

Fővárosi Ítéltábla
16.Gf.40.800/2013/6.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szendrei Zsuzsanna pártfogó ügyvéd (.....) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Prazsák Zoltán ügyvéd (.....) által képviselt (.....) alperes elleni közgyűlési határozat felülvizsgálata iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. október 4-én kelt 7.G.40.021/2013/14. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.000 (ötezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes által le nem rótt 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

A felperes pártfogó ügyvédjének másodfokú díját, annak teljes összegét az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az alperesi lakásfenntartó szövetkezet tagja.

Az alperes 2010. május 26-án hatályos alapszabálya a lakásszövetkezet gazdasági alapja körében (IV. fejezet) a következőképpen rendelkezett:

A lakásszövetkezet tevékenységének a pénzügyi forrását a tagok, és a nem tag tulajdonosok a fenntartással és felújítással kapcsolatos befizetése és a

lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgálják (4.1.). A tag és nem tag tulajdonosok fenntartással, üzemeltetéssel és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit annak figyelembevételével kell megállapítani és nyilvántartani, hogy a lakásszövetkezet egy épület, fel nem osztható közműellátással (4.2.). A tulajdonosok fenntartási, üzemeltetési hozzájárulásait forint/m² fajlagos költség alapján havonkénti összegben kell megállapítani (4.3.).

Az alperes alapszabálya ezt meghaladóan a felújítással kapcsolatos költségviselés módjáról rendelkezést nem tartalmazott.

Az alperes szervezeti, működési szabályzatának 2.7. pontja a lakásszövetkezet tevékenységéhez szolgáló vagyoni hozzájárulásról a következőképpen rendelkezik: „A lakásszövetkezeti tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljából szolgáló helyiség, lakás és vagyontárgy fenntartásának költsége, a lakásszövetkezet tevékenységének költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a lakásszövetkezeti tagokat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a szervezeti, működési szabályzat, vagy a közgyűlés határozata ettől eltér. A vagyoni hozzájárulás mértékéről, és viseléséről a közgyűlés a költségvetés jóváhagyása során jogosult dönten. A vagyoni hozzájárulás körébe tartozó, de a költségvetésben nem tervezett kiadásokról rendkívüli közgyűlés határoz, vagy a szövetkezeti tagok írásban szavaznak.”

Az alperes 2010. év folyamán a kezelésében álló társasház vonatkozásában panelfelújítási programba kezdett. A program lebonyolításához szükséges volt a lakásszövetkezet tagjainak határozata arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tulajdonosai milyen arányban viselik a pályázati összeggel nem fedezett felújítási költséget, az egyes tulajdonosok önrésze mekkora, valamint arról, hogy az önrészt a lakásszövetkezet tagjai készpénzben fizetik meg az alperes felé az elszámolás során, vagy arra bankkölcsön felvétele szükséges.

2010. május 10-én lakógyűlés összehívására került sor, ahol az alperes tájékoztatta a feleket arról, hogy az egyes lakásokra eső önrészt miként kívánja felosztani, és arról is, hogy az egyes lakásokat ennek megfelelően mekkora önrész terheli. A felperes ezen a lakógyűlésen részt vett, és a táblázatot, amelyben a lakását terhelő önrész összege feltüntetésre került, átvette.

A felperes, miután átvette e tájékoztatást, az alperes törvényes képviselőjétől további tájékoztatást kért arra vonatkozóan, hogy a többi lakásra vonatkozóan az önrész kiszámítására milyen módon került sor.

A felperes maga 2010. május 11-én arról nyilatkozott, hogy a lakását terhelő önrészt hitellel kívánja fedezni.

Az alperes 2010. május 10-én 2010. május 26-ának 18.00 órájára közgyűlést hívott össze nyolc napirendi pont megtárgyalása érdekében. A 8. pontban került feltüntetésre „egyebek” címszó alatt a „Tájékoztatás a panelprogram fejleményeiről” című napirend.

A közgyűlésről készült jegyzőkönyv szerint e közgyűlésen a felperes nem vett részt, azonban jelen volt 35 fő szövetkezeti tag, és két olyan személy, aki az alperesi szövetkezetnek nem tagja.

A jegyzőkönyv 8. pontjában a következők rögzítésére került sor:

„Egyebek: Tájékoztatás a panelprogram fejleményeiről: Levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést, hogy az önrészből szóló kimutatás minden lakástulajdonosnak át lett adva, ezután módjuk volt nyilatkozni a fizetési módokról. Az önrész összegével azok a tulajdonosok nem értettek egyet, akiknél egy, két, három éve ki lett cserélve a nyílászáró, valamint a radiátorok. De megértették, hogy a már beépített tételekre nem lehet támogatást elszámolni, valamint a radiátorokat a kivitelező lecseréli, mivel a teljes rendszerre csak így tudja vállalni a 12 év garanciát.

A közgyűlés a fentiek tudomásul vette. Ennek értelmében a közgyűlés megerősíti azt a határozatát, hogy a megnyert panelprogram-plusz kivitelezési munkálatait minél hamarabb elkezdjék.

Az önrészből kilenc lakó vállalta a készpénzzel való befizetést, és a fennmaradó részt OTP hitelfelvétellel fedezi a lakóközösség.

A közgyűlés a 7/2010. számú határozatával 1 „nem” szavazattal, 35 „igen” szavazattal elfogadta.”

Az alperes 2010. május 26-án megtartott közgyűlésen hozott határozatokról szóló kivonata szerint a 7/2010. számú határozatban a közgyűlés elfogadta az önrész felosztását, valamint a hitel felvételét.

Az alperes 2012. május 24-én közgyűlést tartott. A közgyűlés 11/2012. szám alatt 16 „igen”, 2 „nem”, illetve 1 „tartózkodás” mellett határozatot hozott arról, hogy 2010. május 26-i - visszamenőleges - hatállyal elfogadja a 2009/2011. évi panelprogramhoz kapcsolódóan a tulajdonosokat terhelő önrész felosztásának módját akként, hogy a tulajdonostársak a lakásokba beépített nyílászárók és fűtési berendezések költségeit értékarányosan, a szigetelés költségeit a 35 m² és a 85 m²-es lakások tulajdonosait egymáshoz viszonyítva 2:3 arányban, míg a bonyolítást és fűtés lakáson kívüli költségeit a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A felperes az alperes 11/2012. számú határozata bírósági felülvizsgálata iránt pert nem indított.

A felperes 2010. július 28-án a Budaörsi Városi Bíróságon előterjesztett keresetében az alperes 2010. május 26-án meghozott 7/2010. számú határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Arra hivatkozott, hogy a panelprogram alapján végzett felújítás költségeinek albetétenkénti felosztását szabályozó határozat alapszabállyal ellentétes, továbbá sérti a kisebbségi tulajdonosok jogos érdekeit. Utalt arra, hogy a tényállás részleteit a felügyelőbizottságnak írt mellékelt levele tartalmazza. Az alperes igazgatóságának és felügyelőbizottságának 2010. május 16-án kelt levelében a 2010. május 10-én átvett, a felújítással kapcsolatban a lakására vonatkozóan részletezett önrész közlését azon okból kifogásolta, hogy annak ellenére, hogy a közlés szerint a lakásokba beépített nyílászárók és fűtési berendezések értékarányosan, a többi tulajdoni hányad arányában lett kiszámolva, a szigetelés költsége nem így került kiszámításra. Bemutatta, hogy a közlés szerint a 35 m²-es garzon lakás szigetelési költsége 470.000 forint, ehhez képest a tulajdoni hányad szerinti számítás esetén 377.545 forint lenne, tehát 92.545 forinttal magasabb összeg került kiszámításra. A levélben kérte a ház szigetelési költség önrészének helyesbítését.

A Pest megyei Bíróság a Budaörsi Városi Bíróságot 2010. december 16-án kelt határozatával kizárta és eljáró bírósággul a Budakörnyéki Bíróságot jelölte ki.

A felperes a Budakörnyéki Bíróságon ezt követően 2011. február 24-én keresetet terjesztett elő a 2010. május 10-én kelt költségfelosztás felülvizsgálata és „helyesbítése” iránt, arra hivatkozással, hogy az önrészen belül a szigetelés költségének felosztása nem megfelelően történt, majd 2011. június 6-án annak megállapítását kérte, hogy a szigetelés költségeinek felosztásáról a 2010. május 26-i közgyűlésen nem született döntés.

A Budakörnyéki Bíróság 2011. június 6-án kelt 2.P.21.433/2010/6. számú ítéletével megállapította, hogy az alperes 2010. május 26-i közgyűlésen nem hozott határozatot a panelprogrammal kapcsolatos önrész felosztásáról, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2012. február 26-án kelt 2.Pf.23.968/2011/6. számú végzésével a Budakörnyéki Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a Budapest Környéki Törvényszéket a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az alperes másodfokú perköltségét 15.000 forintban állapította meg. A végzés indokolása szerint a Budapest Környéki

Törvényszék a felperes eredeti kereseti kérelmét nem bírálta el. Meghagyta a bíróságnak, hogy célszerű a felperest felhívnia annak megjelölésére, hogy valamennyi előterjesztett kereseti kérelmét fenntartja-e.

A felperes pártfogó ügyvéd útján 2012. június 22-én előterjesztett beadványában bejelentette valamennyi kereseti kérelme fenntartását. Elsődlegesen a 7/2010. számú határozat hatályon kívül helyezését kérte, mivel az alapszabályba ütközik. Állította, hogy a jegyzőkönyv a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 18. §-ában foglaltakat több vonatkozásban is sérti, mivel nem tartalmazza a megjelent tagok nevét, a tag által meghatalmazott személy nevét, a közgyűlés határozatképességének a megállapítását. Rögzítette, hogy a 7/2010. számú határozat szerint a közgyűlés elfogadta az önrész felosztását, a hitel felvételét. A napirendi pont szabálytalanul került meghirdetésre, megtárgyalásra, így a határozat elfogadása jogszabályba is ütközik.

