

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és a Miklósvári Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű felperes neve.** (címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Gabnay Edit ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen küldöttgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében aTörvényszék 2015. február 26. napján kelt .../24. számú ítélete ellen az I. rendű felperes által 25. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és az alperes 6/2013.(05.30.) számú küldöttgyűlési határozatát hatályon kívül helyezi.

Mellőzi az I. és II. rendű felperesnek az alperes javára elsőfokú per költségekben való marasztalását.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 163.000 (százhatvanháromezer) forint elsőfokú eljárásban felmerült per költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 15 napon belül 111.500 (száztizenegyezer-ötszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült per költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes 1995. június 14-én vállalkozási szerződést kötött a F. Kft. jogelődjével a szám alatti épület kivitelezési munkáira, majd 1996. április 15-én kelt szerződéssel megrendelte a kivitelezőtől a fenti ingatlanon létesítendő 39 lakásos lakóépület generálkivitelezési munkáit. A felek között elszámolási vita keletkezett, ezért a kivitelező a vállalkozási díj iránti igényét perben érvényesítette. A perben eljáróÍtéltábla a .../20. számú ítéletében kötelezte az alperest 80.236.859 forint és járulékai megfizetésére.

Az alperes 2008. október 13. napján meghozott 11/2008.(10.13.) számú küldöttgyűlési határozatával elfogadta az igazgatóság beszámolóját a számú ház kivitelezési perének másodfokú ítéletével kapcsolatos intézkedéseiről. E határozat 2.A. pontja szerint felhatalmazta az igazgatóságot a vállalkozóval megkezdett tárgyalások befejezésére, 2.B. pontjában döntött az alapszabály 11.2. pontjára hivatkozással a fennmaradó, számszerűleg meg nem határozott összeg építési költségek minősítéséről, amely a szám alatti lakóház építetőit, tulajdonosait terheli. Felhatalmazta az igazgatóságot, hogy állapítson befizetési kötelezettséget az érdekeltekre vonatkozóan területarányosan és gondoskodjon annak beszedéséről. A 2.C. pontban felhatalmazta az

igazgatóságot az alapszabály 9.6. pontjának alkalmazására, a szövetkezetből való kizárásra, a bíróság előtti igényérvényesítésre.

E határozat hatályon kívül helyezése iránt többek között a felperes is pert indított. Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A másodfokon eljáróÍtéltábla a .../3. számú, 2012. április 6. napján kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a 11/2008.(10.13.) számú küldöttgyűlési határozat 2.B. pont és 2.C. pontjait hatályon kívül helyezte. Az ítéletben kifejtette, hogy az alapszabály 11.2. pontjában foglaltakra tekintettel a tagot és nem tag tulajdonost terhelő építési költség mértékét a küldöttgyűlési határozatban szükséges meghatározni. E rendelkezésből az következik, hogy nem lehet az 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 kötelezettséggel kell számolnia.

A fentieket követően az alperes 2013. május 30-án megtartott küldöttgyűlésén meghozta a 6/2013.(05.30.) számú határozatot, amely rögzítette, hogy a küldöttgyűlés tudomásul vette az igazgatóság előterjesztését a számú lakóház hátralévő beruházási költségeinek elszámolásáról, amely aÍtéltábla .../3. számú ítéletén alapul. Ennek megfelelően a küldöttgyűlés a beruházási költségek hátralévő összegének megfizetési mértékét a 2. számú mellékletben - amely a határozat elengedhetetlen részét képezi - kimutatott, személyre megállapított módon határozta meg. Kötelezte az igazgatóságot ennek alapján a kimutatott összegek beszedésére. Úgy rendelkezett, hogy a tartozások kiegyenlítéséből származó összegekből először a hitelező házak, illetve a szövetkezeti központ, azt követően az építető tulajdonosok még fennálló jogos követeléseit kell arányosan kiegyenlíteni. A küldöttgyűlés egyben elfogadta az igazgatóságnak az előterjesztésben szereplő kimutatását, amelynek értelmében a szövetkezeti központnak nincs fennálló tartozása a számú lakóházzal szemben. A küldöttgyűlés továbbá kötelezte az igazgatóságot, hogy intézkedjen a számú lakóház tartozásának a számú lakóház részére történő átvezetéséről és onnan ezzel egyidejűleg a befolyt összeg 50%-át a szövetkezeti hozzájárulásra, a másik 50%-át a kölcsönt nyújtó lakóházak részére történő arányos kifizetésre kell fordítani. Ezt követően az alperes az érintettek részére megküldte a beruházási költségek hátralévő összegét meghatározó elszámoló lapot és fizetési kötelezettséget.

Az I. rendű felperes keresetében kérte, hogy a bíróság helyezze hatályon kívül a 6/2013.(05.30.) számú küldöttgyűlési határozatot. Arra hivatkozott, hogy a határozattal valójában az alperes a beruházási költség ismételt befizetését írta elő, amely jogellenes. Szintén jogellenes a határozat azon megállapítása, hogy a szövetkezeti központnak nincs fennálló tartozása a számú lakóházzal szemben, mivel a lakástulajdonosok túlfizetéssel rendelkeztek. Ez a túlfizetés tartalmazza az egyes tulajdonosoknak azokat a befizetéseit, amelyeket az alperes korábbi felszólítására fizettek be a vállalkozó követelésére. Sérelmezte a határozat további megállapításait is. Hivatkozott arra, hogy a határozat a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 46.§ (1) bekezdésébe ütközik, mivel az alperes a tevékenységéből eredő tartozást kívánja építési költség jogcímén áthárítani.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperesek keresetét elutasította, kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az alperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 101.600 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság az Lsztv. rendelkezései, valamint az alperes alapszabályának 11.2. pontja alapján kifejtette, hogy az alperesi szövetkezet a Ítéltábla .../3.

számú ítéletében foglaltaknak tett eleget, amikor meghatározta a pótbefizetéssel teljesítendő építési költség fizetési kötelezettség mértékét, tartalmát, összecszerűségét. Azt a bíróság e perben nem vizsgálhatja, hogy ez összecszerűségében helyes-e, gazdaságossági szempontól helytálló-e, mivel a bíróságnak az Lsztv.9.§ (1) bekezdése értelmében csak arra van lehetősége, hogy azt vizsgálja, hogy a határozat jogszabályba, alapszabályba vagy más belső szabályzatba ütközik-e. Megállapította, hogy a keresettel támadott 6/2013. számú küldöttgyűlési határozat formai és tartalmi szempontokból mind a jogszabályoknak, mind az alapszabálynak megfelel.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a felperes keresetének teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést, felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Kérte továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok az építési költség fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, e tekintetben a 2007. július 20-ai fordulónappal egyenlegük 13.933.880 forint többlet volt a ...Bíróság .../35. számú ítélete alapján.

A Ítéltábla .../20. számú jogerős ítéletében feltárt 9.350.473 forint és járulékai összegű építési többletköltség fedezetére a tulajdonosok által befizetett 13.933.885 forint többlet maradéktalanul fedezetet nyújtott volna. Az alperes gazdálkodása során pénzügyi átcsoportosításokat hajtott végre, és a ... szám alatti lakóház tulajdonosai által befizetett összegek egy részét más lakóház, illetve a szövetkezet működési költségeinek kifizetésére használta fel. Az alperes fizetési kötelezettsége abból keletkezett, hogy az átvett összegeket nem célhoz kötötten kezelte, a jogosultat ennek okán nem tudta kifizetni az esedékességkor. Nincs olyan jogszabályi vagy alapszabályi rendelkezés, amely előírná, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok az építési költségeket többször is kötelesek lennének megfizetni. Pótbefizetést csak abban az esetben lehet előírni, ha a tartozás fedezetére a szövetkezet nem rendelkezik elegendő vagyonnal, ugyanakkor a rendelkezésre álló elfogadott mérleg és éves beszámoló alapján a szövetkezet a tárgybéli tartozások kiegyenlítésére megfelelő vagyonnal rendelkezik.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés megalapozott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás adatai, valamint a felek másodfokú eljárásban tett nyilatkozatai alapján a másodfokú bíróság az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki:

I. A F. Kft. felperesnek a V. alperes ellen vállalkozói díj és járulékai megfizetése iránt indult perében a ... Bíróság .../241. sorszámú ítélete ellen az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáróÍtéltábla a 2008. július 2. napján kelt .../20. számú ítélete indokolásában (13. oldal) megállapította, hogy az alperes felperes felé fennálló tartozása 80.236.859 forint, amelyből 9.350.470 forintot vállalkozói díj címén, 35.835.683 forintot visszatartott jó teljesítési garancia visszafizetése címén, 35.050.703 forintot pedig a visszatartott jó teljesítési garancia után járó letéti kamat címén köteles megfizetni az alperes a felperesnek. A fenti tőkeösszezből 9.350.473 forintnak 1999. március 5-től, 17.917.847 forintnak 1998. április 30-tól, 17.917.842 forintnak 1999. december 20-tól, míg 35.050.703 forintnak 2007. július 1-től a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatai megfizetésére is kötelezte a jogerős ítélet az alperest. (10/A/10. számú beadvány)

II. A F. Kft. és a V. a jogerős bírósági ítélet teljesítéséről 2008. október 31. napján megállapodást kötött, amelyben a ... Kft. a megállapodás aláírásával úgy nyilatkozott, hogy mindösszesen 96.500.000 forint megfizetését, a Váralja-Víziváros Lakásfenntartó Szövetkezettel szemben fennálló

mindennemű jogcímen alapuló - tőke-, kamat- és költségkövetelésének - teljes kiegyenlítésére elfogadja. A fizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor a ... Kft. bankszámláján a már megfizetett 40.118.430 forinton túl, további 56.381.570 forint jóváírásra kerül. (11/F/3. számú beadvány)

III. 2009. április 14. napján T. és 22 társa - köztük a jelen per felperese -, felperesek, mint építetők a V. alperessel a szám alatt megvalósult beruházás bekerülési költségeinek és fedezetének, valamint az üzemeltetés költségeinek 2003. december 31-ig történő elszámolása érdekében egyeztetést tartottak, amelynek megállapításait jegyzőkönyvben rögzítették.

A jegyzőkönyv 1. pontja szerint az egyeztetésben résztvevők elfogadták a N. által elkészített elszámolás szerinti, az építetőkre felosztott bekerülési költségek, valamint az üzemeltetés 2003. december 31-ig elszámolt költségeit. Az így megállapított, tulajdonosokra eső beruházási költség (amely tartalmazta a jó teljesítési garancia visszatartás 35.864.292 forintos összegét) 812.249.085 forint volt. Az egyeztetett adatok szerint a beruházás saját erő fedezete összesen 839.267.535 forint volt. A jegyzőkönyv rögzítette, hogy az építetők befizetéseiből fedezendő jó teljesítési garancia tőke- és kamatszámolása nem képezi folyó (... Bíróság ...) per tárgyát, annak elszámolása a vonatkozó megállapodásoknak megfelelően a szövetkezet kötelezettsége, figyelembe véve a szövetkezet ... Kft. kivitelezői jogutóddal történt megállapodását.(3/F/3. számú beadvány)

IV. A fenti egyeztetést követően 2010. február 24. napján a Bíróság előtt .../35. szám alatt a T. és 22 társa felperesek a V. Szövetkezet alperessel szemben elszámolás iránt indított perében a peres felek a bíróság által jóváhagyott perbeli egyezséget kötöttek. Az egyezség 5. pontjában rögzítették, hogy a szám alatti ingatlan építési beruházásának összköltsége 812.249.085 forint, amely tartalmazza a jó teljesítési garancia 35.864.292 forintos összegét. A 2009. április 14-ei jegyzőkönyvvel egyezően rögzítették, hogy az építetők összesen 839.267.535 forint saját erőt biztosítottak a beruházáshoz.(3/F/4. számú beadvány)

V. Az alperes a felperes és a további építetők által rendelkezésére bocsátott jó teljesítési garancia összegét és annak letéti kamatait nem a perbeli beruházás építési költségeire használta fel, azt átcsoportosította, és azt a tulajdonosok közös költség címén fennálló tartozásaira számolta el. (12. számú alperesi nyilatkozat)

VI. Az alperes alapszabályának 11.2. pontja értelmében, amennyiben építési vagy felújítási költségtartozás 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.(3/F/10. számú beadvány)

Az így kiegészített és pontosított tényállás alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetéssel és az érdemi döntéssel nem értett egyet.

A perbeli esetben a vállalkozói szerződést a kivitelezővel az alperes kötötte meg, a beruházás költségeit pedig az építető tulajdonosok viselték. Építési vagy felújítási költségtartozás miatt pótbefizetés elrendelésére az alapszabály 11.2. pontja értelmében akkor kerülhet sor, ha az építetők befizetései nem fedezik a kivitelezővel szemben fennálló építési költségeket.

Ahhoz tehát, hogy megállapítható legyen, hogy az alapszabály rendelkezésének megfelelően történt-e pótbefizetés elrendelése, az elsőfokú bíróság által elfoglalt állásponttal szemben a bíróságnak

vizsgálnia kellett, hogy az építtetők az építési költségeket az összes beruházási költség tekintetében rendelkezésre bocsátották-e. A bíróságnak ebben a körben nem azt kellett vizsgálnia, hogy az egyes építtetőkkal szemben a keresettel támadott határozat alapján az alperes milyen építési költségek megfizetésének kötelezettségét állapította meg, hanem azt, hogy a pótbefizetés elrendelésének volt-e alapja.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy aÍtélet tábla .../3. számú ítélete már eldöntötte azt a kérdést, hogy a keresettel támadott határozat szerinti összeg építési költség, a felperes ezt már nem vitathatja. AÍtélet tábla azonban ezt a kérdést eljárása során nem vizsgálta. Ítéletének 9. oldalán azt állapította meg, hogy „Az alperes alapszabályának 11.2. pontjában foglalt rendelkezése szerint a tagot és a nem tag tulajdonost terhelő építési költség mértékét a küldöttgyűlési határozatban szükséges meghatározni. Ezen rendelkezésből az következik, hogy nem lehet az alapszabálynak megfelelő az a közgyűlési 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”. (8/A/3. számú beadvány 9. o. 4. bekezdés)

A Ítélet tábla ítéletében tehát azt mondta ki, hogy miután a határozatban megállapított fizetési kötelezettség jogcíme építési költség, a perbeli hiányos tartalmú határozat nem lehet az alapszabálynak megfelelő, ez - további vizsgálat nélkül - szükségessé teszi a küldöttgyűlés határozatának hatályon kívül helyezését. A Ítélet tábla ugyanakkor nem vizsgálta a felperesnek a jelen perben előterjesztett érveit, amely szerint a határozattal megállapított költség nem minősül építési költségnek.

Azt, hogy milyen összegű építési költségek merültek fel, a fentiekben rögzített III. jegyzőkönyv és IV. jogerős perbeli egyezség tartalma, valamint a felek másodokú eljárásban tett nyilatkozatai alapján állapította meg a másodfokú bíróság.

A beruházás összköltsége, az építtetők által rendelkezésre bocsátott saját erő összege, valamint a jó teljesítési garancia összege, illetve a jogerős ítélet és annak végrehajtására kötött megállapodás alapján ténylegesen az alperes által a kivitelező felé kifizetett összeg tekintetében az összecszerűsége az okiratokon túlmenően a felek egyező előadása is alátámasztotta.

E szerint:

a tulajdonosok által befizetett összeg	839.267.535 Ft	
a beruházás bekerülési költsége	812.249.085 Ft	
a jóteljesítési garancia összege	35.864.292 Ft	a jóteljesítési
garancia vállalkozónak járó kamatai	35.050.703 Ft	
a jogerős ítélet végrehajtására kötött megállapodás alapján a vállalkozónak		
az alperes által kifizetett összeg	96.500.000 Ft	

(A 96.500.000 Ft vállalkozó részére kifizetett összeg - 9.350.473 Ft vállalkozói díjat, 35.835.683 forint jó teljesítési garancia visszafizetést, 35.050.703 Ft a jó teljesítési garancia kamatait, és összesen 16.263.141 Ft perköltséget és kamatokat foglalt magában).

A rendelkezésre álló bizonyítékok szerint a.....Bíróság előtt .../35. szám alatt a T. és 22 társa felperesek a V. Szövetkezet alperessel szemben elszámolás iránt indított perében az egyezség megkötésére aÍtélet tábla .../20. számú ítéletében foglalt összeg és az az alapján a F. Kft. és a V.

által a jogerős ítélet teljesítéséről 2008. október 31. napján kötött megállapodás ismeretében került sor. (A 2009. április 4-ei jegyzőkönyvben a felek maguk is utaltak erre.)

A 2009. április 4-ei jegyzőkönyvben és az az alapján kötött 2010. február 24-ei perbeli egyezségben foglaltak szerint a jó teljesítési garanciát az építési költségek összköltségeként megállapított 812.249.085 forint magában foglalta, így az építetők által rendelkezésre bocsátott 839.267.535 forint rendelkezésre álló beruházási költségből a kivitelezés 812.249.085 forintos összegének levonását követően a fennmaradó, az építetők által rendelkezésre bocsátott összeg 27.018.450 forint volt. Ez a 27.018.450 forint fedezetet nyújtott a jogerős ítélet alapján az alperes által a kivitelezőnek kifizetett 9.350.473 forint vállalkozói díjra, továbbá a jó teljesítési garancia és a jó teljesítési garancia kamatain felüli, a 96.500.000 forinttal kifizetett 16.263.141 Ft összegű kamatokra és költségekre is. A jó teljesítési garancia összegét a jogerős perbeli egyezség alapján az építetők az alperes javára korábban megfizették, a jó teljesítési garancia kamatait pedig az építetők az alperesnek azért nem tartoznak megfizetni, mert ennek az összegnek az alperes rendelkezésre kellett volna állnia abban az esetben, ha a kivitelezővel kötött vállalkozási szerződésnek megfelelően a jó teljesítési garancia összegét kamatozó letétben tartotta volna.

Az eltérés a felperes és az alperes perbeli előadása és nyilatkozatai között az volt, hogy az alperes álláspontja szerint a felperesek építési költség címén a jó teljesítési garancia kamatait is kötelesek az alperes részére megfizetni. Azt maga az alperes sem állította, hogy a jó teljesítési garancia összegét az építetők nem bocsátották az alperes rendelkezésére, az elsőfokú eljárásban 12. sorszámon csatolt észrevételében arra hivatkozott, hogy ezt az összeget azért kellett átcsoportosítania, mert a tagok egy része évek óta nem fizeti a közös költséget és ennek fedezetére használta fel ezt az összeget. Az alperes a másodfokú eljárásban tett nyilatkozatában (9. jkv. 2. o. 3. bekezdés) szintén elismerte, hogy a jó teljesítési garancia letéti összegéhez az alperes „hozzányúlt”, előadta, hogy erre a ház érdekében volt szükség, mert a lakók fizetési fegyelme nem volt megfelelő.

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy a beruházás építési költségeit a felperesek rendelkezésre bocsátották. Amennyiben a tagoknak és nem tag tulajdonosoknak működési és egyéb költségek nem fizetése miatt tartozásai keletkeztek az alperessel szemben, akkor ezeket a költségeket ezen a jogcímen és a jogszabályoknak megfelelően, valamint az alapszabály szerinti módon követelheti tőlük az alperes, ezért a másodfokú bíróság megállapította, hogy a keresettel támadott határozat az alapszabály 11.2. pontjába ütközik, mert pótbefizetés elrendelésének építési költség címén nem volt helye. Nem tárgya jelen pernek, ezért értelemszerűen nem vizsgálta a másodfokú bíróság azt, hogy egyéb jogcímen áll-e fenn tartozása a felperesnek az alperessel szemben.

A kifejtettekre tekintettel a Lsztv. 9.§ (1) bekezdése és a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresettel támadott küldöttgyűlési határozatot hatályon kívül helyezte.

Az I. rendű felperes fellebbezése folytán mellőzte a másodfokú bíróság az I. és II. rendű felperesek elsőfokú perköltségben való marasztalását - figyelemmel a Pp.51.§-ára is. A sikeres fellebbezés folytán az elsőfokú ítélet megváltoztatására tekintettel a pervesztes alperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles az elsőfokú perköltség viselésére, amely az I. rendű felperes által előlegezett elsőfokú eljárási illetékből és az I. rendű felperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ és 4/A.§-a alapján állapított meg és figyelemmel volt a II. rendű felperes vonatkozásában a Pp.51.§-ára is. Kötelezte továbbá a másodfokú bíróság az alperest a sikeres fellebbezés folytán az I. rendű felperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján. E perköltség a

felperes által előlegezett fellebbezési eljárási illetékből, valamint a felperes jogi képviselőjének járó ügyvédi munkadíjból áll, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a alapján az elsőfokú eljárásban megállapított költség 50%-ában határozott meg.

Pécs, 2016. április 21.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró