

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Márton József ügyvéd (.....) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Kovács Nóra ügyvéd (1052 Budapest, Váci u. 19-21.) által képviselt (.....) alperes ellen üzemeltetési díj megfizetése iránti perében a Nógrád Megyei Bíróság 2010. március 11-én kelt 11.G.20.041/2010/6. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.000 (ötezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Alperes nem tag tulajdonosa a felperesi lakásszövetkezethez tartozó, szám alatti, helyrajzi számú, F.1. megjelölésű lakóépületben lévő üzlethelyiségnek.

Az alperesi alapszabály V.3.3. pontja szerint a küldöttgyűlést az igazgatóság hívja össze írásban, a napirend megjelölésével, 8 nappal az ülés előtt. A küldöttgyűlésen a szövetkezet bármely tagja (nem küldött is) részt vehet tanácskozási joggal. A V.3.4. pont értelmében a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik az éves költségvetés és zárszámadás elfogadása, valamint a lakóépületek felújítási költségeiről történő döntés is. A VIII. b) pont szerint a lakásszövetkezet tevékenységének gazdasági

alapját a tagok és a nem tag tulajdonosok lakóházfenntartással, felújítással kapcsolatos befizetései, a szövetkezet által képzett alapok és a felújítási kölcsönök, valamint a működéssel kapcsolatos egyéb bevételek alkotják. Az e) pont szerint a lakásszövetkezet részére a lakóépületben lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa köteles a fenntartási és felújítási költségekhez hozzájárulni. A befizetéseket a tagokra előírt fenntartási költségekkel azonosan minden hónap 25. napjáig kötelesek teljesíteni. Az f) pont kimondja, a késedelmes fizetés esetén a lejárt részletek után kamatot kell fizetni. A nem tag tulajdonost a tagi kedvezmények nem illetik meg, fizetési kötelezettségét egyébként a tagokra irányadó szabályok szerint teljesíti.

Felperes 2008. január 31-i küldöttgyűlése 2008.kgy/2. számú határozatával elfogadta a 2008. évi tervet, valamint a lakóépületek éves költségeit. E szerint az F/1. épület egy lakásra lebontott havi üzemeltetési költsége 2.224 forint, az általános költség 1.891 forint, a fejlesztési költség 2.000 forint.

Alperes 2008. október 15-én kelt, felpereshez címzett levelében, utalva arra, hogy a felperestől kimutatást kapott, „melyben részletezésre került, hogy a lakásszövetkezet milyen jogcímenek milyen összegű befizetéseket követel”, s ebből több tízezer forintos tartozása nyilvántartásáról értesült, vitatta annak jogalapját és összegaszerűségét is, kifogásolva a küldöttgyűlésre meghívása hiányát. 2008. november 14-i levelében pedig a fizetési kötelezettséget megállapító határozat érvénytelen voltát állította a küldöttgyűlésre meghívása hiányában.

Felperes 2008. december 22-én kelt válaszlevelével egyebek mellett azt közölte alperessel, 2008. január 1-jétől havonta összesen 6.115 forint (2.224+1.891+2.000) fizetési kötelezettség terheli. A tag és nem tag tulajdonosok a havi fizetési kötelezettségükről írásban értesítést kapnak, ezt az alperes is megkapta.

A 2009. január 30-án a Városi Bíróságon fizetési meghagyással indult, alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban felperes keresetében alperest 45.265 forint költség és ennek 2008. június 15-től 2008. június 30-áig 7,5 %, 2008. július 1-jétől 2008. december 31-ig 8,5 %, míg 2009. január 1-jétől a kifizetésig járó törvényes kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, a 2008. január 31-i küldöttgyűlés érvényes határozata szerint alperest 2008. évtől kezdődően havonta üzemeltetési-, általános-, valamint fejlesztési költségéből álló, összesen 6.115 forint költség megfizetése terheli, erről az Lsztv. 18.§ (7) bekezdése alapján 2008. február 5-én alperest feladott ajánlott levéllel értesítette. Alperes az 55.093 forint tartozásából 9.828 forint fejlesztési költséget megfizetett. Állította, az alapszabály, valamint az Lsztv. 16.§ (3) bekezdése értelmében a küldöttgyűlésre a tagokat sem kell személyesen meghívni, így a nem tagokat sem, a meghívás a meghívó kifüggesztésével, hirdetmény útján

történt. Alperest azonban, még ha akarták volna sem értesíthették volna személyesen, mivel abban az időpontban a lakcíme ismeretlen volt, nem tett eleget lakcímváltozás bejelentési kötelezettségének.

(Mellékelte a feladóvevényt, mely szerint 2008. február 5-én alperes részére a szám alatti címére küldemény került ajánlottan feladásra.)

Alperes a keresettel szembeni ellenkérelmét 2009. március 19-én terjesztette elő, fenntartva a 2009. február 13-án benyújtott ellentmondásában foglaltakat. A kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta, hogy mint nem tag tulajdonosra az alapszabály rendelkezései irányadóak lennének, általános és üzemeltetési költség címén, figyelemmel az Lsztv. 44.§ (I) bekezdésében foglaltakra, fizetési kötelezettsége keletkezhetne. Azt is hangsúlyozta, fizetési kötelezettsége egyébiránt is csak abban az esetben állhatna fenn, amennyiben az erről határozó küldöttgyűlésre felperes meghívta volna. Erre azonban nem került sor, így a döntés érvénytelen, felperes követelése jogalap nélküli. Utalt a BH.2008.160. számú jogesetre azzal, hogy abban a Legfelsőbb Bíróság is úgy foglalt állást, a per tárgyát képező napirendi pontok tárgyalásához a nem tag tulajdonosokat is meg kellett volna hívni. A házon belül elhelyezett hirdetményről kulcs hiányában nem értesülhetett, a lakcímében pedig változás nem következett be. Arra is hivatkozott, a tulajdonában álló üzlethelyiség külön bejáratú, külön víz-villanyórával felszerelt, az üzemeltetési költség ezen okból sem terhelheti, míg az Lsztv. 45.§ (I) bekezdése az üzemeltetés, karbantartás és felújítási költségről rendelkezik, az „általános” költség fogalmát nem ismeri.

A Városi Bíróság 2009. április 14-én kelt 5.P.20.181/2009/7. számú ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélettel szemben fellebbező felperes fellebbezésében arra is utalt, alperes a 60 napos jogvesztő határidőt követően a küldöttgyűlési határozat érvénytelenségére már nem hivatkozhat. Alperes ellenkérelmében pedig a határozattal szembeni érdemi védekezését megtámadási kifogásként tartotta fenn.

A Nógrád Megyei Bíróság 2009. szeptember 8-án kelt 5.Pf.20.635/2009/3. számú végzésével a városi bíróság fenti ítéletét hatályon kívül helyezte, és a városi bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A végzés indokolásában rámutatott, alperes a közgyűlési határozat felülvizsgálatára vonatkozó igénye viszontkeresetnek minősül.

A megismételt eljárásban a Városi Bíróság hatásköre hiányát megállapítva, a keresetlevelet átteni rendelte a Nógrád Megyei Bírósághoz (továbbiakban elsőfokú bíróság).

Felperes a keresetét az elsőfokú bíróságon változatlan tartalommal fenntartotta. A 45.265 forint követelését 11 hónapra (2008. január-november) számított 1.891 forint általános költség és 2.224 forint üzemeltetési költség együttes összegében jelölte meg. A viszontkereset elutasítását kérte arra hivatkozással, alperes elmulasztotta a határozat megtámadására nyitva álló 60 napos jogvesztő határidőt, kifogásként ezen igénye már nem érvényesíthető.

Alperes, fenntartva a perben tett nyilatkozatait, s ismételten utalva a BH. 2008. 160. számú jogesetre, a küldöttgyűlési határozat érvénytelenségét állította küldöttgyűlésre meghívása hiányában, s azt, a Ptk. 236.§ (2) bekezdése értelmében az érvénytelenségre a határidő elmulasztását követően kifogásként hivatkozhat. A határozat érvényességét tartalmi okokból is vitatta.

Az elsőfokú bíróság 2010. március 11-én kelt 11.G.20.041/2010/6. számú ítéletével kötelezte alperest 45.265 forint üzemeltetési díj, s ezen összeg után 2008. június 16-tól 2008. június 30-ig 7,5 %-os, 2008. július 1-től 2009. január 1-ig 8,5 %-os, 2009. január 1-től a kifizetésig a mindenkor i jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, valamint 20.000 forint perköltség felperesnek, 7.000 forint eljárási költség államnak megfizetésére. Alperes viszontkeresetét elutasította. Az ítélet indokolása szerint alperest a 2008. január 31-i 2008. KGY/2. számú felperesi küldöttgyűlési határozat alapján az üzlethelyisége tekintetében havi 1.891 forint általános költség és 2.224 forint üzemeltetési költség megfizetése terheli. (A fejlesztési költséget alperes elismerte, megfizette.) Így a „2008. január 1-től 2008. június 30-ig” felmerült „üzemeltetési költségekre” összesen 45.265 forintot köteles az alapszabály VIII.e) pontja alapján felperesnek megfizetni. Alperes ellenkérelmét viszontkeresetnek tekintve rámutatott, felperes a küldöttgyűlés által elfogadott költségvetést 2008. február 5-én megküldte az alperesnek ajánlott küldeményként, így azt az alperesnek kézbesítettnek kell tekinteni. Alperes a küldöttgyűlési határozattal szemben az Lsztv. 9.§ (2) bekezdésében írt 60 napos jogvesztő határidőn belül pert nem indított, kifogásait csak a fizetési meghagyás kibocsátását követően terjesztette elő. A jogvesztő határidő elmulasztására tekintettel a viszontkereset elkészt, érdemi vizsgálat nélküli elutasításának volt helye.

Az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Sérrelmezte, nem állapítható meg, az elsőfokú bíróság milyen bizonyítékok alapján tekintette az elfogadott költségvetést részére 2008. február 5-én megküldöttnek, mivel erre nézve felperes meggyőző bizonyítékot nem csatolt, a lakcíme ismeretlen voltára hivatkozott. Felperes a határozat kézhezvételétől számított jogvesztő határidő elmulasztására legelőször a keresetét elutasító ítélettel szembeni fellebbezésében hivatkozott, a per eldöntése szempontjától a határozat kézhezvétele időpontjának kiemelt jelentősége van. Amennyiben azonban a határidő elmulasztása megállapítható is lenne, a határozat érvénytelenségére a megtámadási határidő elteltét követően is hivatkozhat kifogás

útján. Ismételten utalva a BH.2008.160. számú jogesetre azt hangsúlyozta, felperes olyan küldöttgyűlésen meghozott határozat alapján érvényesít követelést vele szemben, melyre jogellenesen és általa sem vitatottan nem hívta meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Változatlanul állította, a küldöttgyűlés által elfogadott költségvetést 2008. február 5-én ajánlott küldeményként alperes részére megküldte, mivel az hozzá nem érkezett vissza, a jogszabályi rendelkezések szerint kézbesítettnek tekintendő. A határozat kézhezvételét pedig alperes sem vitatta, a kézbesítési vélelem megdöntése iránt indítványa nem volt. Alperesnek az Lsztv. 9.§-a alapján a kézbesítési vélelemhez képest 60 nap állt volna rendelkezésére, hogy a határozat bírósági felülvizsgálatát kérje. A határozat érvénytelenségét kifogás útján sem vitathatja már, tekintve, a kifogás jogintézménye a megtámadható szerződések körében értelmezhető. Alperes tehát a határozatban foglaltakat semmilyen jogcímen nem teheti már vitássá.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és az ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakásszövetkezetek működésére a 2004. évi CXV. törvény (Lszt.) tartalmaz rendelkezést.

A 20.§ (4) bekezdése szerint a küldöttgyűlés eljárására is alkalmazandó 18.§ (7) bekezdése értelmében az igazgatóságnak a nem tag tulajdonos lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettség előírására és teljesítésére vonatkozó határozatot a küldöttgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell a nem tag tulajdonossal.

A 9. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

A (2) bekezdés úgy rendelkezik, a jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani.

Az ilyen perben továbbá megalapozott kereset esetén a jogsértő határozat hatályon kívül helyezésére kerülhet sor.

A szerződések megtámadhatóságáról, a megtámadás egyes eseteiről (tévedés, megtévesztés, feltűnő értékaránytalanság) a Ptk. kötelmi jogot szabályozó, „A szerződés” elnevezésű I. címe alatt rendelkezik.

Az is kétségtelen, a Ptk. 236.§ (3) bekezdése kimondja azt is, a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt.

A Ptk. 237.§ (1)-(2) bekezdése értelmében pedig a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményének levonása az eredeti állapot helyreállításával, illetőleg a feltételek fennállta esetén a szerződés érvényessé nyilvánításával, az érvénytelenségi ok megszüntetésével történik.

Az Lsztv. már idézett 9.§-ra alapított, a jogsértő szövetkezeti határozat felülvizsgálata iránti speciális kereseti igény azonban nem minősül a Ptk-ban szabályozott megtámadásnak, megtámadási keresetnek - amely a felek polgári jogi szerződéses jogviszonyához kapcsolódó jogintézmény -, ebből következően pedig kifogásként sem érvényesíthető.

A perbeli adatokból, így különösen az alperes felpereshez címzett 2008. október 15-én kelt válaszleveléből az volt megállapítható, alperes legkésőbb ezen időpontban már bizonyosan ismerte a sérelmezett határozat tartalmát, legkésőbb tehát ekkor megnyílt a perlési joga.

Mindezek ellenére a jogsértőnek vélt határozat felülvizsgálata iránt pert nem indított, a határozat jogsértő voltára csupán a már perré alakult eljárásban, ellenkérelmében védekezésként, illetve ellenkövetelésként hivatkozott, amely viszontkeresetként a hatvannapos jogvesztő határidőre figyelemmel nem vitásan elkésztett, kifogásként pedig a kifejtettek szerint nem volt érvényesíthető.

A 2008. január 31-i költségeket megállapító küldöttgyűlési határozatot tehát alperesre nézve irányadónak kell tekinteni, helytállóan kötelezte ezért az elsőfokú bíróság alperest az általa vitatott költségek megfizetésére.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - részben a fenti eltérő indokolással - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a pervesztes alperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) bekezdése, (5) bekezdése és 4/A. §-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2010. szeptember 2.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző