

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf. III. 30.207/2008/6.

A Debreceni Ítéltábla a Miskolci 2. számú Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 11. szám, ügyintéző: Dr. Nagy Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Fodor Ügyvédi Iroda (3526 Miskolc, Botond u. 10. szám, ügyintéző: Dr. Fodor Tibor ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen közgyűlési határozat felülvizsgálata iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. január 3. napján kelt, 7. G. 40.318/2007/6. számú ítélete ellen a felperes részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2008. július 01. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

v é g z é s t :

Az ítéltábla a pert megszünteti, és az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 24 000 (Huszonnégyezer) Ft első-, és másodfokú perköltséget.

Ez ellen a végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az alperes a cégjegyzékbe 1990. február 9. napján bejegyzett, jelenleg a 2004. évi CXV. tv. előírásai alapján működő lakásszövetkezet. Az alperes alapszabályának rendelkezései szerint a lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonos, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állhatnak, és a lakásszövetkezet tulajdonában állnak az alapszabály II. fejezet 1/b. pontjában felsorolt épületrészek, illetve vagyontárgyak.

Az alperesnél a tagok közös tulajdonában álló ingatlanelemek nincsenek.

Az alperesi lakásszövetkezet a 2005. október 20. napján megtartott közgyűlésén több határozatot is hozott. Az 1/2005., a 2/2005., a 3/2005., a 4/2005. és a 6/2005. számú közgyűlési határozatairól szólta, hogy a tízeleteres épület homlokzati hőszigetelését az alperes megpályázza, határoztak a beruházás költségéről és arról, hogy a beruházási költségek 1/3-át, azaz 11 654 638 Ft összeget a lakásszövetkezet a felújítási alap megemelésével és hitelből tudja biztosítani.

A határozatok szerint a ... számú épület tulajdonosai megszavazták azt, hogy a redőnyök és a rácsok le-, és felszerelése a tulajdonosok saját költségén történjen, és hogy a szövetkezet elnöke hitelt vegyen fel, a hitelszerződést írja alá.

Közgyűlési határozat született arról is, hogy a vállalt önerő összege elkülönítetten legyen kezelve. A 6/2005. számú közgyűlési határozattal pedig 2005. november 1-jétől a felújítási alap felemelésre került, a határozat tartalmazta azt is, hogy a különböző lakások után milyen összegeket kell fizetni a tulajdonosoknak.

Az ezt megelőzően megszületett 7/2005. (05. 17.) számú közgyűlési határozat felhatalmazta a szövetkezet elnökét a teljes körű épületbiztosítás megkötésére.

A felperes a Miskolci Városi Bírósághoz 2006. szeptember 8. napján benyújtott, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2. Pf. 21.695/2007/3. számú, az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyező, és a pert az első- és másodfokú bíróság hatáskörének hiánya okából megszüntető végzésével a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bírósághoz, mint elsőfokú bírósághoz áttett keresetlevelében kérte a 2005. október 20. napján meghozott 1-6/2005. (X. 20.) számú közgyűlési határozatok, valamint a 2005. május 17-én meghozott 7/2005. (05. 17.) számú közgyűlési határozat felülvizsgálatát arra hivatkozva, hogy azok sértik a Ptk. 144. § a.) pontjában a közös tulajdonra vonatkozóan írtakat, illetve, hogy a felperesre nézve aránytalanul nagy anyagi terhet rónak.

Előadta, hogy 1992-ben vásárolta meg a lakását, de a lakásszövetkezetbe nem lépett be tagként. A 2005. október 20. napján megtartott közgyűlésen jelen volt a felperes is, és több lakóval együtt ő sem járult hozzá a ... szám alatti épülettömb homlokzati hőszigetelésére vonatkozó pályázat, a költségvetés elfogadása, a felújítási alap megemelése, illetve a pályázat elnyerése esetén a hitelfelvétel tárgyában szavazásra feltett határozati javaslatokhoz.

Utalt arra, hogy az alperes nem tett eleget a 2004. évi CXV. tv. 18. § (7) bekezdésében előírt kötelezettségének, és csak később, a felperes külön kérésére küldte meg a közgyűlési határozatokat és jegyzőkönyveket.

Hivatkozott az alperes alapszabálya V. pontjában írtakra, miszerint az épületek fenntartásával, felújításával kapcsolatos költségek fizetési kötelezettségnek minősülnek, és álláspontja szerint az épület külső hőszigetelése nem tartozik ebbe a kategóriába, mivel ez a kiadás meghaladja a rendes gazdálkodás körét, ezért az e kérdést eldöntő határozat meghozatalához egyhangú határozathozatal lett volna szükséges.

Mivel a 2004. évi CXV. tv. nem sorolja fel tételesen azokat az eseteket, amikor a lakásszövetkezet közgyűlésének egyhangúan kell a határozatot meghoznia, ezért ebben a kérdésben a Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó (Ptk. 144. §-ában írt) szabályait kell irányadónak tekinteni.

Állította, hogy anyagi és jövedelmi viszonyaira tekintettel a határozattal megszavazott többletköltségeket nem tudja vállalni.

Az alperes a kereseti kérelem elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Tévesnek tartotta felperesnek a Ptk. 144. §-ára történő hivatkozását, mivel a lakásszövetkezetre vonatkozó speciális szabályok mögöttes jogszabályként nem hivatkoznak a Ptk. általános szabályaira, ezért a jogvitát a lakásszövetkezetekre vonatkozó speciális szabály alapján kell elbírálni.

Állította, hogy a felújítási, a fenntartási és az állagjavító munkálatok is a rendes gazdálkodás körébe tartoznak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta alaposnak, és azt ítéletével elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 15 000 Ft perköltséget, és megállapította, hogy a személyes költségmentesség kedvezményében részesült felperes által le nem rótt, feljegyzett eljárási illetéket az Állam viseli.

Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a felperes a 2004. évi CXV. tv. (Lsztv.) 9. § (1) bekezdésére alapította kereseti kérelmét, állítva, hogy az alperesnek a keresettel támadott

közgyűlési határozatai a Ptk. 143. § (1) bekezdésébe ütköznek, mivel a határozatokkal érintett kérdésekben a Ptk. 144. §-a alapján a tulajdonostársak egyhangú határozatával lehetett volna csak dönten.

A felperes az elsőfokú bíróság felhívása ellenére sem terjesztett elő az általa már becsatolt iratokon túlmenően további bizonyítási indítványt arra nézve, hogy az alperesi lakásszövetkezetben egyes épületrészek, berendezések a tagok közös tulajdonában is állnak.

Az elsőfokú bíróság a lakásszövetkezetekre vonatkozó szabályokat is tartalmazó 1992. évi I. tv., és ezt a törvényt 2005. január 1. napjától hatályon kívül helyező, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Lsztv.) rendelkezéseit elemezve azt állapította meg, hogy a 2004. évi CXV. tv. 59. § (2) bekezdése alapján a lakásszövetkezet alapszabályában található, a tagok közös tulajdonára vonatkozó, a korábbi jogi szabályozással összhangban álló rendelkezéseket az Lsztv. 11. §-ának megfelelően kell értelmezni, azaz az épület közös részei és a telek a lakásszövetkezet - mint jogi személy - tulajdonában állnak, míg a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában lehetnek.

Mivel az alperesi lakásszövetkezet 2005. december 15. napján módosította az alapszabályát a 2004. évi CXV. tv. előírásainak megfelelően, ezért a jogvita eldöntésénél a tulajdoni viszonyok tekintetében az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az alapszabály 2005. december 15-éig hatályos rendelkezéseit, és a per tárgyát érintő beruházással összefüggésben azt a lakásszövetkezet tulajdonába állóként értelmezte, figyelemmel az Lsztv. 44. §-ának rendelkezéseire is.

Az elsőfokú bíróság az alperes tulajdoni viszonyaira a 2004. évi CXV. tv. rendelkezéseit tekintette alkalmazhatónak, és mivel a felperes - állítása szerint - a sérelmezett határozatokat csak 2006. augusztus 7-én kapta meg, ezért a kereset benyújtására nyitva álló határidő szempontjából is a 2004. évi CXV. tv. 9. § (2) bekezdését tekintette irányadónak.

Az Lsztv. és az alperes alapszabálya szerint is a nem szabályozott kérdésekben mögöttes jogszabályként a Ptk. alkalmazandó.

Az elsőfokú bíróság álláspontja azonban az volt, hogy az alperes által megvalósított beruházás a 2004. évi CXV. tv. 56. § 1.3. pontjában szereplő felújítás körébe tartozik, a felperes által hivatkozott Ptk. 143. és 144. §-ai pedig közös tulajdon hiányában a jelen eljárásban nem alkalmazhatók.

Mivel a Ptk. 143. és 144. §-ainak a sérelmén túl a felperes egyéb jogszabályba ütközést nem tudott megjelölni, ezért az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította valamennyi közgyűlési határozat tekintetében.

Az Lsztv. 9. § (1) és (2) bekezdései a lakásszövetkezet határozatainak felülvizsgálatát jogsértés (jogszabályba, vagy az alapszabály rendelkezéseibe való ütközés) esetén teszi lehetővé, ezért az elsőfokú bíróság nem tudta figyelembe venni a felperesnek a szűkös anyagi viszonyaira történő hivatkozását.

A pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján marasztalta az alperesnek a perrel felmerült, ügyvédi munkadíjból álló perköltsége megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, az alperes 2005. október 20. napján meghozott 1-6/2006. (X. 20.) számú, valamint a 2005. május 17-én meghozott 7/2005. (05. 17.) számú közgyűlési határozatainak a megsemmisítését, és az alperesnek a perköltsége viselésére kötelezését kérte.

Hangsúlyozta, hogy a keresettel támadott közgyűlési határozatok meghozatala idején - 2005. október 20. napján - még a 2004. március 18. napján módosított, az 1992. évi I. tv. rendelkezései szerinti alapszabály volt irányadó az alperes működésére. Az ekkor hatályos alapszabály IV. fejezete szerint pedig a tagok közös tulajdonában vannak a földrésztletek, épületszerkezetek, a közös használatra szolgáló helyiségek, központi berendezések, a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények.

A beruházással kapcsolatos határozatok meghozatalakor tehát az alapszabály mellett az 1992. évi I. tv. volt a szövetkezetre irányadó, és mögöttes jogszabályként helytálló a felperes hivatkozása a Ptk. 143-144. §-aira is.

Annak ellenére, hogy a 2004. évi CXV. tv. 59. § (1) bekezdése 2005. január 1. napjától hatályon kívül helyezte az 1992. évi I. törvénynek a lakásszövetkezetre vonatkozó rendelkezéseit, az alperes csak 2005. december 15. napján módosította az alapszabályát azzal, hogy a módosított rendelkezések 2006. január 1. napjával lépnek hatályba. Ezért tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli közgyűlési határozatok meghozatalakor a közös helyiségek használatát szolgáló központi berendezések szövetkezeti tulajdonban álltak.

Mivel a felperes a keresetét csak a 2004. évi CXV. tv. hatálya alatt tudta előterjeszteni - az 1992. évi I. tv. hatályon kívül helyezése folytán -, ezért a kereset benyújtására nyitva álló határidőt is a 2004. évi CXV. tv. szerint kell számítani annak ellenére, hogy a keresettel támadott határozatok az 1992. évi I. tv. anyagi jogszabályai alá esnek.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a perbeli határozatok a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházásról születtek, és elfogadhatatlannak tartotta, hogy ezáltal havi kiadásai kb. 8200 Ft-tal emelkedtek.

Arra is hivatkozott, hogy a ... szám alatti ugyanolyan épület beruházásának a költségvetése 2004. évben 11 552 767 Ft-tal alacsonyabb volt.

Sérelmezte, hogy sem a belső hőszigetelés, sem a nyílászárók cseréje nem történt meg, az alperes által elhatározott beruházás ezért nem volt célszerű, ugyanakkor indokolatlanul nagy kiadással jár.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

A felperes fellebbezésével kapcsolatban egyedül azt emelte ki, hogy a 2004. évi CXV. tv. 58. §-a szerint a törvény 2005. január 1. napján lépett hatályba. A törvény 59. § (2) bekezdése csupán azt írja elő, hogy a törvény hatálybalépésekor bejegyzett lakásszövetkezet alapszabályának a tagok közös tulajdonára vonatkozó rendelkezése alatt e törvény 11. §-ának rendelkezéseit kell érteni, és az alapszabály ennek megfelelő módosítását el kell végezni. Mindebből az következik, hogy 2005. január 1. napjától kezdődő hatállyal az épületszerkezeti részeket a lakásszövetkezet tulajdonában, és nem a tagok közös tulajdonában állónak kell tekinteni akkor is, ha az alapszabálynak az Lsztv. 58. §-ában előírt módosítása még nem történt meg, tehát nem alkalmazhatók a perbeli esetben a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését nem találta alaposnak.

A felperes az elsőfokú bíróságra 2006. szeptember 8. napján érkezett keresetében az alperesi lakásszövetkezet 2005. május 17. napján megtartott közgyűlésén meghozott 7/2005. (V. 17.) számú közgyűlési határozat, valamint a 2005. október 20. napján megtartott közgyűlésén meghozott 1-6/2005. (X. 20.) számú közgyűlési határozatok felülvizsgálatát kérte az elsőfokú bíróságtól.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Lsztv.) 58. § (1) bekezdése értelmében az Lsztv. 4. § (2) bekezdés d.) - f.), h.) - i.) és k.) - m.) pontjainak, valamint a 4. § (3) bekezdésének rendelkezései kivételével az Lsztv. 2005. január 1. napján lép hatályba.

Az Lsztv. 59. § (2) bekezdése pedig kimondta, hogy a törvény hatálybalépésekor már bejegyzett lakásszövetkezet alapszabályának a tagok közös tulajdonára vonatkozó rendelkezése alatt e törvény 11. §-ának a rendelkezéseit kell érteni.

A törvény hatálybalépésekor már nyilvántartásba vett és bejegyzett lakásszövetkezet a meglévő alapszabályát 2006. június 1. napjáig volt köteles az Lsztv. rendelkezéseinek megfelelően módosítani.

Az Lsztv. 59. § (1) bekezdése 2005. január 1-jei hatállyal hatályon kívül helyezte a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. (Sztv.)-nek a lakásszövetkezetekre vonatkozóan eltérő szabályokat megállapító rendelkezéseit, így többek között a 92-111. §-ait.

Az ügy elbírálására alkalmazandó, a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. tv. (rég Ctv.) 12. § (1) bekezdés e.) pontja szerint valamennyi cég esetében a cégjegyzékbe bejegyzendő cégjegyzéki adat a létesítő okirat - illetve az okiratmódosítás - kelte, amely adat a régi Ctv. 28. §-a alapján a bejegyzéssel válik hatályossá. Mindez azt is jelenti, hogy a lakásszövetkezetekre az Lsztv. rendelkezései csak a 2004. évi CXV. tv. rendelkezéseinek megfelelő alapszabály módosítás cégbejegyzésével válnak hatályossá, ennek megtörténteig a lakásszövetkezet működésére továbbra is az 1992. évi I. tv., illetve az ez alapján készült alapszabálya lesz az irányadó azzal, hogy az Lsztv. 59. § (2) bekezdése szerint a korábbi alapszabályban esetleg meglévő, a tagok közös tulajdonára vonatkozó rendelkezések alatt már az alapszabály módosítást megelőzően is az Lsztv. 11. §-ának rendelkezéseit, azaz lakásszövetkezeti tulajdont kellett érteni.

Az alperesi lakásszövetkezet 2005. december 15. napján módosította az alapszabályát az Lsztv. előírásainak megfelelően, ezt a módosítást a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság, mint cégbíróság a 2006. január 6. napján kelt Cg. ... számú végzésével vette tudomásul.

Ezért a lakásszövetkezet működésére 2005. május 17-én, illetve 2005. október 20. napján az 1992. évi I. tv. rendelkezései voltak irányadók, így többek között az Lsztv. 59. § (1) bekezdésében írt hatályon kívül helyező rendelkezéssel nem érintett 13. § is.

A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. 13. § (1) bekezdése a szövetkezet tagjának teszi lehetővé, hogy a szövetkezet vagy szervei által hozott, jogszabályba, az alapszabályba, vagy más önkormányzati szabályzatba ütköző, a tagnak sérelmet okozó határozat bírósági felülvizsgálatát kérhesse az Sztv. 13. § (2) bekezdésében megállapított, a határozat meghozatalától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül.

Az alperes 2005. május 17-ei, illetve 2005. október 20-ai közgyűlésén meghozott határozatai megtámadására a fentebb kifejtettek szerint a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. 13. § (1)-(3) bekezdéseinek rendelkezései voltak tehát irányadók, amelyek alapján -

mivel a felperes nem tagja a lakásszövetkezetnek - a felperes nem rendelkezett keresetindítási joggal, illetve még, ha lett volna is keresetőségi joga, az Sztv. 13. § (2) bekezdésében írt jogvesztő határidőt elmulasztva nyújtotta be keresetét.

Az ítélet tábla a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. tv. (Pp.) 251. § (1) bekezdése alapján - utalva a Pp. 157. § a.) pontjában, valamint a Pp. 130. § (1) bekezdés g.) pontjában írtakra - a fentiekre tekintettel a pert megszüntette, és az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte.

Mivel a hatályon kívül helyezésre okot adó körülmény nem a másodfokú eljárás tartama alatt következett be, ezért az ítélet tábla a végzés ellen nem biztosított fellebbezési jogot.

A pernek a Pp. 157. § a.) pontja alapján történt megszüntetése folytán az eljárás az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 57. § (1) bekezdés a.) pontja szerint illetékmentes volt, a felperes azonban a Pp. 80. § (2) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperesnek az első-, és másodfokú eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján összesen 20 000 Ft + Áfa = 24 000 Ft-ban állapította meg az ítélet tábla.

Debrecen, 2008. július hó 01. napján

. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Dr. Pataki Istvánné sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó