

A Győri Ítéltábla a Petróczkiné dr. Imre Veronika ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Arató-Horváth Adrienn ügyvéd által képviselt **alperes** ellen közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indult perben a Győri Törvényszék 2017. április 26. napján kelt P.21.034/2016/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt érkezett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja.

A felperes javára a 69.000,- (hatvankilencezer) forint illeték visszaigénylésére vonatkozó rendelkezést mellőzi.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperesnek 33.000,- (harminchármezer) forintot, további 75.000,- (hetvenötezer) forint le nem rótt kereseti illetéket pedig az államnak, az illetékes adóhatóság felhívására.

Köteles a felperes leletezés terhe mellett megfizetni 48.000,- (negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Köteles továbbá a felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére 35.000,- (harmincötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezésével a felperes közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezése iránti keresetét elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes javára 57.600,- Ft perköltséget. Megállapította, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a felperes 69.000,- Ft illeték visszaigénylésére jogosult az államtól az illetékügyben eljáró hatóságnál előterjesztett kérelemre.

A bíróság kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes javára 12.000,- Ft perköltséget. Rendelkezett, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

A határozatának indokolásában rögzítette, hogy a felperes az alperes lakásszövetkezet tagja. Az alperes 2016. május 5-én közgyűlést hívott össze, amelyen meghozta a 2016/2/6., a 2016/2/7., 2016/2/8., 2016/2/9., 2016/2./10. számú határozatokat.

A /6. számú határozat az alapszabály 5/5. pontját - egyebek mellett - akként módosította, hogy a tag és a nem tag tulajdonosok fenntartási és felújítási hozzájárulásait épületenként külön-külön kell megállapítani, a költségeket egységesen és lakásonként egyformán kell viselni. A fenntartási és felújítási hozzájárulást a tag és nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletekben kötelesek minden hó 20. napjáig a lakásszövetkezetnek megfizetni.

A 2016/2/7. számú határozattal az alperes lakásszövetkezet módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabályát fogadták el.

A módosított alapszabály szerint a lakásszövetkezeti ingatlanok után átlagosan 54 m²-es lakásmérettel számolva 7.900,- Ft/hó fenntartási költséget kell fizetni.

A bíróság rögzítette, hogy a lakásszövetkezetnél az ingatlanok 53m² illetve 55m²-esek, felperes ingatlana 53 m², amely után a módosítást megelőző m² alapú közös költség számítás esetén 7.791,- Ft volna a fenntartási költség.

A felperes a módosított kereseti kérelmében a 2016/2/6. és /7. számú közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését kérte a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Ltv.) 45.§ (1), (2) bekezdésének megsértése, továbbá a kisebbség jogos érdekeinek sérelme miatt.

A felperes kifejtette, hogy az érdeksérelem már önmagában azzal megvalósul, hogy a nagyobb (55 m²-es) lakások tulajdonosai a kisebb (53 m²-es) lakások tulajdonosainak sérelmére kevesebb közös költséget fizetnek. Az elenyésző mértékű forintbeli eltérés ellenére az elv sérelmének van jelentősége.

A 2016/2/8., /9., /10. számú határozatokat érintően a kereseti kérelmét a perköltségigény tekintetében tartotta fenn figyelemmel arra, hogy az alperes ezen határozatokat a perindítást követően visszavonta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy jelen esetben a nem m² arányos közös költség fizetési kötelezettség megállapítása olyan csekély mértékű sérelmet jelent, amelyre figyelemmel a határozat hatályon kívül helyezése nem indokolt.

Az alperes arra is hivatkozott, hogy a 2015. április 9-én elfogadott alapszabályi rendelkezések szintén egységes közös költség fizetési kötelezettséget határoznak meg. Rámutatott, hogy a bíróság mérlegelésébe tartozik, hogy a felhozott jogsértés vagy az érdeksérelem olyan súlyú-e, hogy ez a közgyűlésen szabályosan meghozott határozat érvénytelenségét eredményezi.

Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a meghozott határozatok nem sértik a lakásszövetkezetekről szóló tv. 45.§ (1), (2) bekezdéseiben írtakat.

A felhívott rendelkezések azt rögzítik, hogy a lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásait a tagok építéssel illetve a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással, karbantartással, üzemeltetéssel, felújítással kapcsolatos befizetései, valamint a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják. A (2) bekezdés pedig arról rendelkezik, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok ezen fizetési kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A Ltv. 4.§ (2) bekezdés h./ pontja azt írja elő, hogy az alapszabályban kell meghatározni a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját. A (3) bekezdés azonban lehetőséget ad arra, hogy az alapszabály eltérjen attól az általános elvtől, hogy a költségek meghatározása során a lakások alapterületének nagysága legyen irányadó.

Az alperes lakásszövetkezet közgyűlése tehát a 4.§ (3) bekezdés adta jogszabályi keretek között úgy rendelkezett, hogy a lakások átlagmérete után egységesen határozta meg a közös költség összegét. A közgyűlés döntésén alapuló, az alapszabályban rögzített költségelosztási mód tehát a felperes által felhívott Ltv. rendelkezéseket nem sérti.

Az elsőfokú bíróság a kisebbség érdekeinek sérelmét sem látta megállapíthatónak kiindulva abból, hogy az alapterülethez viszonyított m²-arányos közös költség fizetéshez képest a lakásonként egységes összegben meghatározott költségviselés a kisebb lakások tulajdonosainak - köztük a felperesnek - mindössze havi 109,- Ft többletköltséget okoz, ami azonban olyan csekély mértékű, hogy érdeksérelmet nem eredményez.

Az elsőfokú bíróság a Kúria Gfv. X.30.268/2007/4. számú, hasonló tényállású döntése alapján kitért arra, hogy önmagában a tulajdoni hányadtól való eltérés nem okoz olyan lényeges érdeksérelmet, amely a határozat érvénytelenségét eredményezné.

A törvényszék a perköltségviselés kérdésében a felperes 3/5 arányú pernyertességének alapulvételével döntött. A kereseti illeték összegét 36.000.- forintban állapította meg, ezért a felperest az ezt meghaladóan lerótt illeték visszaigénylésére jogosította fel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 80.§. (1) bekezdés i) pontja alapján.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, amelyben az ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság az alperes 2016/2/6., /7., számú határozatait helyezze hatályon kívül, a perköltség tekintetében pedig az ítélet helybenhagyását kérte.

Az alapterülethez igazodó költségfelosztástól való alapszabályi eltérés lehetőségét nem vitatta, azt azonban sérelmezte, hogy a közgyűlésen nem ismertették a m² alapú költségfelosztástól való eltérés indokát, célszerűségét.

Álláspontja szerint már az elsőfokú eljárásban is bizonyította, hogy a határozat elfogadásának körülményei, azaz az indokolás hiánya jogsértővé teszi a határozatot, és a számtani átlagolással igazolta, hogy ez sérelmes a kisebb lakások tulajdonosaira.

Önmagában az az elv, hogy egységes összegű fenntartási költség fizetése esetén a kisebb lakások tulajdonosai többet, a nagyobb lakások tulajdonosai kevesebbet fizetnek igazságtalan, és a kisebbség számára érdeksérelmet okoz.

Azt nem vitatta, hogy az egységes fizetési kötelezettség számolási, könyvelési szempontból egyszerűbb.

A felperes a fellebbezésében maga is megerősítette, hogy a lakásszövetkezet évek óta a korábbi alapszabályban írtak ellenére a költségeket lakásonként egységesen határozta meg.

A Kúria Gfv.X.32.068/2007/4. számú határozatában foglaltakat a jelen esetben azért nem tartotta követendőnek, mivel az csak társasházakra vonatkozik.

Az alperes az ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel a felperes másodfokú perköltségben marasztalása mellett.

Hangsúlyozta, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban a neki okozott anyagi hátrányban jelölte meg a jogos érdeksérelmet, és nem hivatkozott kifejezetten mások érdeksérelmére. Ez utóbbi érvet az is cáfolja, hogy a közgyűlésen jelen lévő és 53 m²-es lakással rendelkező tagok - a felperes kivételével - megszavazták az egységes költségfelosztást.

Rámutatott, hogy a lakásszövetkezet közgyűlése által már 2015. április 9-én elfogadott egységes szerkezetű alapszabály is az egységes fizetési kötelezettséget tartalmazta.

2014. évet megelőzően maga a felperes sem kifogásolta a gyakorlattá vált egységes fizetési módot, erre csak az igazgatósági tagsága alóli felmentését követően került sor.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetést levonva utasította el a felperes kereseti kérelmét, tévedett azonban az elsőfokú eljárási illeték összegének megállapítása és viselése kérdésében.

A törvényszék érdemben helytálló döntésének indokaival az ítéletábra egyetért, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakat emeli ki.

Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a Ltv. felperes által felhívott rendelkezései csak azt teszik a lakásszövetkezet feladatává, hogy az építéssel és a fenntartással (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. Nem írják elő azonban a fizetési kötelezettség elosztásának kötelező módját, azaz hogy a költségeket lakásonként egységesen vagy négyzetméter arányosan kell-e elosztani.

Ezzel összefüggésben az alapszabály kötelező tartalmi elemeit rögzítő 4.§ (2) bekezdésének h./ pontja, illetve (3) bekezdése kifejezetten lehetőséget biztosít arra, hogy az alapszabály ilyen tartalmú rendelkezésével a közgyűlés eltérjen a költségfelosztás lakások alapterületéhez igazodó módjától.

A támadott közgyűlési határozatok ezért a Ltv. felhívott rendelkezéseit nem sértik.

A határozatok megtámadása a Ltv 9.§ (2) bekezdése alapján, azaz a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére hivatkozással sem megalapozott, mivel a területarányos költségviseléshez viszonyított, lakásonként mindössze 109,- Ft/hó összegű többletkiadás olyan csekély mértékű, ami lényegesként nem értékelhető, ezért a közgyűlés többségi akaratát tükröző határozat hatályon kívül helyezésére nem adhat alapot.

Az ítéletábra megjegyzi, hogy éppen ez, az alapszabályt módosító, támadott határozat teszi - annak meghozatalától kezdődően - jogszerűvé azt a korábbi, alapszabályi rendelkezés ellenére is kialakult gyakorlatot, amely lakásonként egységes összegű közös költség elosztást alkalmazott.

A fellebbezés a perköltséget nem érintette, azonban az ítéletábra a Pp. 253.§ (3) bekezdésének második mondata értelmében észlelte, hogy az öt közgyűlési határozatot támadó kereseti kérelem után járó elsőfokú illeték összege az Itv.39.§ (3) bekezdés b./ pontja alapján 5x36.000,- Ft = 180.000,- Ft, szemben a felperes által lerótt 105.000,- Ft, illetve a törvényszék által figyelembe vett 36.000,- Ft illetékkal.

A másodfokú bíróság a felperes javára kedvezőbb $\frac{3}{5}$ - $\frac{2}{5}$ pernyertességi arány figyelembevételével a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján döntött a 180.000,- Ft elsőfokú eljárási illeték viseléséről akként, hogy abból 72.000,- forint a felperest, míg 108.000,- forint az alperest terheli.

Így a felperest terhelő 72.000,- Ft és az általa lerótt 105.000,- Ft illeték 33.000,- Ft összegű különbözetét az alperes köteles megtéríteni a felperes javára, míg az alperes az öt terhelő 108.000,- Ft illetékből a felperes javára megtérítendő 33.000,- Ft-on túl további 75.000,- Ft illetéket köteles megfizetni az államnak leletezés terhe mellett.

A fentiekből következően az illeték visszatérítésének nincs helye, ezért az erre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést a másodfokú bíróság mellőzte.

A fentiek értelmében az ítéletábra a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az ítélete megfellebbezett rendelkezését a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta, míg az elsőfokú illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseket megváltoztatta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest az ítélet tábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az általa már lerótt 48.000,- Ft fellebbezési illetéken túl további 48.000,- Ft illeték állam javára való megfizetésére, valamint az alperes által csatolt ügyvédi megbízási szerződésben foglaltakra tekintettel a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 2.§ (1) bekezdése alapján megállapított összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes részére való megfizetésére.

Győr, 2017. október 19.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk. . Vass Mária sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó