keletkezett.

Az elszámolási vitát a kivitelező által az alperes ellen vállalkozói díj és járulékai megfizetése iránt indított perben a Fővárosi Bíróság 2007. december 6-án kelt

20.G.75.247/1999/241. számú ítélete és a Fővárosi Ítélőtábla 2008. július 2-án meghozott 3.Pf.20.124/2008/20. számú, a Fővárosi Bíróság ítéletét részben megváltoztató jogerős ítélete zárta le. A Fővárosi Ítélőtábla alperest a kivitelezőnek 80.236.859 forint megfizetésére, s ezen összegből meghatározott részösszegek után kamatok fizetésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint alperes hátralékos vállalkozói díj címén mindösszesen 45.186.156 forinttal tartozik a kivitelezőnek, s tartozik megfizetni a jóteljesítési garancia címén visszatartott összeg 35.050.703 forint összegű letéti kamatait is. Rögzítette, a 45.186.156 forintból 9.350.470 forint átadáskor esedékes vállalkozói díj címén, a 17.917.841 és a 17.917.842 forint jóteljesítésre visszatartott összeg visszafizetése címén jár a kivitelezőnek.

Alperes 2008. október 13-án küldöttgyűlést tartott, melyen több határozatot hozott. A küldöttgyűlés 11/2008(10.13.) számú határozatával elfogadta az igazgatóság beszámolóját a szám alatti lakóház kivitelezési perének másodfokon meghozott ítéletével kapcsolatos intézkedéseiről (1. pont), felhatalmazta az igazgatóságot a pernyertes vállalkozóval megkezdett tárgyalások befejezésére (2.A. pont), a „fennmaradó összeg” építési költségnek minősítésére az alapszabály 11.2. pontja értelmében, mely a szám alatti lakóház építtetőit, illetve tulajdonosait terheli, figyelembe véve a költségelszámolásról rendelkező 9.4. pontot, azzal, ennek megtérülése érdekében az igazgatóság az érdekelt tulajdonosokra - területarányosan - befizetési kötelezettséget állapítson meg és gondoskodjon annak határidőre történő beszedéséről (2.B. pont), míg az esetlegesen mulasztó tulajdonossal szemben az igazgatóságot az alapszabály 9.6. pontjában írtak alkalmazására, vagyis a szövetkezetből való esetleges kizárásra, bíróság előtti igényérvényesítésre hatalmazta fel (2.C. pont).

(A kivitelező és az alperes 2008. október 31-én a jogerős ítélet teljesítéséről megállapodást (egyezséget) kötöttek, melyben rögzítették, alperes 40.118.430 forintot már teljesített. Alperes kötelezettséget vállalt további 56.381.570 forint 2008. december 31-ig megfizetésére, míg a kivitelező a teljesítés megtörténte esetére a 96.500.000 forintot teljes kiegyenlítésként elfogadta.)

I-II. és III. r. felperes, valamint IV. r. felperes 2008. december 11-én előterjesztett, utóbb pontosított keresetükben az Lsztv. 9.§ (1) bekezdése alapján a küldöttgyűlés 2008. október 13-án meghozott 11/2008. (10.13.) számú határozatának 2/B. és 2/C. pontjai felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését, valamint alperes perköltségben marasztalását kérték.

I-III. r. felperesek keresetükben előadták, a határozatok sértik az Lsztv. 45.§ (2) és 46.§ (1) bekezdésében, valamint az elszámolással kapcsolatos jogviszonyra még alkalmazandó, a lakásszövetkezetek gazdálkodási rendjéről szóló 78/1988. (XII.27.) PM-ÉVM együttes rendelet 15-16.§-át, valamint a joggal való visszaélést tiltó Ptk.

5.§ (1-)(2) bekezdését. A támadott határozattal előírt pótbefizetési kötelezettséget a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.124/2008/20. számú ítélete keletkezteti. Az építési költségnek minősített 80.236.859 forintból az ítélet szerint 9.350.473 forint és járuléka az építéssel kapcsolatosan megítélt többletmunka költsége, a fennmaradó 70.886.386 forint azonban az alperes és a vállalkozó közötti szerződés alapján elkülönített kamatozó számlára helyezni rendelt jóteljesítési garancia összegének elszámolásából adódik. A perben az alperes a jóteljesítési garancia után járó kamat mértékét, esedékességét, valamint a megosztási arányt nem vitatta, nem bizonyította, a számlákból visszatartott 10 %-os vállalkozói díjat mikor, milyen összegben helyezte elkülönített kamatozó számlára. Alperes a felépített vegyes rendeltetésű épület, zömében lakások beruházási és üzemeltetési költségeivel velük szemben nem számolt el. Utaltak arra, a Fővárosi Bíróság előtt a és 22 pertársa, köztük maguk által is alperes ellen kezdeményezett elszámolás helyességének megállapítása iránt 11.G.40.413/2007. számon per van folyamatban.

IV. r. felperes a határozatokat alaki és tartalmi szempontból is kifogásolta. Állította, a pótbefizetésre kötelező határozat az Lsztv. 46.§ (1) bekezdésébe és az alapszabály 11.1. pontjába is ütköző. Alperes ugyanis rendelkezik vagyonnal, így elsődlegesen neki kell helytállnia a tartozásokért, a tagok vele szembeni, ezt meghaladó tartozása megfizetése iránt pedig csakis korrekt elszámolást követően intézkedhet. Alperes az építési költségekkel, a jóteljesítési garancia összegével nem számolt el. Egyebek mellett sérelmezte, a határozatból nem derül ki milyen rendeltetésű összeg lett építési költségnek minősítve. A jóteljesítési garancia tőkeösszege után számolt, vállalkozónak megítélt kamatösszeg nem sorolható az építési költség kategóriájába. Állította, a területarányos költségviselés meghatározása jogsértő, mivel a költségek viselésénél figyelembe kell venni minden egyes tulajdonos vonatkozásában a korábban megkötött tagsági és építetői megállapodás tartalmát is.

Utalt arra is, az alperes korábbi elnökeivel szemben hűtlen kezelés miatt büntető eljárás van folyamatban. A büntető ügy tárgyát az képezi, alperes a kötelezően OTP kamatozó banki letéten kezelendő pénzüsszeget, illetve kamatait saját céljaira, így működési költségek, bérköltségek fedezésére használta fel. Alperesnek a jogszabályellenesen elkötött összeget saját vagyonából kell pótolnia, a hiányzó összeg megfizetése nem hárítható át a tagokra.

(Az elsőfokú bíróság az I-III. r. felperesek és a IV. r. felperes keresete alapján indult pereket egyesítette.)

Alperes a kereset elutasítását, felperesek perköltségben marasztalását kérte. Vitatta a határozat jogszabályba ütköző, alapszabálysértő voltát. Egyebek mellett előadta, a kivitelezővel szembeni pervesztésre többek között azért került sor, mivel az ingatlan építetői, illetve jogutódai, köztük felperesek is, fizetési kötelezettségüket nem teljesítették maradéktalanul. Az alapszabály 9. pontja és tagsági

megállapodások szerint az építéssel kapcsolatos fizetési kötelezettség az építtetőket, illetőleg jogutódait terheli, előlegezési kötelezettsége nincs. A jogerős, végrehajtható ítélet alapján a teljes elszámolás lezárása hiányában is fizetési kötelezettsége áll fenn az ingatlan tulajdonosainak az építkezéssel kapcsolatos költségek tekintetében. Az egyezség szerinti 96.500.000 forintot a kivitelezőnek kifizette, ezáltal a perbeli ingatlan építtetői által felhatalmazott tartozást az összes épület összes tulajdonosa fizette ki. A fizetési kötelezettségét az alapszabály 11.2. pontja értelmében köteles az érintett tagokra áthárítani. A kivitelezőnek megítélt összeg kizárólag az építkezéssel kapcsolatos költségekből áll, ezért az teljes egészében építési költségnek minősül, ideértve a jóteljesítési garancia összegét és annak kamatait is. A tagsági megállapodás és az alapszabály is területarányos fizetési kötelezettséget ír elő. A bíróság csak a határozat jogszerűségét, alapszabálynak megfelelését vizsgálhatja, a gazdasági racionalitását, az abban foglalt gazdasági adatokat nem. Jelen pernek nem lehet tárgya az ingatlan építési költségeinek elszámolása. Hangsúlyozta, a küldöttgyűlés nem az Lsztv. 46.§ (1) bekezdése alapján döntött a pótbefizetés elrendeléséről, hanem a 45.§ (2) bekezdésében írt építési költség felosztásáról határozott, miszerint az építés költségét házanként és tulajdonosonként kell megállapítani. A sérelmezett határozat tehát egy meghatározott lakóház egyes építési költségeinek az építtetők által történő pótlólagos megfizetésére, nem pedig a lakásszövetkezet vesztésének a tagok pótbefizetése révén történő rendezésére vonatkozik. Ezen okból nem vizsgálendő a pótbefizetés elrendelésének feltételei fennállta. Nincs olyan küldöttgyűlési határozat, amely átvállalta volna a perbeli lakó- és irodaépület tulajdonosai építési költségei megfizetését.

I-III. r. felperesek 2010. április 28-án előadták, a 11.G.40.413/2007. számú perben 2010. február 24-én 35. sorszám alatt alperessel egyezséget kötöttek, a perbeli egyezséget jóváhagyó végzés ezen a napon jogerőre emelkedett. A peres eljárás tárgya a szám alatti szövetkezeti ház építési beruházásának, és a 2003. december 31-ig számított közös költség elszámolása volt. Az egyezség 5. pontjában alperes elismerte, hogy a felperesek által biztosított és a kezelésére bízott pénzügyi fedezet tartalmazta többek között a jóteljesítési garancia 35.864.292 forint összegét is, de ezen pont azt is rögzíti, az elszámolás nem tartalmazza a jóteljesítési garancia kamatait. Mindebből az következik, a perbeli ház építtetői, illetve tulajdonosai az építési költség fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek. Alperes fizetési kötelezettsége abból keletkezett, a jóteljesítési garancia átvett összegét nem a célhoz kötötten kezelte, a tőkével és a kamatokkal nem számolt el, azt esedékességgel nem tudta a kivitelezőnek kifizetni.

A támadott határozatban hivatkozott összeg ezért nem építési költség, hanem az alperes nem megfelelő gazdálkodásából eredő hiány. Mivel építési költségtartozásuk nem áll fenn, a hiány oka nem tisztázott, nem igazolt, alperes vagyona a tartozás kifizetésére nem elegendő, ezért a meghozott határozatnak jogszabályi, alapszabályi alapja nincs.

2011. április 12-én előadták, a Fővárosi Ítéltábla ítéletéből kiderül, a visszatartott jóteljesítési garancia összeg kamatai 2007. július 20-ig számolva összesen

58.335.061 forintot tettek ki. Vagyis, ha az alperes teljesítette volna kamatfizetési kötelezettségét, még mindig maradt volna 23.284.358 forintja (58.335.061 - 35.050.703), s ha ebből kifizeti az elmaradt vállalkozói díjat, még mindig rendelkezik 13.933.885 forinttal, az egyenlegük tehát pozitív. A kifogásolt határozatokkal felosztani kívánt összeg az alperes tevékenységéből eredő tartozás. Rájuk, az építési költség fizetési kötelezettségük teljesítése folytán, további kötelezettség nem róható, a tevékenységéből eredő tartozásaiért az alperes felel az Lsztv. 46.§ (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság 2011. június 10-én kelt 11.G.41.844/2008/18. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte felpereseket 62.500 forint perköltség egyetemleges megfizetésére. Az ítélet indokolásában egyebek mellett rögzítette, alperes a sérelmezett határozatot az Lsztv. 46.§ (1) és 45.§ (1) bekezdésének, valamint az alapszabály 11.2. pontjának megfelelően, azokkal összhangban hozta meg. A 2.B. pont kifejezetten utal az alapszabály 11.2. pontjára, amely alapján egyértelműen megállapítható, a fizetési kötelezettség jogcíme az Lsztv. 45.§ (2) bekezdésében meghatározott építési költség.

A per tárgya nem a felek közötti elszámolás volt. Jelen perben nem vizsgálható a felek által hivatkozott másik két perben született jogerős bírósági ítélet, illetve a jogerős bírósági végzéssel jóváhagyott perbeli egyezség gazdasági tartalma, így a bíróság nem állapíthatja meg, hogy a felmerült költségek közül mi tekinthető építési költségnek. A szövetkezeti határozat felülvizsgálata iránti perben a határozat gazdasági racionalitása, megalapozottsága nem vizsgálható, csak a jogszabályba, alapszabályba ütköző volta. Tekintve a támadott határozat nem ütközik jogszabályba, alapszabályba, a keresetek elutasításának volt helye.

Az ítélettel szemben I., II. és III. r. felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a küldöttgyűlés 2008. október 13-i 11/2008.(10.13.) számú határozata 2.B. és 2.C. pontjai hatályon kívül helyezését, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérték. Állították, téves az elsőfokú bíróság határozat felülvizsgálata körében a vizsgálat terjedelme tekintetében kifejtett álláspontja, miszerint nem foglalható állás abban, a felmerült költségek közül mi tekintendő építési költségnek. Az Lsztv. 9.§ (1), 45.§ (2), valamint a 46.§ (1) bekezdésére utalva előadták, alperes nem vitatta, hogy vagyona a tartozás megfizetésére elegendő, érdemi védekezése arra irányult, a határozat nem pótbefizetést rendelt el, hanem építési költség felosztásáról rendelkezett. Az „építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettség” az 45.§ (2) bekezdése, míg a „tevékenységből eredő tartozás” a 46.§ (1) bekezdés által meghatározott tényállási elem. A bíróságnak a per eldöntéséhez szükséges tényállást fel kell derítenie, a döntését indokolni szükséges. Az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, miért nem állapíthatja meg, a felmerült költségek közül mi tekinthető építési költségnek. Az elsőfokú bíróságnak, a felek nyilatkozatai, a rendelkezésre álló bizonyítékok és az irányadó jogszabályok alapján abban kellett volna állást foglalni, a keresettel

