

A Magyar Köztársaság nevében!

Az ítéltábla a dr. Szabó Mária Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Mária ügyvéd) által képviselt **I.rendű és II.rendű felpereseknek** a dr. Tóth László jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen, közgyűlési határozat felülvizsgálata iránti perében a Zala Megyei Bíróság 2009. május 6. napján kelt 6.P.20.588/2009/5.számú ítélete ellen, az I.rendű felperes részéről 6. és 8. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

Í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság az ítéletében elutasította a felperesek keresetét, amelyben elsődlegesen az alperes közgyűlése által 2009. február 2. napján meghozott 9. és 10. számú határozatainak megváltoztatását, másodlagosan a határozatok hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára való kötelezését kérték.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében rögzítette, hogy az alperes a 9. sorszámú határozatával, nagy többséggel elutasította azt a határozati javaslatot, amely az alapszabály VII. fejezet 5. pontjának módosítására irányult. Az alapszabály hatályos rendelkezése szerint az épület felújítási alapjához való hozzájárulást a tag és nem tag tulajdonosok lakásonként egyenlő arányban kötelesek fizetni.

A közgyűlés a 10. számú határozatával 56 nem, 18 tartózkodás és 4 igen szavazattal „nem szavazta meg a ház alatti garázstulajdonosok esetében a tető felújítási hozzájárulási kötelezettségre vonatkozó határozati javaslatot” sem. Ezeket a határozatokat támadták a felperesek a keresetükkel.

A felperesek szerint a 9. számú határozat ellenétes a Ptk. 141.§-ával, amelynek értelmében a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek tulajdoni hányaduk arányában terhelik a

tulajdonostársakat. Ezért indokolt az alapszabály VII. fejezet 5. pontjának általuk javasolt módosítása azzal a tartalommal, hogy ne lakásonként egyenlő arányban, hanem lakásonként négyzetméter arányosan, a garázsokra pedig korrigált négyzetméter arányosan állapítsák meg a felújítási alaphoz való hozzájárulás havonta fizetendő összegét. A 10. számú, a garázstulajdonosok fizetési kötelezettségét elutasító határozat szintén a Ptk. 141.§-ával, de az alapszabály II. fejezet 1/b., a IV. fejezet 5/1-2. pontjaival és a Lsztv. 2.§-ának (4) bekezdésében írt rendelkezésekkel is ellentétes.

A kereset elutasításának indoka az elsőfokú bíróság szerint az, hogy a két közgyűlési határozat egyike sem tartalmazott érdemi döntést, „így fogalmilag kizárt azoknak a felperesek által megjelölt anyagi jogi rendelkezésekbe (Ptk. 141.§, Lsztv. 2.§ (4) bekezdése) és az alapszabályba (II. fejezet 1/b. pontja, IV. fejezet 5/1-2.pontjai) való ütközése”. A 2009. február 2. napján kelt jegyzőkönyv tanúsága szerint a közgyűlés a 9. és 10. számú határozataival két különböző - a jegyzőkönyvből meg nem állapítható tartalmú - határozati javaslat elutasításáról döntött. A határozatok negatív tartalma miatt a bírósági felülvizsgálatnak csak alaki okból lett volna helye, de ilyenre a felperesek a jogvesztő határidőben nem hivatkoztak. Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a felpereseknek a határozat megváltoztatására irányuló keresete annak megalapozottsága esetén sem lett volna teljesíthető, mert a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban Lsztv.) 9.§-án alapuló bírósági felülvizsgálat a szövetkezetek autonómiájából következően még jogsértés megállapítása esetén sem teszi lehetővé a döntés megváltoztatását.

A továbbiakban azt is megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy a Lsztv. 1.§ (2) bekezdése csupán a törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben rendeli alkalmazni a Ptk.-t, ezért a felperesek által felhívott, diszpozitív jellegű szabályt tartalmazó Ptk. 141.§ a határozatok érdemi felülvizsgálhatósága esetén sem lett volna alkalmazható.

A pernyertes alperes nem támasztott perköltség igényt a felperesekkel szemben, ezért a Pp. 78.§ - helyesen - (2) bekezdése alapján az e tárgyban való határozathozatalt az elsőfokú bíróság mellőzte.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatását, a keresetnek való helytadást kérve az I.rendű felperes élt fellebbezéssel.

A fellebbezés indokolásában a keresetben már kifejtett azon álláspontját ismételte meg, hogy a 9. számú határozat jogszabályt sért, mert elutasította azt a határozati javaslatot, amely a törvénnyel, nevezetesen a Ptk. 141.§-ával összhangban állóan kérte módosítani az alapszabály VII. fejezet 5. pontját.

A 10. számú határozat jogszabályt, de alapszabályt is sért, mert ellentétes a Ptk.141.§-ával, de az alapszabály II .fejezet 1.b.) és a IV. fejezet 5/1-2. pontjaival, továbbá az Lsztv. 2.§ (4) bekezdésével is, mert a garázstulajdonosok, mint az alapszabály II. fejezet 1. b.) pontjában megjelölt részek tulajdonosai, viselni tartoznak a tetőfelújítás arányos költségét. A kötelezésükre irányuló javaslatot elutasító határozat jogszabálysértő voltát a fellebbezés szerint ezért kell megállapítani.

Az alperes írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítéltábla a Pp. 256/A.§ f.)pontja értelmében a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el, és azt alaptalannak ítélte.

Az elsőfokú bíróság az általa felhívott jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésével és alkalmazásával utasította el a felperesi keresetet.

Helyesen mutatott rá arra, hogy a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 4.§ (2) bekezdés h.) pontja értelmében alapszabályban kell meghatározni az építési, illetőleg a fenntartási költségek felosztásának módját. Ezt az alperes alapszabályának VII. fejezet 5. pontja tartalmazza akként, hogy az épület felújítási alapjához való hozzájárulást a tag és nem tag tulajdonosok lakásonként egyenlő arányban kötelesek fizetni.

Abban azonban nem osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság okfejtését, hogy a két közgyűlési határozat egyike sem tartalmazott érdemi döntést, így „fogalmilag kizárt volt azoknak az anyagi jogi rendelkezésekbe való ütközésének vizsgálata”, azaz a „határozatok negatív tartalma” miatt lényegében azok nem voltak felülvizsgálhatók.

Az egyik határozati javaslat az alapszabály módosítására irányult. Az alapszabályt az Lsztv. 4.§ (5) bekezdése szerint a közgyűlés módosíthatja a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével. A közgyűlés e kétharmados többség hiányában a 9. számú határozatával elutasította az alapszabály ezen rendelkezésének módosítására irányuló határozati javaslatot. Eltérően az elsőfokú bíróság idevágó okfejtésétől, az ítéltábla álláspontja az, hogy az elutasítást tartalmazó határozat tartalmaz érdemi döntést, nevezetesen az elutasítást. Erre az elutasításra azonban a felhívott törvényi rendelkezésnek megfelelően, a módosításhoz szükséges minősített többség hiányában került sor, mindenben megfelelően az Lsztv. 4.§ (5) bekezdésének.

A másik határozati javaslat az volt, hogy a lakóépület alatti garázsokra is írja elő közgyűlési határozat a tető-felújítási hozzájárulást. Az alperesnek a 10. számú határozata szintén érdemi döntés, amennyiben elutasította a hatályos és már idézett alapszabályi rendelkezésnek (VII. fejezet 5. pont) meg nem felelő javaslatot.

Mivel a határozatok nem ütköznek a lakásszövetkezetekről szóló, de más törvénybe, továbbá az alapszabályba sem (Lsztv. 9.§ (1) bekezdés), ellenkezőleg, azoknak mindenben megfelelnek, az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperesi keresetet, miként a felperesi hivatkozással szemben helyesen mutatott rá a Ptk. felhívott rendelkezésének diszpozitív voltára is.

Az ítéltábla a kifejtett indokból a Pp. 259.§-a szerint irányadó 253.§ (2) bekezdése értelmében a fellebbezéssel támadott elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A Pp. 239.§-a szerint irányadó 78.§ (1) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárásban is pervesztes felperes viselni tartozik a lerótt fellebbezési eljárási illetékből és ügyvédi képviselőtől álló fellebbezési eljárási költségét, míg a fellebbezési eljárásban pernyertes alperes költségében való határozathozatalt a Pp. 78.§ (2) bekezdése alapján az ítéltábla mellőzte.

Győr, 2009. december 15. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
hitelül