

A Fővárosi Ítéltábla dr. Megyesi Ügyvédi Iroda (....) által képviselt felperesnek dr. Müllner Ákos ügyvéd (.....) által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. január 5-én kelt 38.G.42.243/2016/26. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint az alperes a Lakásszövetkezeti törvény rendelkezései szerint létrehozott lakásfenntartó szövetkezet, melyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága cégjegyzék számon tart nyilván.

A felperes kizárólagos tulajdonában áll, az alperes kezelésében álló lakásszövetkezeti ingatlan. Az alperesnél 2011. évben „panelplusz” program kivitelezése kezdődött, melynek finanszírozását az alperes tulajdonosai és tagjai írásbeli szavazás útján hagyták jóvá 2010-ben. A tervezett felújítási munka célja komplex külső homlokzati hőszigetelés volt. A tulajdonosok a felújítási költségek megfizetésére és az alperes által felvett hitel visszafizetésére két lehetőséget kaptak.

Az alperes 2013. május 22. napján megtartott, megismételt közgyűlésén meghozott 4/2013/05/22. számú határozatában egyhangúlag elfogadta a panelprogram alább ismertetett finanszírozásáról szóló elszámolást:

„Nyílászárók cseréje, homlokzat hőszigetelése, pótmunkák és bonyolítási költségek, összesen: 126.124.481 forint. Meglévő pénzek felhasználása, állami támogatás, szövetkezeti hitel. A lakás tulajdonra eső költségek: Szigetelés 7.606,5 forint / tulajdoni hányad, nyílászáró csere kivitelezői típus ajánlat szerinti összeg, konyhai szellőzők utólagos beépítése 16.714 forint/lakás.

Teljes költség, lakástulajdonra eső állami támogatás: Teljes költség 30%-a + 30.000 forint lakásonként.

A lakástulajdonra eső költségeket az állami támogatás csökkentésével a szövetkezet tulajdonosai kötelesek megfizetni. A kötelezettség esedékessége a 2012. január 24., a felújítási munka használatbavételi engedélyének dátuma. A fizetési kötelezettség időbeni teljesítésére az egyéni LTP szerződések és a pénzügyi intézet által kalkulált részletfizetési kalkulációk és futamidők az irányadók. Ennek hiányában a kötelezettség esedékessége a teljes készütséget jelentő használati engedélyhez köthető."

A felperes a megismételt közgyűlésen nem volt ott. A felperes, a lakása külső nyílászáróinak cseréjét nem igényelte és a fizetéshez halasztott és az állam által tovább támogatott lakás

előtakarékosági számla nyitásával nem élt, így összes kötelezettsége az állami támogatás levonását követően - az alperesi iratok szerint- 455.584 forint volt. Ebből 250.000 forintot megfizetett, álláspontja szerint ezzel kiegyenlítette a felújítással elvégzett munkát, így a fennmaradó további tartozást nem ismerte el, amelyre jogi képviselője útján levelezést folytatott az alperesi jogi képviselővel. E levelezés szerint, a felperes, az eredeti -felperes szerinti- 438.033 forint összegű, vele szemben fennállt teljes követelésből 43% mértékű csökkentést igényelt, így 250.000 forint teljesítésével a teljes tartozását megfizette. A fennmaradó összegre vonatkozó alperesi követelést, mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta. A felperesi jogi képviselő 2015. augusztus 4-én kelt levelében kérte az alperesi jogi képviselőtől, hogy jelölje meg, hogy a szigetelési munka költségét milyen jogszabályi vagy közgyűlési határozat alapján határozta meg „tulajdoni hányad” alapján, illetve amennyiben ez közgyűlési határozaton alapul, azon határozatot küldje meg a részére. Ezen és többszöri sürgető levél eredményeként küldte meg az alperesi jogi képviselő a 2016. január 21. napján kelt levele mellékleteként a perbeli taggyűlési jegyzőkönyvet.

A felperes keresetlevelét 2016. március 25-én a Budai Központi Kerületi Bírósághoz nyújtotta be, amely hatásköre hiányát állapította meg és az iratokat áttette a Fővárosi Törvényszékhez.

A felperes keresetében előadta, hogy a perbeli határozatról csupán az alperesi jogi képviselő 2016. január 21. napján kelt és a felperesi jogi képviselő által 2016. január 28. napján átvett tájékoztató levele mellékleteként megküldött jegyzőkönyvből szerzett tudomást, melyről a jogi képviselő még azon a napon értesítette, így a határozat írásbeli közlésére azon a napon került sor. Ezért, az alperes megsértette az Lsztv. 18. § (7) bekezdésében foglaltakat, vele szemben a határozat közlésének hatálya 2016. január 28. napján állt be, így az Lsztv. 9. § (3) bekezdésében előírt 60 napos keresetindítási határidőn belül élt a keresetlevél benyújtásával. Az Lsztv. 4. §-ban foglaltak alapján, az alperes alapszabályának VII/5. és VII/6. pontjai szerint, a fenntartási, üzemeltetési és felújítási költség a lakások négyzetmétere alapján kerül kiszámításra. Emiatt a tulajdoni hányad arányú fizetési kötelezettség megállapítása és mértéke értelmezhetetlen, az alapszabállyal és a lakásszövetkezeti törvénnyel is ellentétes, ezért a perbeli közgyűlési határozat jogszabályba ütközik. A határozatban megjelölt „konyhai szellőzők utólagos beépítése” meg sem valósult, így ezen munkadíj követelése az alperes részéről jogalap nélküli.

A felperes kérte az alperes perköltségben történő marasztalását, melynek keretében az ügyvédi munkadíjat a hatályos IM rendelet alapján kérte megállapítani.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte, elsődlegesen azért, mert álláspontja szerint a kereset elkésett.

Hivatkozott arra, hogy az alperes a közgyűlési határozatokat az épület hirdetőtáblájára kifüggesztette, a közgyűlési határozatokról szóló jegyzőkönyvet a tulajdonosok postaládájába bedobta, így a határozatok szabályszerűen közlésre kerültek a tulajdonosok számára. Hivatkozott arra, hogy az alperes alapszabályának III/1/11. pontjának megfelelően került sor a perbeli közgyűlést követően is a határozatok kézbesítésére, így a felperes részére is. Előadta, hogy a közgyűlési jegyzőkönyv 2013. június 4-én készült el és hitelesítették aláírásukkal a tisztségviselők a szövetkezet keddi fogadóóráján. A hitelesített jegyzőkönyvről készült határozati kivonatot 2013. június 5-én levélszekrény útján kézbesítették a lakók számára és tették ki a hirdetőtáblára. A kézbesítést elnök és közös képviselő végezte. Tanúbizonyítási indítványa keretében kérte, közös képviselő, jegyzőkönyv hitelesítők tanúkénti és elnök személyes meghallgatását.

Előadta azt is, hogy a felújítási célú fizetési kötelezettség kapcsán a felperes és az alperes között hosszan elhúzódó vita volt, amelynek során a felperes többször felkereste alperes képviselőjét a Szövetkezet irodájában és ott személyesen is többször beszéltek a tartozás megfizetéséről, annak

jogalapjáról és összezszerűségéről is, amelyet követően a felperes a tartozás nagy részét be is fizette.

Az alperes az elévülési kifogáson túl azért is kérte a kereset elutasítását, mert álláspontja szerint a perbeli határozat sem alapszabályba, sem jogszabályba nem ütközik. A határozatban szereplő számítás, bár tulajdoni hányadra hivatkozik, azonban az a lakások négyzetméterben meghatározott területéből lett kiszámítva, így a tulajdonosokat terhelő fizetési kötelezettség is a lakások alapterületének nagysága alapján került meghatározásra, az alperes gyakorlatában a tulajdoni hányad számítás a lakások alapterületén alapszik. Számítással mutatta ki, hogy a tulajdoni hányad alapján megállapított fizetési kötelezettség ugyanazt az összeget adja meg, mintha négyzetméterben állapították volna meg a fizetési kötelezettséget, mindkét esetben a felperesnek a teljes összeg 0,0089 részét kellett megfizetni.

Az elsőfokú bíróság az alperes elévülési kifogása miatt elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a kereset határidőn belül került-e benyújtásra, ezért meghallgatta tanúkat. A felperes bizonyítási indítványa keretében tanú meghallgatását kérte az alperes hiányos kézbesítési gyakorlatának igazolására, később az indítványát már nem tartotta fenn.

Az elsőfokú bíróság a 2018. január 5-én kelt 38.G.42.243/2016/26. számú ítéletével a kereseti kérelmet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 40.000 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 9.§ (1) és (3) bekezdése, a perbeli közgyűlés időpontjában hatályos alperesi alapszabály I.10. pontja és 11. pontja ismertetése után rögzítette, a perben meghallgatott tanúk állítása szerint általánosságban és a perbeli esetben is a közgyűlésről hangfelvétel készül, melyről azt követően készítik el az írásbeli jegyzőkönyvet és adják át a jegyzőkönyv hitelesítőknek. A jegyzőkönyv hitelesítők aláírása után elkészítik a határozat kivonatát, melyet a lakók postaládájába dobnak be, így teljesítve a kézbesítést. A felperes rendelkezett postaládával, ez nem volt vitatott. tanú előadása alapján megállapíthatóan a perbeli közgyűlésről felvett határozati kivonatokat ő dobta be mindegyik postaládába, a tanúk azt is igazolták, hogy a határozati kivonatok a lépcsőházban található zárható hirdetőtáblán, minden esetben kifüggesztésre kerülnek általában a következő közgyűlésig. Ha valaki a határozati kivonatról nem kapott, úgy bárkinek lehetősége van közvetlenül kérni egy példányt, de ez általában nem jellemző. tanú igazolta, hogy a perbeli közgyűlési határozatot tartalmazó jegyzőkönyvi kivonat 2013. június 4-én elkészült, a kézbesítésre másnap sor került.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3.§ és 164.§-ára utalással rögzítette, alperesnek azt kellett bizonyítania - figyelemmel az elévülési kifogásra -, hogy a perben támadott közgyűlési határozatot felperesnek kézbesítette, ehhez képest 60 napos keresetindítási határidőt a felperes elmulasztotta. Alperes ezt sikerrel bizonyította, a felperes nem vitatta, hogy a perbeli közgyűlésre a meghívót megkapta, tudomással bírt a közgyűlésről, a határozati kivonat alperes hirdetőtábláján kifüggesztésre került, lehetősége volt a felperesnek, hogy a határozathozatalról tudomást szerezzen. A felperes többször is járt fizetési kötelezettsége egyeztetése céljából alperes vezető tisztségviselőjénél, ekkor is informálódott a perbeli közgyűlési határozatról, ezért nem fogadható el a felperes azon hivatkozása, hogy határozatokat tartalmazó kivonatát, illetve a közgyűlési jegyzőkönyvet kizárólag 2016. január 28-án kapta meg. A felperes nem vitatottan fizetési kötelezettsége nagy hányadát teljesítette az általa hivatkozott határozat megismerése előtt is, melyet az elsőfokú bíróság ugyancsak úgy értékelt, hogy a határozat tartalmáról, a fizetési kötelezettség jogalapjáról ismeretekkel bírt.

Az elsőfokú bíróság így az elévülési kifogásnak helyt adott, a keresetet elutasította, figyelemmel a 4/2003. számú PJE határozatban írtakra is, mellőzve alperes elnökének meghallgatását. A Pp. 78.§-a, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján kötelezte a felperest perköltségek megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte elsődlegesen az ítélet kereseti kérelme szerinti

megváltoztatását, a 4/2013/05/22. számú határozat hatályon kívül helyezését az Lsztv. 9.§ (1) és (3) bekezdése, 4.§ (3) bekezdése és az alapszabály VII.5. és VII.6. pontjaira figyelemmel, valamint alperes perköltségben marasztalását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, a Budai Központi Kerületi Bírósághoz nyújtotta be kereseti kérelmét a Pp. 22.§ (1) bekezdés és a 35.§ (1) bekezdése alapján, a Budai Központi Kerületi Bíróság a Pp. 23.§ (1) bekezdés e) pont ec) alpontjára hivatkozva tette át az ügyet a Fővárosi Törvényszékhez. Felperes álláspontja változatlan, a perbeli határozatról csupán 2016. január 28. napján, jogi képviselője útján értesült, ezt a felperesi nyilatkozatát támasztja alá azon tény is, hogy a felperesi jogi képviselő hónapokon át tartó levelezést folytatott alperessel a jelen per tárgyát képező határozat beszerzése iránt. A levelezés korábban benyújtásra került. Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra megállapításra, hogy alperes a határozat kézbesítésére vonatkozó bizonyítási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a tanúbizonyítás erre nem lehet megfelelő. Az nem bizonyítja, hogy a hivatkozott határozat minden postaládába bedobásra került, egyetlen szemtanú elmondása erre nézve nem hiteltérdemlő bizonyíték. Önmagában a határozati kivonat lépcsőházban történő kifüggesztésével alperes nem tett maradéktalanul eleget tájékoztatási kötelezettségének, alperes ez alapján nem tudja hiteltérdemlően igazolni a kézbesítés megtörténtét. Ezen túl a felperes álláspontját támasztja alá az is, hogy a jogi képviselő csak hosszabb idő elteltével tudta a határozatot beszerezni, ez súlytalanná teszi azon alperesi előadást, hogy a határozat beszerzése felperes külön kérelmére is megvalósítható lett volna. Az elsőfokú bíróság tévesen mérlegelte a jogszabályt, tévesen alkalmazta és téves volt a kereset elutasítása is.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, utalva arra, helyes volt annak megállapítása, hogy a felperes a kereseti kérelmet elkésztetten nyújtotta be. Hivatkozott a 2004. évi CXV. törvény 9. § (3) bekezdésére és az Alapszabály III/1/11. pontjára. Előadta, a tanúk igazolták a közgyűlési határozat felperesnek történő kézbesítését, hirdetőtáblai kifüggesztését. Felperes sem vitatta, hogy a felújítási célú fizetési kötelezettsége kapcsán többször felkereste alperes képviselőjét, többször beszéltek a tartozása jogalapjáról,összecszerűségéről.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytállóak voltak levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítélet tábla egyetértett.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítélet tábla kiemeli, az elsőfokú bíróság tanúk vallomását, valamint a becsatolt iratokat helytállóan mérlegelve állapította meg, hogy a felperes részére megtörtént a perbeli közgyűlési határozat kézbesítése, és ehhez képest a kereset benyújtása elkésztett.

Utal a Fővárosi Ítélet tábla arra, hogy a 4/2013/05/22. számú határozat 2013. május 22-én született, a rendelkezésre álló adatok szerint 2013. június 5-én a határozat kifüggesztésre került, kézbesítésre került a lakók részére a postaládákba történő bedobással, illetve a lépcsőházban található zárható hirdetőtáblán kifüggesztésre került. Ezt követően a felperes többször egyeztetett a tartozása összecszerűségét, jogalapját illetően az alperes képviselőjével, s a jogi képviselője csupán 2015. augusztusában kérte alperesi jogi képviselőtől a perben támadott határozat kézbesítését.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján - lényegében helyes indokaira figyelemmel - helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése, 239.§-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése figyelembevételével kötelezte a felperest alperesi jogi képviselő javára a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére.

Budapest, 2018. november 14. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
bírószági ügyintéző