érintett határozatokkal felosztott kötelezettség „építési költség” avagy „az alperes tevékenységéből eredő tartozás”. Alperes ugyanis jogellenesen jár el, ha a tevékenységéből eredő tartozást kívánja építési költségként továbbhárítani.

Hangsúlyozták, a felosztani rendelt kötelezettség fedezetét jóval a határozat meghozatala előtt alperes rendelkezésére bocsátották. Alperes fizetési kötelezettsége abból keletkezett, az átvett összeget nem célhoz kötötten kezelte, az esedékességkor nem tudta kifizetni a jogosult részére. A kifogásolt határozatokkal felosztani kívánt összeg ezért az alperes tevékenységéből eredő tartozás. Ezt támasztja alá a Fővárosi Ítéltábla jogerős ítélete és a Fővárosi Bíróság által 11.G.40.413/2007/35. szám alatt jóváhagyott egyezség is. A Fővárosi Ítéltábla alperest visszatartott jóteljesítési garancia címén 35.835.683 forint, a visszatartott jóteljesítési garancia összeg kamatai címén 35.050.703 forint, elmaradt vállalkozói díj címén 9.350.473 forint, perköltség címén 1.450.000 forint, valamint kamatok megfizetésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint visszatartott összeg kamatai 2007. július 20-ig számolva összesen 58.335.061 forintot tettek ki. Ha az alperes teljesítette volna kamatfizetési kötelezettségét, még mindig maradt volna 23.284.358 forintja, s ebből kifizeti az elmaradt vállalkozói díjat, még mindig fennmarad 13.933.885 forint. Kiderül az is, alperes a jóteljesítési garancia összegének kezeléséről semmilyen adatot nem tudott szolgáltatni, de a kamatszámítás módját nem vitatta. A perbeli egyezség tekintetében ismételtlen utaltak annak 5. pontjában foglaltakra, valamint arra, az egyezség rögzítette, a perbeli ház építtetői, illetve tulajdonosai az építési költség fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, e tekintetben egyenlegük 2007. július 20-i fordulónappal 13.933.885 forint többlet volt. Hivatkoztak továbbá a szövetkezet korábbi elnökével szemben a Budai Központi Kerületi Bíróságon folyt büntetőeljárásban 2011. február 3-án meghozott, a hűtlen kezelés vádja alól felmentő 3.B.XI.42/2008/18. számú ítéletre, mely szerint a vádlott a számlán megjelenő 59.575.441 forintot a szövetkezet érdekében használta fel, a szövetkezet vagyonában vagyoni hátrányt nem okozott.

Állították, nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amelyek alapján a tagok és a nem tag tulajdonosok az építési költségeket többször is kötelesek lennének megfizetni, ezáltal kötelesek lennének finanszírozni a szövetkezet építésén kívüli egyéb költségeit vagy az ésszerűtlen gazdálkodását.

Alperes az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján.

A fellebbezések az alábbiakra tekintettel megalapozottak.

A lakásszövetkezetek működésére, a szerveik által hozott határozatok felülvizsgálatára a 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) tartalmaz rendelkezést.

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 értelmében a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

(Az Lsztv. fenti rendelkezéseivel lényegében azonos rendelkezést tartalmazott a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény 2004. december 31-ig hatályban volt 109.§ (1)-(2) bekezdése is.)

A 46.§ (1) bekezdése kimondja, a lakásszövetkezet vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

A 22.§ (2) bekezdése szerint az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.

A 9.§ (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely az Lsztv. rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

Az adott ügyben I-III. r. felperesek az alperesi küldöttgyűlés szám alatti lakóház kivitelezési perével összefüggésben meghozott 11/2008.(10.13.) számú határozata igazgatóságot a „fennmaradó összeg” építési költségé minősítésére, az érdekelt tulajdonosokra nézve befizetési kötelezettség megállapítására és beszedésére, valamint a mulasztó tulajdonos kizárására, vele szembeni bíróság előtti igényérvényesítésre felhatalmazó rendelkezéseit (2.B., 2.C. pont) támadták.

Az Lsztv. 9.§ (1) bekezdése értelmében a lakásszövetkezet szervei, így a küldöttgyűlés által hozott határozatok is alaki és tartalmi szempontból is támadhatók.

Felperesek a perbeli határozatokat tartalmi okokból kifogásolták, lényegében azt állítva, az alapszabály 11.2. pontjára alapított küldöttgyűlési határozattal alperes a Fővárosi Ítéltábla 2.Pf.20.124/2008/20. számú, alperest a kivitelezőnek 80.236.859 forint és járulécai megfizetésére kötelező ítéletével összefüggésben az igazgatóságot konkrétan meg nem határozott mértékű, „fennmaradó összeg” építési költséggé minősítésére, tartalmában pontosan meg nem jelölt pótbefizetési kötelezettség előírására, valamint a fizetést nem teljesítő tulajdonossal szemben az alapszabály 9.6. pontjában írt jogkövetkezmények levonására hatalmazta fel annak ellenére, építési költség fizetési kötelezettségüknek eleget tettek. Utaltak arra is, a 80.236.859 forint marasztalási összeg építési költséggé egyébként sem minősíthető teljes egészében, figyelemmel annak a jóteljesítési garancia után járó 35.050.703 forint letéti kamat összeg részére, így alperes az Lsztv. 46.§ (1) bekezdésébe ütköző módon a tevékenységéből eredő tartozását kívánja építési költség címén áthárítani.

Az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, a határozat 2.B. pontjában az alapszabály 11.2. pontjára utalásából következően a fizetési kötelezettség jogcíme egyértelműen építési költség, a határozatok meghozatalára pedig az Lsztv. 46.§ (1) és 45.§ (1) bekezdésével, valamint az alapszabály 11.2. pontjával összhangban került sor.

Az alapszabály 11.2. pontja ugyanakkor úgy rendelkezik, amennyiben építési költségtartozás miatt pótbefizetés elrendelése válik szükségessé, az építési munkákhoz kapcsolódó költségviselés az érintett tagokat és nem tag tulajdonosokat a jogszabály, az alapszabály és a küldöttgyűlés által meghatározott mértékben terheli.

Ezen alapszabályi rendelkezés szerint tehát a tagot és nem tag tulajdonost terhelő építési költség mértékét a küldöttgyűlési határozatban szükséges meghatározni. Ezen rendelkezésből pedig az következik, nem lehet alapszabálynak megfelelő az a küldöttgyűlési határozat, amely nem jelöli meg egyértelműen a tagra, nem tag tulajdonosra eső, pótbefizetéssel teljesítendő építési költség fizetési kötelezettség tartalmát, mértékét, amelyből nem állapítható meg, a tagnak, nem tag tulajdonosnak milyen tartalmú és mértékű fizetési kötelezettséggel kell számolnia.

Alperes a másodfokú tárgyaláson is úgy nyilatkozott, a „fennmaradó összeg” egy későbbi eljárás tárgyát kell, hogy képezze.

Mindezek alapján azt kellett megállapítani, tévedett az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, a határozat az alapszabály 11.2. pontjával összhangban álló, s nem tulajdonított jelentőséget annak, a határozatban egyáltalán nem került megjelölésre

a felperesek terhére eső építési költség, hanem az igazgatóság „bianco” felhatalmazása történt meg befizetési kötelezettség megállapítására.

Tekintve, a határozat ezen felhatalmazást tartalmazó 2.B. számú rendelkezése alapszabálysértő, alapszabálysértőnek kell tekinteni a határozat igazgatóságot ezen rendelkezésre alapítottna a fizetést nem teljesítő tulajossal szembeni intézkedésre felhatalmazó 2.C. számú rendelkezését (pontját) is.

Az elsőfokú bíróság tévesen és megalapozatlanul utasította el ezért az I. r., II. r., III.r. és IV. r. felperes keresetét.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a perkölségre is kiterjedően megváltoztatta, és az alperes 2008. október 13-án meghozott 11/2008.(10.13.) számú küldöttgyűlési határozatának 2.B. és 2.C. pontját hatályon kívül helyezte.

Az I-III. r. felperesek eredményes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte az I., II., és III. r. felperesek, mint együttes jogosultak 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (IM r.) 3.§ (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból és lerótt 21.000 forint kereseti, valamint 36.000 forint fellebbezési eljárási illetékből álló első- és másodfokú együttes perkölsége, továbbá IV. r. felperes szintén az IM rendelet 3.§ (3) bekezdése és 4/A.§-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból és lerótt 21.000 forint kereseti illetékből álló első fokú perkölsége megfizetésére.

A IV. r. felperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2012. április 6.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző