

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.798/2014/4. szám

A Szegedi Ítéltábla **felperes neve (címe)** szám alatti lakos felperesnek – a dr. Kliszek Antal ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezése és egyéb iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2014. június 18. napján kelt 13.P.20.718/2013/24. számú ítélete ellen a felperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és a felperest terhelő elsőfokú eljárási illeték összegét 21.000,- (Huszonegyezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000,- (Tízezer) forint másodfokú eljárási költséget és az államnak – leletezés terhe mellett – 32.700,- (Harminckettőezer-hétszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

I N D O K O L Á S :

A felperes és házastársa egyenlő arányban tulajdonosai a **(város neve, utca, házszám)** szám alatti, ... m² alapterületű, egyedi fűtésű, az alperes által kezelt lakásingatlan. A felperes nem, míg felesége tagja az alperesi lakásszövetkezetnek. A lakás egy öt szintes, mindösszesen ... m² összalterületű, 14 lakásból, és két közös tárolóhelyiségből álló lépcsőházban helyezkedik el. A lépcsőházban nincs lift, a lakáshoz garázs, pince nem tartozik. A lépcsőházi üzlethelyiséget az alperes bérbeadás útján hasznosítja. Az alperes egyenlíti ki a lépcsőház és a két közös tárolóhelyiség villanyszámláját, a takarítás díját, gondoskodik továbbá a bejárati ajtó és a közös helyiségek ajtózárainak, a kaputelefonnak, a felcsengető berendezésnek a javításáról, a villanyégők cseréjéről, a lépcsőház, a tárolóhelyiségek festéséről és egyéb kisebb javításokról.

Az alperes küldöttgyűlése 2012. május 31-én fogadta el 26/2012. számú határozatát, melyben úgy rendelkezett, hogy az egyedi fűtésű épületek a mindenkori ingatlankezelési költség nettó összegének 85%-át fizessék meg, és e lépcsőházak érdekképviselői díját is 85%-os mértékben állapította meg. Korábban a felperes e határozat bírósági felülvizsgálatát kérte, mely perben a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.106/2013/8. számú jogerős ítéletével a határozatot hatályon kívül helyezte. Ennek következtében az egyedi fűtésű épületekre a fenntartás általános költsége nem kedvezményesen

került figyelembe vételre, a küldöttgyűlés erről új határozatot nem hozott.

Az alperes 2012. november 30-án megtartott küldöttgyűlésén meghozott 35/2012. (11.30.) számú határozattal az alapszabályt módosította, azt hatályon kívül helyezte és új, egységes szerkezetbe foglalt létesítő okiratot fogadott el. A felperes ennek több pontját kifogásolta, amelyeket írásban közölt a felügyelőbizottsággal. Ezt követően az alperes 2014. február 28-án megtartott közgyűlésén 3/2014. (02.28) számú határozatával részben módosította és egységes szerkezetbe foglalta a korábban elfogadott alapszabályt. A létesítő okirat – egyebek mellett – IV. fejezetének 3.8. pontjában rögzítette, hogy a tagértekezlet – valamennyi, jelen alapszabályban meghatározott, hatáskörébe utalt ügyben – írásbeli szavazással is hozhat határozatot, emellett részletesen szabályozta az írásbeli szavazás módját.

A 2013. május 29-i küldöttgyűlés 4/2013. (05.29.) számú határozatával elfogadta az alperes 2013. július 1-től 2014. június 30-ig terjedő költség-előirányzatát – az alaptevékenység 2012. évi költségeinek figyelembevételével – nettó 161.269.000,- forint összegben. Ezen belül a fenntartási általános költség mértéke nettó 42,50,- forint/m²/hó. Emellett 6/2013. (05.29.) számú döntésével – az alperesi igazgatóság előterjesztése alapján – a küldöttek érdekképviselési díját 2013. július 1-től 2014. június 30-ig 8.942,- forint/lakás/évben határozta meg azzal, hogy a tagértekezlet ennél magasabb mértéket is megszavazhat. Rögzítették, hogy a küldött kérése alapján a fenti összeg legfeljebb 20%-áig (1.788,- forint/lakás/év) csökkenthető az érdekképviselési díj, ennél alacsonyabb összeg azonban nem állapítható meg.

A felperest az alperes által közölt költségelőírás alapján fizetési kötelezettség terhelte.

A felperes módosított keresetében a 2014. február 28-án megtartott küldöttgyűlésen hozott 3/2014. számú határozattal módosított alapszabály IV. fejezet 3.8. pontjának, továbbá a 4/2013. (05.29.) és 6/2013. (05.29.) számú – a 2013. május 29-i küldöttgyűlésén elfogadott – határozatok hatályon kívül helyezését kérte. Az előbbi határozat vonatkozásában keresetét azzal indokolta, hogy a fenntartási általános költség mértéke nettó összegben került meghatározásra, holott a fizetési kötelezettség bruttó összegben áll fenn. Utalt arra is, hogy a határozat olyan rendelkezést tartalmaz a költség mértékére, melynek meghatározása az alapszabály szerint az igazgatóság feladata. Kifogásolta, hogy a határozat keresztfélvésen, azaz 2013. július 1. és 2014. június 30. között határozza meg a költség-előirányzatot. Az utóbbi közgyűlési határozat tekintetében előadta, hogy az érdekképviselési díj, mely legfeljebb 20%-ig csökkenthető, nem helytálló, mert az általa lakott lépcsőházban az érdekképviselési díj kisebb mértékű a küldött kérése alapján. Sérelmezte, hogy az alperes ugyan a határozatban foglalnál alacsonyabb összeget érvényesít, azonban a jövőben az elfogadott, magasabb összeget bármikor igényelheti.

További érvelése szerint az alperes szolgáltatása nem áll arányban a határozatokban megállapított fizetési kötelezettséggel. Mindkét küldöttgyűlési határozat figyelmen kívül hagyja a fenntartási általános költség és a bizalmi érdekképviselési díj megállapításánál az Lsztv. 45. § (2) bekezdésében, valamint 2. § (5) bekezdésében foglaltakat, ugyanakkor azokat a küldöttgyűlés hatáskör hiányában hozta meg.

Ezen túl megállapítási keresetet is előterjesztett az alábbiak tekintetében:

- Kérte annak megállapítását, hogy az általa lakott lakásra vonatkozóan 2013. december 31. napján fenntartási költséghátraléka nem áll fenn;
- A jövőben terhére fenntartási költséget csak az alperes hatáskörrel rendelkező szervének határozata állapíthat meg;
- Az ítélet jogerőre emelkedését követő hónap első napjától kezdődően az alperes köteles az általa beszedett bérleti díj 90%-ának .../... részét beszámítani a felperest terhelő havi fenntartási költségbe;
- Az ítélet jogerőre emelkedését követő 4. hónap első napjától kezdődően az alperes csoportos beszédési megbízással „társasház közös költség” jogcím helyett „fenntartási költség” alapján köteles a pénzintézetnél lakossági folyószámláról a kifizetést kérni;

– Az alperes az ítélet jogerőre emelkedését követően minden év március 31. napjáig köteles a felperessel cégszerűen jegyzett iratban közölni a megelőző évben a felújítási alapba befizetett összeget, annak felhasználását, illetve azt, hogy december hó 31. napján milyen összeg volt nyilvántartva a felperesi lakásingatlanra vonatkozóan felújítási alapba történt befizetés jogcímén.

Az alperes a módosított keresetet annyiban elismerte, hogy a felperesnek 2013. december 31-én fenntartási költség címén hátraléka nem áll fenn. Ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint az alapszabály vitatott rendelkezése nem jogszabálysértő, a küldöttgyűlés írásbeli szavazási formájára a jogszabály lehetőséget ad.

A sérelmezett határozatok kapcsán kifejtette, egy esetleges ÁFA-emelés esetén nem lenne összeegyeztethető a költség, amennyiben az bruttó összegben kerülne meghatározásra. A fenntartási költségek mértékének aránytalansága tárgyában álláspontja az volt, miután a lakásszövetkezet, illetve annak kezelésében lévő lakásokkal kapcsolatos jogviszonyról van szó, a jogvita elbírálására a lakásszövetkezeti törvény irányadó. A szolgáltatás-ellenszolgáltatás kifogásolt mértéke ugyanakkor kizárólag szerződéses, azaz kötelmi jogviszony esetén vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes 4/2013. (05.29.) számú közgyűlési határozatát hatályon kívül helyezte. Megállapította, hogy a felperesnek 2013. december 31-én fenntartási költség címén hátraléka az alperessel szemben nem áll fenn. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásában a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Lsztv.) 9. § (1)-(3) bekezdése alapján úgy foglalt állást, hogy a határozatokat a felperes a jogszabályban írt határidőn belül támadta meg. Ezt követően vizsgálta a felperesi keresetben foglalt, az alapszabály IV. fejezet 3.8. pontja hatályon kívül helyezésének indokoltságát. Ekörben kifejtette, az Lsztv. 4. § (2) bekezdése értelmében írásbeli szavazás alapszabályi elrendelésére mód van, s az alperes a törvényben rögzítetteknek megfelelően járt el, amikor biztosította a tagértekezlet számára az írásbeli szavazás lehetőségét, rögzítette annak eljárási rendjét, a szavazás módját és a szavazatok megszámlálását. Osztotta az alperes azon érvelését, miszerint a nagy létszámú lakásszövetkezet esetében célszerű bizonyos ügyek intézése esetén az írásbeli szavazás fenntartása.

Alaposnak találta ugyanakkor a keresetet a – helyesen – 4/2013. (05.29.) számú küldöttgyűlési határozat kérdésében. Álláspontja az volt, a határozat nem egyértelmű és a költségek körét illetően nem világos. A lakásszövetkezeti tagok és tulajdonosok számára ugyanis nem teljes költséget állapít meg, az ÁFA mértéke az alperes által elfogadott költség-előirányzatban nem szerepel, így az éves költség-előirányzat meghatározása nem világos. Mindemellett az sem állapítható meg, hogy az alperes fizetési kötelezettségei közül valamennyi tartalmaz-e ÁFA-fizetési kötelezettséget, avagy csupán annak néhány eleme ÁFA-mentes. Mindkét határozat kapcsán kiemelte, sem az Lsztv-ben, sem az alapszabályban nincs olyan rendelkezés, melyből egyértelműen az lenne levezethető, hogy azok meghozatala az igazgatóság feladatkörébe tartozna.

Osztotta az alperes azon álláspontját, hogy a perbeli jogviszonyra a Ptk-ban rögzített kötelmi jogi rendelkezések nem alkalmazhatók. A felperes kifogásai az Lsztv. speciális rendelkezései alapján ítéltelők meg, így a költség-előirányzatokra, azok felhasználási módjára és felosztására a szerződésekre vonatkozó általános rendelkezéseket nem lehet irányadónak tekinteni. Emiatt nem látott lehetőséget a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatára.

Az elsőfokú bíróság a felperes megállapítási kereseteit nem találta alaposnak. A Pp. 123. §-ára hivatkozással kifejtette, a megállapítási kereset feltételei kizárólag azon kérelem tekintetében állnak fenn, miszerint a felperesnek 2013. december 31-én fenntartási költség címén hátraléka nem állt fenn. Evonakozásban – utalva a beszerzett igazságügyi szakértői véleményre – megállapította, hogy az alperes által készített kimutatások nem helytállóak. Mivel azonban az alperes megállapítási kereset ezen részét elismerte, ennek megfelelően döntött arról, hogy a felperesnek fenntartási költség címén hátraléka nem állt fenn az érintett időszakban. Az egyéb megállapításra irányuló

kereseti kérelmeket – a jogszabályi feltételek hiányában – alaptalannak találta. Kifejtette, a felperes elfogadható jogvédelem érdekében nem jelölt meg. Az Lsztv., valamint az alapszabályban rögzített szervek döntenek a tulajdonosokat és a lakásszövetkezet tagjait terhelő kötelezettségekről, következtetésképpen szükségtelen ítéletben kimondani, hogy a felperes kötelezettségeiről az alperes mely szerve rendelkezhet. Nem volt megállapítható a felperesnek bármilyen veszélyeztetettsége amiatt sem, hogy az általa lakott lépcsőházban lévő üzlet bérleti díja nem kerül a javára elszámolásra tulajdoni hányada arányában. Kiemelte, a bérlő a bérleti szerződést az alperessel kötötte meg, ezért a bérleti díjat is a bérbeadó alperes részére kell megfizetnie. A szakértői vélemény ugyanakkor alátámasztotta azt az alperesi érvelést, hogy a befolyt bérleti díj 90%-át a felperes által lakott lépcsőház javára elkülönítetten kezeli, amely összeg csak annak felújítására használható fel, ezzel a felperes javát is szolgálja.

Megállapította a peradatok alapján azt is, hogy a fenntartási költségnek a pénzügyi intézménynél vezetett folyószámláról történő lehívása a banki előírásoknak megfelel, így ennek ítéleti kimondása szükségtelen. Utalt arra, hogy a felperes nem jelölte meg, a lehívás elnevezésének módosítása az érdekeit miként sérti, és az mennyiben indokolt a jogai megóvása érdekében.

A felperes jogvédelméhez szükségtelen annak megállapítása is, hogy az alperes az ítélet jogerőre emelkedését követően minden év március 31-ig köteles elszámolni. Az alperest ugyanis minden évben terheli a tulajdonosok és a lakásszövetkezet tagjai felé a teljes körű elszámolási kötelezettség, melynek nyilvánvalóan része a felújítási alap felhasználására irányuló beszámoló is, amivel a felperes jogvédelme biztosított.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak részbeni megváltoztatása és a megállapításra irányuló kereseti kérelmek szerinti döntés meghozatala érdekében. Az Lsztv. 45. § (2) bekezdésére hivatkozással kiemelte, a lakót fenntartási költségfizetési kötelezettség terheli, az alperes azonban az elmúlt években helyett egyéb költségelőírásokat alkalmazott. Továbbra is sérelmezte a 4/2013. valamint 6/2013. számú határozatok hatáskör hiányában történt meghozatalát arra hivatkozással, hogy a 2012. november 30-án elfogadott 35/2012. számú határozat szerint a tag és nem tag tulajdonosok üzemeltetési és karbantartási hozzájárulásának mértékét elszámolási egységenként az igazgatóság határozza meg. Kifogásolta, hogy az alperes a 2011. évtől az üzletbérrel nem számolt el. E körben kiemelte, miután a felperes tárolóhelyiség használati jogosultsága a bérlet útján történő hasznosítás folytán csökkent, az alperes köteles beszámítani a felperest terhelő havi fenntartási költségbe a mindenkorli üzletbér .../... részét. Indokolatlannak tartotta az alperes éves elszámolási kötelezettségére vonatkozó megállapítási kereset elutasítását is. Kifejtette, az alperes e kötelezettségét elmulasztotta, elszámolást nem küldött.

Vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított pernyertességi-pervesztességi arányokat.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokaira figyelemmel.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását kizárólag a megállapítási keresetek vonatkozásában kérte.

Az ítélet egyetért az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy az alperes által elismert megállapítási kereseten túl előterjesztett egyéb ilyen jellegű igények érvényesítésének törvényi feltételei hiányosak. A lakásszövetkezet szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) speciális rendelkezései az irányadók.

A Pp. 123. §-ában szabályozott, megállapításra irányuló keresetben a felperes valamely jog vagy

jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának a megállapítását kéri a bíróságtól. A pozitív megállapítási kereset a jog vagy jogviszony létezésének, a negatív a nem létezésének a bíróság általi kimondására irányul. A megállapításra irányuló kereseti kérelemnek a törvényi szabályozás következtében csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges és – további konjunktív feltételként – a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A megállapítási kereset indításának tehát két együttes eljárásjogi feltétele van, melyek vizsgálata szükségképpen megelőzi a kereset érvényesítésének egyéb, anyagi jogi feltételeit: a jogvédelem szükségessége, valamint a teljesítés követelésének a kizártsága. A bírói gyakorlat ennek megfelelően egységes abban, hogy a jogvédelem szükségességének hiányában eredményesen nem indítható megállapítási kereset. A jogvédelem szükségességének hiányát jelenti az is, ha a felperes nem jelöli meg, hogy jogainak az alperessel szemben való megóvása végett miért szükséges a konkrét megállapítás. Az, hogy fennállnak-e a Pp. 123. §-ában megfogalmazott megállapítási kereset indításának eljárásjogi feltételei, a kereseti kérelem tartalma dönti el (EBH2011. 2410.). Az ítéletábrá – elsőfokú bírósággal egyező – álláspontja szerint a megállapításra irányuló kereseti kérelmek tekintetében a felperes nem bizonyította, hogy érvényesítésük az alperessel szembeni jogvédelme érdekében szükséges, az más módon nem biztosítható. Ez az egyes – fellebbezéssel érintett – kereseti kérelmek tekintetében az alábbiakat jelenti:

Határozathozatal módja

Ha a jövőben a felperes terhére megállapított fenntartási költséget az alperes hatáskörrel nem rendelkező szerve határozza meg, vele szemben az Lsztv. 8. §-a és 9. §-a alapján törvényességi felülvizsgálat kezdeményezhető, vagy a határozat bírósági felülvizsgálata útján nyerhető jogorvoslat (hasznlóan: EBH2008. 1795.). A felperes által előterjesztett igények tehát az adott, konkrét küldöttgyűlési határozatok megtámadásán keresztül érvényesíthetők, azaz jogvédelme más eszközökkel, speciális jogi úton kikényszeríthető. Az Lsztv.-ben, mint irányadó jogszabályban biztosított jogorvoslati lehetőség miatt így nincs mód a Pp. 123. §-ára hivatkozással megállapítási pert indítani. Ez a felperes jogvédelmét azért sem szolgálná, mert az a küldöttgyűlési határozatra, annak kikényszeríthetőségére utólag nem hatna ki, más tekintetben pedig az ilyen típusú polgári perben történő igényérvényesítés valójában az Lsztv. 9. §-ában foglaltak megkerülését jelentené, mivel az ebben biztosított igényérvényesítési jog szoros határidőhöz kötött, a megállapítási kereset előterjesztésére viszont az általános elévülési időn belül van lehetőség (hasznlóan: BH2014. 18.). Következésképpen hasonló jogvitában csak akkor van helye a Pp. 123. §-a szerinti megállapításnak, ha a tulajdonos jogvédelme az Lsztv. 9. §-a szerinti keresettel nem biztosítható. Ellenkező esetben a Pp. 123. § szerinti igényérvényesítés a megállapítási keresetindítás törvényben előírt feltételeinek hiánya miatt nem lehet alapos. Helyesen jutott tehát az elsőfokú bíróság arra a következtetésre e követelés tekintetében, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének egyik feltétele, a jogmegóvási szükséglet a felperes oldalán nem áll fenn.

A 6/2013. számú küldöttgyűlési határozat kapcsán a felperes azt sérelmezte, hogy az abban foglaltaktól eltérően ugyan alacsonyabb összeget számol el az alperes, azonban a döntés tartalma alapján a jövőben az – indokolatlanul magas – összeget bármikor követelheti. Az Lsztv. 9. §-ában szabályozott – az alperesi határozat hatályon kívül helyezésére irányuló – jogorvoslati lehetőség nem gyakorolható öncélúan, a megtámadáshoz nem szolgálhat kellő alapul önmagában az, hogy a felperes a határozatban foglalt igény érvényesítésétől tart. Ez az érv nem ad alapot az Lsztv. 9. §-a szerinti bírósági felülvizsgálatra, ugyanis a felperes nem jelölte meg, hogy – álláspontja szerint – a határozat jogszabályba, az alperes alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik, ezért az elsőfokú bíróság az erre vonatkozó keresetet is alappal utasította el.

Mindkét határozat vonatkozásában kifogásolta a felperes, hogy azokat a küldöttgyűlés hatáskör hiányában hozta meg. E körben megjegyzi az ítéletábra, az alperes alapszabályának VIII.4. pontja szerint a tag és nem tag tulajdonosok üzemelési és karbantartási hozzájárulásának mértékét *elszámolási egységenként* az igazgatóság határozza meg. Elszámolási egység lehet egy épület vagy egy lépcsőház. Az alperes vitatott határozata a 2013. július 1. és 2014. június 30-ig terjedő költség előirányzatot tartalmazza, „alaptevékenységként” 2012. évi költségeinek figyelembevételével annak nettó összegét, ezen belül a fenntartási általános költség havonta fizetendő mértékét határozta meg a négyzetméter arányában. Ez a határozat ugyanakkor nem tartozik az igazgatóság döntési jogkörébe, mert az nem az elszámolási egységre született, így arra az Lsztv. 15. § (1) bekezdés e) pontja szerint a közgyűlésnek van hatásköre. Jelen esetben azonban a küldöttgyűlés az Lsztv. 21. § (4) bekezdésének különös felhatalmazása alapján ebben a körben jogosult volt dönteni. Az igazgatóság viszont az idézett alapszabályi rendelkezés – és a felperes fellebbezése szerint is – elszámolási egységenként határozza meg a tagot és nem tag tulajdonost terhelő üzemelési és karbantartási hozzájárulások mértékét. Az alperes által hozott határozat nem zárja ki az igazgatóság elszámolási egységekre bontott határozatainak meghozatalát.

Az alperes másik, 6/2013. számú határozatára azonos érvek az irányadók.

Bérleti díj elszámolása

A felperes megállapítási keresetként előterjesztette arra vonatkozó igényét, hogy az alperes által beszedett bérleti díj 90%-ának .../... részét számítsa be az őt terhelő havi fenntartási költségekbe. Az Lsztv. 11. §-a szerint, ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épület szerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei (...) a lakásszövetkezetek tulajdonában állnak. Ezek hasznosításáról az alapszabály III. fejezet 2.1. pontjának felhatalmazása alapján a szervezeti és működési szabályzat rendelkezik. Eszerint a lakásszövetkezet tevékenységi körébe tartozik saját tulajdonú ingatlan hasznosítása. A 22. oldalon ugyanakkor rögzíti, hogy a szövetkezet központi tartalékalapjába kerül forrásként – egyebek mellett – a nem lakóközösségi helyiségek bérbeadásából származó bevétel. Az Lsztv. 2. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. Az (5) bekezdés kimondja, hogy tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A 34. § (2) bekezdése értelmében a nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani. A 44. § (1) bekezdés szerint pedig a nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik. A 45. § (1) bekezdés 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 rögzíti, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. Az 56. § (1) bekezdés 5. pontja értelmezésében a lakásszövetkezet tevékenysége: olyan tevékenység, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga, tagjai és nem tag tulajdonosai részére. A 6. pont szerint a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége az 5. pontban meghatározott tevékenység körébe nem tartozó minden más olyan tevékenység, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.

A fenti jogszabályi rendelkezésekből következően az Lsztv. ad differenciálási lehetőséget a közös költség megállapításánál, és pedig akkor, amikor megengedi a tagok javára a vállalkozói tevékenységből származó bevétel közös költségre történő elszámolását, illetve ezzel a tagokra eső

közös költség csökkentését (hasonlóan: eBDT2012. 2777.). Az egyenlő elbánás követelményéből következően azonban nincs arra lehetőség, hogy küldöttgyűlési határozat nélkül, egyetlen tag vagy nem tag tulajdonos vonatkozásában állapítson meg ilyen különbségtételt. A felperes által kezdeményezett, a bérleti díj 90%-ának fenntartási költségre történő elszámolása abban az esetben lehetséges, ha arról a közgyűlés vagy a küldöttgyűlés alakszerű határozatot hoz valamennyi tag vagy nem tag tulajdonos vonatkozásában. Ezzel összhangban rendelkezik az alapszabály IV. fejezet 2.2/f. pontja, mely szerint küldöttgyűlési határozat szükséges az erre vonatkozó döntéshez, amikor valamennyi tag vagy nem tag tulajdonos érintettségével a bérleti díj egyéb célra történő felhasználásáról rendelkeznek. Amennyiben az alperes erről küldöttgyűlési határozatot hoz, és azzal a felperes nem ért egyet, úgy az Lsztv. 9. §-ában meghatározottak szerint van helye jogorvoslatnak. Az alperesi nyilvántartás szerint az adott lépcsőház felújítási alapját növeli a házban lévő üzlethelyiség bérleti díjának 90%-a, míg 10%-a kerül a tartalékalapba elszámolásra (szakvélemény 4. oldal, 7. oldal 5. pont). Következésképpen a tagok és a nem tag tulajdonosok tekintetében – az egyenlő elbánás követelményének érvényesítése érdekében – nincs arra lehetőség, hogy a befolyt bérleti díjat egyetlen tag fenntartási költségének csökkentésére számolja el az alperes, a fentiek szerint ehhez küldöttgyűlési határozatra van szükség.

Beszédési megbízás jogcíme

E vonatkozásban az ítéletábra egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával. A felperes nem bizonyította az eljárás során, hogy erre irányuló igényének érvényesítése az alperessel szemben jogainak megóvása végett szükséges.

Beszámolási kötelezettség

A felperesnek az alperes beszámolási kötelezettségét érintő kereseti követelése tartalmát tekintve a Pp. 123. §-a szerint minősülő számadási kötelezettség megállapítására irányul. Eszerint számadási kötelezettség megállapítása iránt per akkor indítható, ha a jogosult és a kötelezett között fennálló jogviszony alapján a kötelezett számadásra köteles. Az Lsztv. 22. § (1) bekezdése szerint a közgyűlés igazgatóságot választ, a 23. § (1) bekezdés értelmében az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. A (3) bekezdés kimondja, hogy az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről. Ezzel összefüggésben az alperes szervezeti és működési szabályzatának 14. oldala rendezi, hogy a lakóházak fenntartásával kapcsolatban felmerült költségek fedezetére befizetett összegeket lakástulajdonosonként kell nyilvántartani, amelyről lépcsőházanként összesítő nyilvántartást kell készíteni. Ezt követően részletesen leírja a nyilvántartás tartalmi elemeit. A szervezeti és működési szabályzat 19-22. oldala szabályozza a felújítási alap képzését és felhasználását. A felperes által előterjesztett, számadási kötelezettség megállapítása iránti kereset tiszta megállapítási kereset, így szükséges annak bizonyítása, hogy a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges. Nem jelölt meg azonban a felperes az eljárás során olyan körülményt, mely alapot adna ezen kereseti kérelme vonatkozásában az alperes számadási kötelezettsége megállapításának. Nem bizonyította, hogy az alperes a jogszabályban, illetve szervezeti és működési szabályzatában meghatározottak ellenére beszámolási kötelezettségének ne tett volna eleget.

Egyetértett ugyanakkor az ítéletábra a felperes elsőfokú eljárási illeték megfizetésére vonatkozó érvelésével, mivel keresete tárgyi keresethalmazatnak minősül, melyre a kialakult bírói gyakorlat szerint a lerovandó illeték akként alakul, hogy az egy-egy küldöttgyűlésen hozott határozatok megtámadásakor ülésenként kell a meg nem határozható illetékalap után számított illetéket leróni.

Ez a felperes esetében az elsőfokú eljárás során 3 x 36.000,- forint az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja értelmében (2014. február 28-ai küldöttgyűlés, 2013. május 29-i küldöttgyűlés, megállapítási keresetek), míg a másodfokú eljárásban 1 x 48.000,- forint (Itv. 46. § (1) bekezdés). Az elsőfokú bíróság ettől eltérően számította az illeték mértékét és azt határozatonként állapította meg, így ennek fellebbezési szakban történő korrekciójára volt szükség.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és az elsőfokú eljárási illetéket mérsékelte.

A felperes fellebbezése csak kisebb részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült, jogi képviselével összefüggő arányos költségének viselésére, melyet az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a kifejtett munka mennyiségének figyelembe vételével állapított meg.

A felperes pervesztessége folytán köteles a 6/19.... (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése alapján – lerótt illetékén felül – a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére leletezés terhe mellett (8. § (3) bekezdés a) pont). Ha a megállapítási kereset tartalmaz összegszerű értéket, úgy ez adja az illeték alapját az Itv. 39. § (1) bekezdése szerint, azonban mivel a felperes olyan megállapítási keresetet is előterjesztett, amelynek esetében az eljárás tárgyának értéke nem volt megállapítható, ez pedig meghaladta az egyéb megállapítási keresetek illetékét, ezért annak mértékét az ítéletábra – az Itv. 40. § (1) bekezdés figyelembevételével – a 41. § (1) bekezdése szerint állapította meg.

S z e g e d, 2015. év február hó 27. napján.

Dr. Kiss Gabriella s.k.. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.. Bálint Attila s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró