

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mindler József ügyvéd (.....) által képviselt I. r., II. r., III. r. és ... IV. r. felperesnek a Szikora Ügyvédi Iroda (....) által képviselt alperes ellen taggyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. április 20-án kelt 2.G.40.046/2014/25. számú ítélete ellen az I. r. felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg 10.000 (tízezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint az helyrajzi számú, ...István u. 2. szám alatti ingatlan tulajdonosa az alperes alapításakor a ...Kft. volt, majd az ingatlan tulajdonjogát a ... Kft. szerezte meg. A társasház alapításra 2009. június 25-én került sor, ennek során a 3464/2. helyrajzi számú ingatlanból létrejött a ...ingatlan. A felperesek a társasház alapítását követően ezen ingatlanok tulajdonjogát a ...Kft.-től szereztek meg. Az ingatlanok értékesítését követően a ...Kft. 1.397.720 forint összeget átutalt az alperesnek 2009. szeptember 16-án. Alperes egyenlő arányban elszámolta a három érdekeltségi egységre a befizetést.

Az alperes 2006. október 27-én kelt alapszabályának V. pontja szerint a társulati hozzájárulás mértéke:

1. a társulati közfeladatokhoz való hozzájárulás mértékét az érdekeltségi egységre eső hozzájárulásnak és az érdekeltségi egységek számának szorzata adja.

2. az érdekeltségi hozzájárulás egységnyi összege:

I ütem (a térképen zölddel jelölt rész) az önkormányzati rendeletben meghatározott hozzájáruláson túl a lakástakarék-pénztári szerződést kötött és a társulat javára engedményezési nyilatkozatot aláírt érdekelt természetes személyeknek 552.480 forint, mely összeget a természetes személyeknek a megtakarítás időtartama alatt havi 4.150 forint/96 hó részletekben kell megfizetni. Ezen felül 96 hónapon keresztül 1.605 forint fizetési kötelezettség terheli közvetlenül a víziközmű társulat felé. A fizetési időtartam 2006. szeptember 1-től kezdődik.

II. ütem (a térképen kézzel jelölt rész)

- A lakástakarék-pénztári szerződést kötött és a társulat javára engedményezési nyilatkozatot aláírt érdekelt természetes személyeknek 1.313.280 forint, mely összeget a természetes személyeknek a megtakarítás időtartama alatt havi 9.860 forint/96 havi részletekben kell megfizetni. Ezen felül 96 hónapon keresztül 3.820 forint fizetési kötelezettség terheli közvetlenül a víziközmű társulat felé. Fizetési időtartam 2006. szeptember 1-től kezdődik.

A jelenleg önkormányzati vagy a Kft. tulajdonában lévő építési telkek után feltételtől függően áll be a fizetési kötelezettség, a feltétel pedig az építési telkek magánszemély részére történő

értékesítésének napja. Ezen a napon keletkezik a vevő magánszemély fizetési kötelezettsége, erről az eladó tájékoztatja a vevőt és a változást a víziközmű társulat felé bejelenti. Amennyiben a magánszemély az adásvételi szerződéssel egyidejűleg lakástakarék-pénztári szerződést köt, akkor az előző bekezdés szabálya vonatkozik rá, amennyiben nem, a fizetési kötelezettsége a víziközmű társulat értesítést követően 1.313.280 forint a víziközmű társulat által meghatározott időben és módon keletkezik. A jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok egyéni vállalkozók érdekeltségi hozzájárulásának egységnyi összege 1.313.208 forint mely a víziközmű társulat által meghatározott időben és módon keletkezik.

A 2006. évi alapszabály IV.III. pontja szerint az érdekeltségi hozzájárulás alapját képező érdekeltségi egység természetes személy, tagok esetén az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon vagy tulajdoni különlapon nyilvántartott lakáshasználat, lakóház vagy beépítetlen építési telek. Az alapszabály V.2. pontjában szerepel, hogy az alapszabály meghozatalakor önkormányzati vagy a Kft. tulajdonában lévő építési telek után feltételtől függően áll be a fizetési kötelezettség, a feltétel az építési telek magánszemély részére történő értékesítése.

Alperes taggyűlése az alperes alapszabályának V. pontját 2012. március 1-jei hatállyal módosította, azonban a Budapest Környéki Törvényszék a 2.G.40.360/2012/20. számú, 2013. december 5. napján jogerős ítéletével a 2/2012. (II.20.) számú küldöttgyűlési határozatot hatályon kívül helyezte. Alperes ezen határozaton alapulóan első alkalommal felpereseket 2012. augusztus 22-i keltű levelével tájékoztatta fizetési kötelezettségeikről. Korábban, illetve ezt követően értesítést részükre nem küldött.

Az alperes 2014. január 29-ei keltezéssel „tájékoztatás” tárgyú levelével értesítette a felpereseket a 2/2012. (II.20.) határozat hatályon kívül helyezéséről, idézve a 2006. évi alapszabály V. pontját, felhívta a felpereseket, hogy ezen pont szerint tegyenek eleget érdekeltségi hozzájárulás megfizetésére vonatkozó kötelezettségeiknek, azzal, hogy az eddigi befizetéseket az egyenlegről levonja. A tájékoztató tartalmazta: a felperesek az aktuális egyenlegről, a fizetés módjáról, ütemezéséről, alperes ügyfélszolgálatán tájékozódhatnak és ott vehetik át a befizetéshez szükséges készpénzáttutalási megbízásokat. Tájékoztatta őket az ügyfélszolgálat elérhetőségéről, nyitva tartásáról és felhívta a felperesek figyelmét, hogy a fizetési késedelemmel érintett társulati tagokkal szemben 2014. január 1-től az adók módjára történő behajtást megindították.

Az elsőfokú bíróságnak a felperesek egyes kereseti kérelmeinek elkülönítésére és részbeni permegszüntetésre vonatkozó 2015. április 20-án kelt 2.G.40.046/2014/25., 25-II. és 25-III. sorszámu végzéseit a Fővárosi Ítéltábla a 2015. december 8-án kelt 16.Gpkf.44.445/2015/2. számú végzésével helybenhagyta.

A felperesek elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy alperesnek nincs olyan határozata, alapszabályi rendelkezése, amely a víziközmű érdekeltségi hozzájárulás feltételeit egyértelműen meghatározná. Másodlagosan kérték annak megállapítását, hogy nincs alperes felé víziközmű érdekeltségi hozzájárulás fizetési kötelezettségük. Harmadsorban kérték annak megállapítását, hogy az alperes 2014. január 29-én kelt „tájékoztatás” tárgyú levele nem felel meg a 160/1995. (XII.26.) Kormányrendelet 13.§ (2) bekezdésében foglaltaknak, ezért annak hatályon kívül helyezését kérték.

Alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 2015. április 20-án kelt 2.G.40.046/2014/25. számú ítéletével megállapította, hogy az alperes 2014. január 22. napján kelt „tájékoztatás” tárgyú levele nem felel meg a 160/1995.

(XII.25.) Kormányrendelet 13.§ (2) bekezdésében foglaltaknak. Ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította és kötelezte a felpereseket személyenként 18.000-18.000 forint eljárási illeték államnak történő, valamint fejenként 11.430-11.430 forint perköltség alperesnek történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság az 1995. évi LVII. törvény 35.§ (4) bekezdése, a BDT2012.2668 számú eseti döntés, a Pp. 123.§-a és a 160/1995. (XII.26.) Kormányrendelet 13.§ (2) bekezdése felhívása után kifejtette, a felperesek részéről megküldött „tájékoztatás” tárgyú levél az alapszabály V. pontja 2006. évben elfogadott szövegét tartalmazta, továbbá azt a felhívást, hogy a felpereseknek érdekeltségi hozzájárulást kell fizetniük. Alperes a fizetési kötelezettség jogalapját, a hozzájárulás mértékét, az érdekeltségi egység számát, a befizetés módját és a jogkövetkezményeket megjelölte, ugyanakkor a taggyűlési határozat számát nem, csak utalt az alapszabály szövegére. A levél a hozzájárulás mértékét általánosságban tartalmazta, a felperesek által megfizetendő konkrét összeget és a határidőt sem, és a jogorvoslatról sem történt tájékoztatás. Így nem felel meg a Kormányrendelet 13.§ (2) bekezdésében foglalt értesítésnek, csupán egy tájékoztatás, így annak hatályon kívül helyezése sem lehetséges.

Az elsőfokú bíróság ezen megállapításokon túlmenően a felperesek kereseti kérelmét elutasította, rögzítve, a 2006. évi alapszabály V. pontja szabályait alperes közgyűlése a 2/2012. (II.20.) számú határozatával megváltoztatta, azonban ezen határozatot a bíróság hatályon kívül helyezte, így a módosítás hatályon kívül helyezésével az eredeti alapszabály nem módosult a 2/2012-es határozat szerint. A módosítást csak az 1/2012. (II.20.) számú határozatban foglaltak jelentették. Külön testületi döntés nélkül is alkalmazható az alapszabály régi és megváltozott része is együttesen. A 2006. október 27-i alapszabály V. pontja és az 1/2012. (II. 20.) határozat együttesen határozza meg az érdekeltségi hozzájárulás feltételeit.

Az elsőfokú bíróság a továbbiakban kifejtette, az alapszabály IV.3. pontja értelmében albetétek mindegyikét terheli érdekeltségi hozzájárulás fizetési kötelezettség. A felperes hivatkozás a ... Kft. vonatkozásában nem helytálló, a Kft.-t érdekeltségi hozzájárulás fizetési kötelezettség nem terhelte. A további felperesi hivatkozások nem relevánsak, ezért a további kereseti kérelmeket az elsőfokú bíróság elutasította és a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján határozott a perköltség viselése tárgyában.

Az ítélet ellen az I. r. felperes nyújtott be fellebbezést, annak elutasító rendelkezései megváltoztatását kérte a kereseti kérelmének történő helyt adás mellett. Hivatkozott arra, az eredeti alapszabály V. pontját a küldöttgyűlés hatálytalanította, kifejezte azt a szándékát ezzel, hogy a korábbi szöveget nem kívánja fenntartani. Az elsőfokú bíróság nem indokolta, miért éledt fel az eredeti alapszabály szöveg.

Utalt arra is, az 1/2012. (II.20.) és a 2/2012. (II.20.) számú határozatok összefüggnek, a 2/2012. (II.20.) határozat hatályon kívül helyezésével szabályozási hiányosság, ellentmondás állt elő, az 1/2012. (II.20.) és a 2/2012. (II.20.) számú határozatok, továbbá az eredeti alapszabály 4. és 5. pontjának különböző alkalmazási módja szerint különböző összegek állapíthatók meg a fizetendő hozzájárulás mértékeként. A korábbi eredeti alapszabály kevesebb érdekeltségi egységgel, de magasabb egységnyi hozzájárulással számolt, az időközbeni változásokat az elsőfokú ítélet nem vette figyelembe. A felpereseknek nincs víziközmű érdekeltségi hozzájárulás fizetési kötelezettsége. Ebben a körben az I. r. felperes megismételte az alapeljárásban írtakat. Kifejtette, a Kft. felelőssége körében sem helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja, a ... Kft. a telkét a ... Kft. részére értékesítette, mely azon egy többlakásos társasházat épített és az egyes lakásokat adta el magánszemélyeknek. A fizetési kötelezettség aKft.-t terhelte volna.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, utalt arra, a felperes fellebbezése a keresethez képest novumot nem tartalmaz, jogi érvelést sem, a tényeket próbálja eltérően értelmezni. A 2/2012. (II.20.) számú határozat hatályon kívül helyezésével az alapszabály

szöveg feléledéséhez nem kellett semmilyen további jogi aktus. A jelen pernek nem volt tárgya az 1/2012. (II.20.) és a 2/2012. (II.20.) számú határozatok egymáshoz való viszonya. A felperesek az 1/2012. (II.20.) számú határozatot is megtámadhatták volna, de ezt nem tették meg, maguk sem tekintették azokat összetartozónak. Ellentmondás nem állt elő, az alapszabályban van egy új, módosított IV. pont és maradt a korábbi V. pont, annulláltatták a felperesek a számukra kedvező fizetési kötelezettséget jelentő alapszabály-módosítást.

A fellebbezés megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem, illetve fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül a Pp. 253.§ (3) bekezdése figyelembevételével.

A felperesi kereseti kérelemnek részben helyt adó ítéleti rendelkezése ellen alperes nem fellebbezett, így e vonatkozásban a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette; a fellebbezett, a kereseti kérelmet elutasító rendelkezéseit helybenhagyta az alábbiak folytán:

A Budapest Környéki Törvényszék a 2013. szeptember 18-án kelt és 2013. december 5. napján jogerőre emelkedett 2.G.40.360/2012/20. számú ítéletével az alperes 2/2012. (II.20.) számú küldöttgyűlési határozatát hatályon kívül helyezte, ennek folytán a 2006. október 27-én kelt alapszabály V. pontja nem módosult, hanem változatlanul hatályban maradt. A 2006. évi alapszabály IV.3. pontja értelmében az érdekeltségi hozzájárulás alapját képező érdekeltségi egység természetes személy, tagok esetén az ingatlan-nyilvántartásban önálló vagy tulajdoni különlapon nyilvántartott lakáshasználat, lakóház vagy beépítetlen építési telek. Az alapszabály V.2. pontja szerint az alapszabály meghozatalakor önkormányzati vagy a Kft. tulajdonában lévő építési telkek után feltételtől függően áll be a fizetési kötelezettség, a feltétel az építési telek magánszemély részére történő értékesítése.

Az 1995. évi LVII. törvény 35.§ (4) bekezdése folytán - fentebb írtakra is figyelemmel - a felperesek nem kérhetik annak megállapítását, hogy nincs víziközmű érdekeltségi hozzájárulás fizetési kötelezettségük, ugyanakkor az sem helytálló, hogy alperesnek nincs olyan határozata, alapszabályi rendelkezése, mely a víziközmű érdekeltségi hozzájárulás feltételeit egyértelműen meghatározná. A 2006. október 27-i alapszabály V. pontja és az 1/2012. (II.20.) számú határozat együttesen az érdekeltségi hozzájárulás fizetésének feltételeit meghatározza, mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperesek további kereseti kérelmét.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező I. r. felperest alperes javára fellebbezési perköltség, mint másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 256/A.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2016. április 5. napján

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
Gesztesi Diana
tisztviselő