Állította, hogy az önrész kiszámításának módja, albetéti felosztása jogtalan, a garzon lakásokat jogtalanul terhelték 470.000 forinttal. A költség felosztás ellenőrizhetetlen, kérte a felülvizsgálatát. Állította továbbá, hogy a szigetelés költségeinek felosztásáról sem született döntés a közgyűlésen. Kérte alperest az egész felosztás felülvizsgálatára kötelezni, mivel az sérelmes a 20 garzonlakás tulajdonosára.

A 2012. szeptember 5-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a 7/2010. számú határozatot az alperes nem kézbesítette részére, azt a Budaörsi Bíróságon 2010 szeptemberében kapta meg.

A Budakörnyéki Bíróság 2012. december 5-én kelt és 2013. január 3-án jogerőre emelkedett 8.P.20.216/201269. számú végzésével a Pp. 23.§ (1) bekezdés e) pontja alapján megállapította hatáskörének hiányát és az iratokat áttenni rendelte a Budapest Környéki Törvényszékre (továbbiakban elsőfokú bíróság). A végzés indokolása szerint a felperes a 7/2010. számú határozat bírósági felülvizsgálatát, a határozat hiánya megállapítását, valamint a költségfelosztás felülvizsgálatát kérte.

A felperes 2013. május 6-án elfogultsági kifogást terjesztett elő az eljáró bíróval (.....) szemben arra hivatkozva, több éven keresztül a Budaörsi Bíróságon az alperes elnöke az ülnöke volt.

A Budapest Környéki Törvényszék bíró kizárását 2013. május 13-án kelt 6.Gpkf.40.146/2013/2. számú végzésével megtagadta. A végzés indokolása szerint az eljáró bíró azon nyilatkozatára figyelemmel, miszerint nem tárgyalt a Budaörsi Városi Bíróságon olyan ügyeket, melyekben ülnökök vettek volna részt, továbbá arra, hogy a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja alapján nem állapítható meg, hogy az

ügy tárgyilagos megítélése ne lenne elvárható, a bíró kizárása megtagadásának nem volt helye. A felperes nem jelölt meg olyan körülményt, amelyből alappal lehetne következtetni az eljáró bíró elfogultságára.

A felperes 2013. június 6-án úgy nyilatkozott, hogy kereseti kérelmét a 2012. június 22-én a bíróságra érkezett beadványa szerint tartja fenn. E szerint elsődlegesen a 7/2010. számú határozat hatályon kívül helyezését kéri, mivel az a társasház alapszabályába, illetőleg jogszabályba ütközik, mert nem tartalmazza a tag, a tag által meghatalmazott személy nevét és azt, hogy a közgyűlés határozatképes volt. Vitatta, hogy a közgyűlés önrész felosztására vonatkozó döntése szabályszerű lett volna, amit alátámaszt az is, hogy 2012. május 24-én visszamenőleges hatállyal született újabb döntés a panelprogramhoz kapcsolódóan. Vitatta, hogy a tulajdonosokat terhelő önrész kiszámításának módja az alapszabálynak megfelelő lett volna, állítva, hogy a vitatott határozat az alapszabály közgyűlési jegyzőkönyvre rendelkezést tartalmazó 2.2.3. pontjába és az Lsztv. 18. § (5) bekezdésébe is ütközik.

Hangsúlyozta, az alapszabály IV. pontja értelmében a vagyoni hozzájárulást négyzetméter alapján kell kiszámolni. Az alperesnek jól kellett volna kiszámolni az egy lakásra eső költséget.

Alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a 2010. május 26-án megtartott közgyűlés szabályszerűen került összehívásra, a 7/2010. számú határozat érvényes. Előadta, hogy 2010. május 10-ére lakógyűlést hívott össze, ahol az igazgatósági tagok tájékoztatták a lakástulajdonosokat a saját lakásuk, és az egész házra vonatkozó felújítási költségek felosztásának lehetséges módozatairól, és kifejezetten megmutatták az önrész elosztásának lehetőségeit. A lakók a gyűlésen elhangzottak alapján, és a rendelkezésre álló valamennyi adat és számítás ismeretében az általuk legigazságosabbnak tartott felosztási módon fogadták el, melyet a 15 nappal később tartott közgyűlés határozati formában is elfogadott. A közgyűlés jegyzőkönyve és a 7/2010. számú határozat azért nem tartalmazta a költségfelosztás módjának részletes megvitatását, mert arra már a 2010. május 10-i lakógyűlésen sor került, és a jelenlévők tisztában voltak azzal, hogy a korábban ismertetett felosztási módok közül melyiket választották a lakók, így annak véglegesítésére került sor a közgyűlésen. Utalt arra is, ha az alapszabály másként nem rendelkezik, a 4. § (2) bekezdés h) pontjában említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó. A lakásszövetkezet az alapszabályában eltérhet a törvény által rögzített költségfelosztási módtól, azaz a felújítási és egyéb fenntartási költségek tulajdonosok közötti felosztását a lakások alapterületének nagyságát alapul vevő számítástól eltérő számítási módban határozhatja meg. Az alapszabály 4.3. pontja rögzíti, hogy a tag és a nem tag tulajdonosok milyen arányban kötelesek a lakásszövetkezet felé vagyoni hozzájárulásukat teljesíteni. A vagyoni hozzájárulás ez esetben a közös költséget, mint fenntartási és üzemeltetési költséget jelenti. A felújítási költségekről az

alapszabály kifejezetten nem rendelkezik, de a 4.2. pont egyértelműen rögzíti, hogy ezen fizetési kötelezettségeket úgy kell megállapítani, hogy a lakásszövetkezet egy épület fel nem osztható közműellátással, illetőleg az alapszabály 4.5. pontjában foglaltak szerint, a felújítási alap mértékének meghatározására a közgyűlés kap felhatalmazást. A szervezeti és működési szabályzatának 2.7. pontja pedig azt rögzíti, hogy a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a lakásszövetkezeti tagokat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a szervezeti és működési szabályzat vagy a közgyűlés határozata ettől eltér.

Mindezekre tekintettel álláspontja szerint a panelprogramban történő felújítás költségeiről a közgyűlés volt határozattal jogosult dönteni. A döntés nem ütközik jogszabályba, alapszabályba, a szervezeti és működési szabályzatba és más szabályzatba sem. A panelprogram jóváhagyása, a tulajdonosok többségének döntése és akarata volt, és teljes mértékben sikeresen valósult meg.

Kitért arra is, hogy észlelve azon hiányosságokat, hogy a 7/2010. számú közgyűlési határozat nem tartalmazza részletesen a költségek és ezen belül is az önrész felosztásának módját, a 2012. május 24-i közgyűlésen azt reparálta, és a 11/2012. számú határozatával visszamenőleges hatállyal elfogadta a részletes közgyűlési határozatot.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem jelölte meg pontosan, hogy a vitatott határozat mely jogszabályi, alapszabályi rendelkezést sért, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat mely rendelkezésébe ütköző.

Utalt arra is, hogy a pernek nem tárgya a költségek felosztása, illetve annak kiszámítási módjának felülvizsgálata. A per tárgya a közgyűlési határozat felülvizsgálata abból a szempontból, hogy a határozat szenved-e alaki vagy tartalmi hibában.

Ellenkérelméhez csatolt egy 2010. május 10-én kelt felújítással kapcsolatos emlékeztetőt, melyben felsorolásra kerültek a panelprogram egyes állomásai 2008.február 4-től kezdődően, valamint az egyes számítási módozatok.

A felperes 2013. július 8-án előterjesztett előkészítő iratában az elsőfokú bíróság felhívására a keresetét összefoglalta. E szerint a 7/2010. számú határozat felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését kéri, ennek kapcsán sérelmezi a panelprogrammal kapcsolatos felújítási költség felosztási módját.

A hatályon kívül helyezést a következő indokok alapján kérte. A közgyűlési meghívóban nem szerepelt napirendi pontként az önrész felosztása, a felosztást tartalmazó számítási javaslatot mellékletként nem csatolta az alperes. Az alperes megsértette az Lsztv. 16. § (4) és (7) bekezdését, az alapszabály 2.2.1.b) pontját, mivel a napirendben nem szereplő ügyben, írásos előterjesztés nélkül hozott határozatot.

A közgyűlési jegyzőkönyv nem tartalmazta a megjelent tagok nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét, a határozatképesség megállapítását. A jelenléti íven szereplő olvashatatlan aláírásokból nem állapítható meg az aláírók személye és a határozatképesség sem. A meghatalmazások nem felelnek meg a Ptk. rendelkezéseinek. Az alperes az Lsztv. 18. § (5) bekezdésébe és az alapszabály 2.2.3. pontjába ütközően készítette el a jegyzőkönyvet. A szervezeti és

működési szabályzat 2.7. pontja szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tagokat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a szervezeti és működési szabályzat vagy a közgyűlés határozata ettől eltér. Az alperes nem tudott felmutatni olyan közgyűlési jegyzőkönyvet, amelyben ezeknek a kiadásoknak az eltérő számítására a közgyűlés határozatot fogadott el.

A 2010. május 10-én kelt „önrész közlése” nevű táblázatban a beépített nyílászárók, fűtési berendezések és a szigetelés 2:3 arányban, a bonyolítás és fűtés lakáson kívüli költsége tulajdoni hányad szerint került kiszámításra, azonban ez nem felel meg a valóságnak, mert a számítás ellenőrzése során kiderült, hogy nem így történt a felosztás. Az önrész sérti a kisebbség jogos érdekét, mivel a kis lakásokat aránytalanul magasabb önrész fizetésére kötelezték, azért az Lsztv. 9. § (2) bekezdése alapján is kérte a határozat hatályon kívül helyezését.

Utalt arra is, hogy az emlékeztetőből megállapíthatóan az elfogadott pályázat költségeinek összegét az alperes szabálytalanul megváltoztatta annak érdekében, hogy a megvalósulás szerinti felosztás egyezzen a pályázatban elfogadott végössszeggel.

2013. szeptember 19-én arra is hivatkozott, hogy 2010. május 26-i közgyűlés nem hozott határozatot az önrész meghatározásának módjáról, a 7/2010. számú határozat nem határozza meg azt, hogy az önrész módját milyen módon számították ki és azt milyen módon fogadta el a közgyűlés. Sérelmezte, hogy nem született olyan határozat, amelyben döntöttek volna arról, hogy az önrész kiszámítására milyen módon kerüljön sor.

Ezt követően az alperes úgy nyilatkozott, hogy a napirend tartalmazta a panelprogrammal kapcsolatos tájékoztatást, a meghívó kifüggesztésre került. A lakók 2010. május 10-én megvitatták az önrész elosztásának lehetőségeit, az emlékeztetőt ott felolvasták, majd kifüggesztették. Az emlékeztető a közgyűlési meghívó mellékletének, minősül. A felperesen kívül valamennyi tag számára nyilvánvaló és egyértelmű volt a határozat tartalma.

Az elsőfokú bíróság 2013. október 4-én kelt 7.G.40.021/2013/14. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az alperesnek 63.500 forint perköltség megfizetésére. Rendelkezett a felperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíjának állam általi viseléséről. Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a kereseti kérelemre tekintettel azt kellett vizsgálnia, hogy a 7/2010. számú határozat megfelel-e a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) szabályainak, továbbá az alperes alapszabályának, illetőleg szervezeti és működési szabályzatának. Az Lsztv. 16. §-ának (1), (4) és (7) bekezdése, a 18.§ (1) bekezdése idézését követően úgy foglalt állást, hogy a becsatolt iratokból megállapítható, hogy a közgyűlés összehívására az igazgatóság által a jogszabályoknak és az alperes alapszabályának és a szervezeti és működési szabályának megfelelően került sor. A közgyűlési meghívó 8. pontja tartalmazta azt, hogy a közgyűlés témája lesz a panelprogram alakulása. A jegyzőkönyvhöz csatolt jelenléti ívből pedig megállapítható, hogy a közgyűlés határozatképes volt, és az, hogy a határozat

elfogadására milyen arányban került sor. A határozat tartalma, a tényleges döntés pontos tartalma ugyan nem került a jegyzőkönyvben rögzítésre, de a 2010. május 10-én átadott költségfelosztást tartalmazó táblázattal együtt a közgyűlés által hozott határozat tartalma megállapítható. A határozat az önrész felosztásának módja körében nem ellentétes az Lsztv. rendelkezéseivel, az alperes alapszabályával, és a szervezeti és működési szabályzatával. Az Lsztv. 45. § (1) bekezdése, a 4. § (1) bekezdés h) pontja az alperes határozat meghozatalakor hatályos alapszabályának 4.1., 4.2., 4.3. és 4.5. pontja, a szervezeti és működési szabályzatának 2.7. pontja ismertetését követően rögzítette, hogy az alperes alapszabálya akként rendelkezik, hogy az üzemeltetéssel és fenntartással kapcsolatos költségeket négyzetméter alapján kell a tulajdonosok között felosztani azzal, hogy figyelembe kell venni azt, hogy a lakásszövetkezet egy épület, fel nem osztható közműellátással. A szervezeti és működési szabályzat rendelkezése szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a lakásszövetkezeti tagokat a tulajdoni hányaduk szerint terheli, de lehetővé teszi azt, hogy a közgyűlés határozata ettől eltérjen. Az alperes határozata a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott teherviselés módjától eltért, azonban ezt a szervezeti és működési szabályzat megengedte. Az abban megnyilvánuló alaki hibát, hogy a 2010. május 26-án meghozott 7/2010. számú határozat az egyes lakások közötti költségfelosztás módját kifejezetten nem tartalmazta, az alperes 2012. május 24-én megtartott közgyűlésen a 11/2012. számú határozatával kiküszöbölte. A határozat megjelölte, hogy mely költségek viselése történik értékarányosan - a tényleges beépítésre kerülő műszaki tartalom figyelembevételével - és mely költség a tulajdoni hányadhoz igazodóan. A felperes e határozattal szemben a bírósági felülvizsgálat lehetőségével nem élt. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a 7/2010. számú határozat alaki hiányosságban szenvedett, de annak tartalma - a tagok és a felperes által már korábban 2010. május 10-én átvett számítási módot tartalmazó táblázatból - megállapítható volt. Mivel a határozat a kifejtettek szerint nem ütközött jogszabályba, az alperes alapszabályába, a szervezeti és működési szabályzatába, annak alaki hiányosságát pedig az alperes utóbb kiküszöbölte, a kereset elutasításának volt helye.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett pártfogó ügyvéd útján. Az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, az alperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, kereseti kérelme arra irányult, hogy az elsőfokú bíróság a 7/2010. számú határozatot vizsgálja felül, helyezze hatályon kívül, valamint ennek kapcsán a panelprogrammal kapcsolatos felújítási költség felosztási módjának a jogosságát is vizsgálja felül. Az elsőfokú bíróság a feltárt tényállásból helytelen jogi következtetést vont le. Az ítélet megváltoztatását a következő indokok alapján kéri. A közgyűlési meghívóban nem szerepelt napirendi pontként az önrész felosztása, a felosztást tartalmazó számítási javaslatot mellékletként nem csatolta az alperes. Az alperes megsértette az Lsztv. 16. § (4) és (7) bekezdését és az alapszabály 2.2.1.b. pontját, mivel a napirendben nem szereplő ügyben írásos előterjesztés nélkül hozott határozatot. A meghívó nem volt szabályos, mivel a panelprogram alakulása az „egyebek” pont alatt szerepelt. A közgyűlés nem döntött a felosztásról, az ítélet is megállapítja, hogy a döntés pontos tartalma nem került rögzítésre a

jegyzőkönyvben. Ha ez így volt, akkor utólag nem lehet megállapítani a pontos tartalmat. A 2010. május 10-i lakógyűlésen a tulajdonosok nem egyszerre vettek részt. Az alperes által benyújtott jelenléti ív nem tekinthető hiteles okiratnak, mivel a lap aljára kézzel írt szöveget „aláírással elismerem a mellékletként átvett fizetendő önrészre vonatkozó fizetési kötelezettségemet” bárki, bármilyen időpontban odaírhatta. Így az ítélettel ellentétben a határozat tartalma nem állapítható meg. Változatlanul állította, hogy a közgyűlési jegyzőkönyv nem tartalmazta a megjelent tagok nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet, a közgyűlés határozatképességének a megállapítását. Az alperes által csatolt jelenléti íven szereplő olvashatatlan aláírásokból nem állapítható meg, hogy azt szövetkezeti tag, vagy meghatalmazott írta alá. A csatolt meghatalmazások nem felelnek meg a Ptk. rendelkezésének, nem szerepel rajta két tanú, illetve a tanúk lakcíme. Az alperes az Lsztv. 18. § (5) bekezdését, valamint az alapszabály 2.2.3. pontjában foglaltakat megsértve készítette el a jegyzőkönyvet. A jelenléti ív nem pótolhatta a törvényben és az alapszabályban előírt alaki követelményeket. Az alperes nem tudott felmutatni olyan közgyűlési jegyzőkönyvet, amelyben a szervezeti és működési szabályzat 2.7. pontja szerint a kiadásoknak az eltérő számítására a közgyűlés határozatot fogadott volna el. A 2010. május 10-én kelt, aláírás nélküli „önrész közlése” nevű táblázatban a beépített nyílászárók, fűtési berendezések és a szigetelés 2:3 arányban, a bonyolítás és fűtés lakáson kívüli költsége tulajdoni hányad szerint került kiszámításra, azonban ez nem felel meg a valóságnak, mert a számítás ellenőrzése során kiderült, hogy nem így történt a felosztás. Az alperes ellenkérelmében foglalt tényállításoknak sem felel meg ez a számítás. A tervezett költségvetési adatok sem egyeznek az önrész felosztásban szereplő számadatokkal. Érthetetlen és ellentmondó, hogy ugyanazon a napon határozta meg az alperes az önrészt, amikor az emlékeztető több javaslatot tesz a felosztásra. Megkérdőjelezhető a 7/2010. számú határozat tartalma. Az önrész közlését tartalmazó táblázatot senki nem látta. Az önrész felosztása sérti a kisebbség jogos érdekét, mivel a kis lakásokat aránytalanul magasabb önrész fizetésére kötelezték, ezért az Lsztv. 9. § (2) bekezdése értelmében is kéri a 7/2010. számú határozat hatályon kívül helyezését. A lakógyűlésen egyébként sem lehet határozatot hozni. A 2010. május 26-án megtartott közgyűlés jegyzőkönyve szerint az önrész felosztás összességében nem hangzott el, de még megvitatásra sem került. Az ítéletben foglaltaktól eltérően a 2010. május 26-án hozott határozatot a 2012. május 24-én megtartott közgyűlésen hozott 11/2012. számú határozat nem küszöbölhette ki, hiszen jelen pernek nem volt tárgya a 2012. évi határozat megtámadása. E határozattal szemben a bíróságon a felülvizsgálat lehetőségével nem élt, ez nem róható a terhére. Az alperes vélelmezhetően azért tűzte újból napirendre a szavazást, mert tisztában volt azzal, hogy a 7/2010. számú határozata nem felel meg az alapszabály és az Lsztv. előírásainak. Hangsúlyozta, hogy a határozat hatályon kívül helyezését azért is kéri, mivel a panelprogram költségeinek felosztása az alapszabállyal ellentétes és a kisebbségi tulajdonosok jogos érdekét sérti. Az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint a 7/2010. számú határozat alaki hiányosságban szenved, de a 2010. május 10-én átvett számítási módot tartalmazó táblázatból annak tartalma megállapítható, érthetetlen és a jogszabályoknak is ellentmond.

A fellebbezésében a Budapest Környéki törvényszék, a bíró kizárását megtagadó 6.Gpk.40.146/2013/2. számú végzése ellen panasszal élt arra hivatkozással, hogy az elfogultsági kifogásában írtak alapján összeférhetetlenség áll fenn. Az elsőfokú bíróság ítéletének felülvizsgálatát a teljes peranyag figyelembevételével kérte, utalva arra, hogy a Budakörnyéki Bíróság az áttételt elrendelő végzésében meghatározta a per tárgyát, a szerint a költségfelosztás felülvizsgálatát is kérte. Kérte a felújítási költség felosztásának felülvizsgálatát, az alperes vezetőségének kötelezését az alapszabálynak, és a szervezeti és működési szabályzatnak megfelelő felosztás elvégzésére, erről a tulajdonosok tájékoztatására.

Alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt az eljáró bíró kizárásának megtagadása tárgyában hozott határozattal szembeni panaszt vizsgálta, melyet az alábbiakra tekintettel megalapozatlannak talált.

A Pp. 252. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - végzéssel hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja, ha az ítélet meghozatalában olyan bíró vett részt, akivel szemben a törvény értelmében kizáró ok áll fenn.

A Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja szerint az ügy elintézéséből ki van zárva és abban mint bíró nem vehet részt az, akitől az ügynek tárgyilagos megítélése egyéb okból nem várható (elfogultság).

A 16. § (4) bekezdése szerint a kizárási okot a fél is bejelentheti.

A 18.§ (4) bekezdés kimondja, a kizárás megtagadása miatt csak abban a fellebbezésben lehet panaszt tenni, amely az ügy érdemében hozott határozat ellen irányul.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság eljáró bíró kizárását megtagadó 6.Gpk.40.146/2013/2. számú határozatában írtakat.

Az eljáró bíró kifejezett nyilatkozatával szemben, mely szerint nem tárgyalta a Budaörsi Városi Bíróságon olyan ügyeket, melyekben ülnökök vettek volna részt, és arra vonatkozó bizonyíték hiányában, hogy az alperes elnöke az eljáró bíró ülnöke lett volna, nem volt megállapítható, hogy az ügy tárgyalagos megítélése az eljáró bírótól nem várható el. A Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja alapján a bíró elfogultsága csak akkor állhat fenn, ha az adott ügy elbírálása során olyan tények, körülmények befolyásolják, amelyekből okszerűen következik az ügy elbírálásának pártossága. Figyelemmel arra, hogy a felperes megalapozatlanul hivatkozott a bíró személyében rejlő olyan okra, amely őt a döntése meghozatalában befolyásolta, befolyásolhatta, a jogvita tárgyalagos elbírálása biztosított volt. Ebből következően az eljáró bíróval szembeni kizáró ok hiányában az ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. idézett 252. § (1) bekezdésében írt feltételei nem álltak fenn.

A Fővárosi Ítéltábla ebből következően az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben bírálta felül.

A lakásszövetkezetek szerveire, szervei működésére, a lakásszövetkezet működésével kapcsolatos jogorvoslatra nézve a többször módosított, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) tartalmaz rendelkezést.

A 4. § (1) bekezdése értelmében az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

A (2) bekezdés szerint az alapszabályban kell meghatározni az építési, és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját is (h) pont).

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.

A 15. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

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.

A 9. § 2011. július 27-ig hatályban volt (1) bekezdése értelmében a

lakásszövetkezet bármely tagja kérhette a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely az Lsztv. rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

A (2) bekezdés kimondta, hogy a jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani.

Az idézett rendelkezésekből következően a tag a lakásszövetkezet jogsértő, alapszabályba ütköző működésével szemben jogorvoslatot kizárólag a határozat bírósági felülvizsgálata iránti perben kereshet.

Az adott ügyben a felperes 2010. július 28-án terjesztette elő a keresetét a 2010. május 26-án meghozott 7/2010. számú közgyűlési határozat felülvizsgálata iránt. Keresetét a határozat alapszabállyal ellentétes és a kisebbség jogos érdekét sértő voltára alapította. A per során kérte továbbá a 2010. május 10-én kelt költségfelosztás (önrész közlés) felülvizsgálatát is.

A 2010. május 10-én kelt „Önrész közlése” irat szerint, a nyílászáró 201.750 forint, a szigetelés 470.000 forint, a fűtés 378.106 forint, a bonyolítás 55.100 forint költségének együttes összege 1.104.956 forint, melyből a 366.343. forint önkormányzati támogatás és a 366.343 forint állami támogatás összegének levonását követően a fizetendő önrész 372.270 forint. A tájékoztató tartalmazta az is, hogy az ismertetett összegek közül a lakásokba beépített nyílászárók és fűtési berendezések értékarányosan, a többi tulajdoni hányad szerint lett kiszámolva. A havi törlesztő részt a közös költséggel együtt kell megfizetni.

A felperes a keresetében azt sérelmezte, hogy az önrész közlésben írtak ellenére, a szigetelés költsége nem tulajdoni hányad arányában, hanem négyzetméter arányosan lett kiszámolva.

A fent kifejtettek szerint a lakógyűlés elé tárt és ott megvitatott költségfelosztás önmagában nem vizsgálható felül, tekintettel arra, hogy az nem minősül az alperes bármely szerve által meghozott határozatnak.

A felperes a keresetében a 7/2010. számú határozat felülvizsgálatát a felújítási költség felosztásának alapszabállyal ellentétes voltára alapította, amelyből egyrészt az következik, hogy maga is határozat tartalmának tulajdonította a költségfelosztásról történt, általa sérelmezett döntést, másrészt az, hogy a költségfelosztás a 7/2010. számú határozat felülvizsgálata körében felülbírálnak.

Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság amikor a határozat tartalmát a 2010. május 10-i költségfelosztást tartalmazó táblázattal együtt megállapíthatónak találta.

Tévesen bocsátkozott azonban a felperes 2010. július 28-án előterjesztett kereseti kérelmében előadottakat meghaladóan a kereseti kérelem érdemi vizsgálatába.

Az Lsztv. 9. § (2) bekezdésének fent idézett, és a keresetbenyújtásakor hatályban volt rendelkezése ugyanis a kereset előterjesztését a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidőhöz kötötte. A bírói gyakorlat szerint a határozat felülvizsgálata iránti kereset elbírálása során csakis a jogvesztő határidőben előadottak vehetők figyelembe, az ezt követően előterjesztett, a határozat alapszabályba ütközése, jogsértő volta alapjául megjelölt okok, indokok nem.

A 7/2010. számú határozat felperessel való közlésére pontos adat nem áll rendelkezésre. Az iratokból megállapíthatóan azonban a felperes 2010. október 6-án nyújtotta be a Budaörsi Városi Bíróság felhívására a 2010. május 26-i közgyűlésről felvett, a 7/2010. számú határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet, ebben az időpontban tehát a határozat vele szemben már bizonyosan közöltnek tekintendő. Ezen időponthoz képest is a 60 napos jogvesztő határidő 2010. december 6-án lejárt, ezért az ezt követően előterjesztett indokok, például a meghívóban megjelölt napirendi pont tartalmára, az írásbeli előterjesztés hiányára, a jegyzőkönyv tartalmára, a határozatképesség hiányára, a meghatalmazások elfogadhatóságára, a határozat végrehajtásának módjára nézve előadottak nem voltak figyelembe vehetők, így szükségtelen volt azok vizsgálata.

A jogvesztő határidőn túl előadott indokok tekintetében a kifejtett okból a fellebbezés sem vezethetett eredményre.

A felperes a 2010. július 28-án előterjesztett keresetében a kisebbség jogos érdekének a sérelmére is hivatkozott.

A tag a kisebbség jogos érdekének sérelmére ugyanakkor csak 2011. július 28-ától alapíthat igényt, figyelemmel arra, hogy az Lsztv. határozatok felülvizsgálatára irányadó 9. §-ának a kereset benyújtásakor hatályos rendelkezése ezt még nem tette lehetővé. Csupán az Lsztv. 2011. évi LXXVI. törvény 8. §-a által 2011. július 28-tól beiktatott 9. § (2) bekezdése alapján kérheti a tag a határozat hatályon kívül helyezését, ha az a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Ezen rendelkezés az ezt követően induló eljárásokban alkalmazandó, tehát a jelen - 2011. július 28-át megelőzően indult - eljárásban nem.

Így a határozat ezen okból sem volt felülvizsgálható.

A Fővárosi Ítéltábla ugyanakkor osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a kereset felülbíráható, felülbírálandó része vonatkozásában.

Nem vitásan az alapszabály szerint az üzemeltetéssel és a fenntartással kapcsolatos költségek négyzetméter arányosan osztandók fel a tagok között, az alapszabály a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra, nagy volumenű felújításokra nézve kifejezett rendelkezést nem tartalmaz. A szervezeti és működési szabályzat a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a lakásszövetkezeti tagok között a tulajdoni hányaduk szerint rendeli felosztani, amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt.

A felperes keresetében a szigetelés költségeinek nem tulajdoni hányad szerinti felosztását kifogásolta.

Az elsőfokú bíróság azonban helytálló álláspontra helyezkedett annak megállapításával, hogy ezen teherviselési módtól a szervezeti és működési szabályzat közgyűlési határozattal eltérést enged.

A 7/2010. számú határozat ezen eltérést megengedő módon került meghozatalra, ezért annak a keresetben hivatkozott alapszabálysértő, a szigetelési költség négyzetméter arányosan kiszámító volta, különös figyelemmel arra, hogy az alapszabály 4.3. pontja a szokásos fenntartási üzemeltetési költségek megállapítását is négyzetméter arányosan írja elő, nem volt megállapítható.

Az elsőfokú bíróság mindezek alapján helytállóan utasította el a keresetet.

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

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes másodfokú tárgyaláson történt képviseletével felmerült, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 48.000 forint fellebbezési illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a másodfokú eljárásban is pártfogó ügyvéd képviselte, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a díj összegének megállapítása nélkül rendelkezett arról, hogy a pártfogó ügyvéd másodfokú díjának teljes összegét az állam viseli.

Budapest, 2014. december 12.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke
előadó bíró

Dr. Molnár József s.k.
bíró

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Oláhné Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző