

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a (.....) felperesnek a dr. Steiner Judit ügyvéd (1118 Budapest, Törökugrató u. 10. II/7.) által képviselt (.....) alperes elleni határozat felülvizsgálata iránti perében a Fővárosi Bíróság 2010. január 18-án kelt 29.P.22.994/2009/2. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatja, s az alperes által fizetendő első fokú perköltség összegét 26.000 (huszonhatezer) forintra leszállítja, melyből 5.000 (ötezer) forint után terheli alperest áfa-fizetési kötelezettség.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.500 (kettőezer-öttszáz) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes az alperesi lakásszövetkezet tagja.

Alperes alapszabályának 57. pontja értelmében a szövetkezeti tevékenység pénzügyi forrásait képezi a tagok és nem tag tulajdonosok üzemeltetésre, karbantartásra befizetett költséghozzájárulásai, valamint felújítási tartalékra befizetett hozzájárulásai is. A 60. pont szerint a fenntartási költség tartalmazza az üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket, a víz és csatornadíj egy részét, a szemétdíjat és a biztosítási díjat (együtt közös költség). Az üzemeltetési,

karbantartási és felújítási költségeket és a biztosítási díjat a tagok tulajdonában és használatában álló lakásokra nézve négyzetméterenként egyenlően a közgyűlés hagyja jóvá (a) pont). A 63. pont kimondja, amennyiben a tulajdonos lakásának használatát - a Ptk. 685.§ b) pontjában felsorolt közeli hozzátartozónak való átengedés kivételével - másnak átengedi, illetve lakását nem lakás céljára használja, az általa fizetendő fenntartási költség a következők szerint alakul: a) az üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket a közgyűlés évente külön hozott határozattal pótlékolja, a pótlék nagyságrendje legalább 60 %, b) szemétdíjként kis lakás esetén az egy főre jutó átalány háromszorosát, nagy lakás esetén ötszörösét köteles fizetni, c) amennyiben lakása nincs felszerelve mellékvízmérő órával, kis lakás esetén az egy főre jutó átalány háromszorosát, nagy lakás esetén ötszörösét köteles víz- és csatornadíjként fizetni.

Alperes 2009. március 27-én közgyűlést tartott, s a közgyűlés 11/2009.(III.27.) számú határozattal egyhangúlag elfogadta, „az alapszabály 63. pontja szerinti pótlék nagysága 60 %”.

Felperes 2009. május 26-án előterjesztett keresetében a 11/2009.(III.27.) számú közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését, a Pp. 77-78.§-ai alapján alperes perköltségben marasztalását kérte. Indítványozta továbbá alperes felhívását az alapszabály 63.a) pontja törlésére, valamint törvényességi felügyeleti eljárás elsőfokú bíróság általi kezdeményezését a 63. pont teljes felülvizsgálatára. Egyebek mellett előadta, a határozat sérti az Lsztv. 34.§ (2) bekezdésében foglalt egyenlő bánásmód követelményét. Az alapszabály határozat alapjául szolgáló 63.a) pontja ugyanis különbséget tesz szövetkezeti tagok között, aszerint, kinek adják használatba a lakásukat. Ez sérti a kisebbség érdekeit, tekintve, a bérelt lakások hányada nem éri el a 10 %-ot. A nem közeli hozzátartozó részére lakáshasználatot átengedő szövetkezeti tagnak 60 %-kal magasabb felújítási alapot, üzemeltetési díjat kell fizetnie, holott az ilyen lakások üzemeltetése sem kerül többbe, a felújítási alapnak a tulajdoni hányadhoz kell igazodnia az alapszabály 60.a) pontja alapján. A legalább 60 %-os pótlék mérték pedig akár korlátlan mértékű is lehet.

A per során felperes keresetét akként tartotta fenn, a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Hangsúlyozta továbbá azt is, amennyiben a határozat az alapszabály jogsértő rendelkezésén alapul, az még nem teszi a határozatot jogszerűvé.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte, arra hivatkozással, mindhárom kereseti kérelem megalapozatlan. Előadta továbbá, felperes perindításra nem jogosult, tekintve az alapszabály 51/i. pontjában előírt kötelezettsége ellenére perindítás előtt sérelmét nem jelentette be a felügyelő bizottságnak. Az alapszabályt a közgyűlés 2005. október 24-én fogadta el, azt jogvesztő határidőben senki nem támadta meg, ezt követően az abban foglalt rendelkezés nem tehető vitássá. Hangsúlyozta, a 63. pont sem jogszabályba, sem

alapszabályba nem ütközik, az egyébiránt a gazdálkodásával összefüggő rendelkezést tartalmaz, s mint ilyen, nem képezheti bírósági felülvizsgálat tárgyát. Az Lsztv. 4.§ (2) bekezdés h) pontja értelmében az alapszabályban kell meghatározni az építési, illetőleg fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját, ennek mikénti szabályozása, a költségviselés a gazdálkodás körébe tartozó kérdés. Az Lsztv. teret enged a tulajdonosok közös megállapodásának a költségek felosztását illetően, ebbe a körbe tartozik a karbantartással és felújítással felmerülő kötelezettség viselésének aránya kérdésében hozott közös megállapodás is. A tulajdon hasznosítási módja szerinti megkülönböztetés pedig nem diszkriminatív, hanem megengedett, mivel a többségi tulajdonosoknak a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek védelmét szolgálja. Utalt arra is, a megalakulása óta a 63. pontban foglaltak szerint kerül sor a fenntartási költségek megállapítására, így a kereset szerinti döntés a lakásukat maguk használó tagok számára ez évtizedek óta szerzett jogok elvonását jelentené. Az alapszabály rendelkezéseit az ügyészség is vizsgálta, nem találta törvénytörőnek. Állította, egyébiránt a törvényességi felügyeleti eljárás Ctv. 74.§-ában felsorolt feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság 2010. január 18-án kelt 29.P.22.994/2009/2. számú ítéletével az alperes 11/2009.(III.27.) számú határozatát hatályon kívül helyezte. Kötelezte alperest 46.000 forint perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolásában rögzítette, felperes módosított keresetével a 11/2009. számú határozatot támadta, a határozat alapjául szolgáló alapszabályi rendelkezés jelen perben nem vizsgálható felül, csak törvényességi felügyeleti eljárásban. A továbbiakban az Lsztv. 4.§ (1) és (3) bekezdésében, a 34.§ (2) bekezdésében, az 5.§ (5) bekezdésében írtakat értelmezve egyebek mellett rámutatott, a lakásszövetkezet a tagok önkéntes társulásán alapszik, elsődlegesen nem nyereségszerzési céllal, a tagok közötti olyan negatív különbségtétel, mely azon alapul, a kérdéses lakást a tag maga használja-e, vagy nem közeli hozzátartozónak adja használatba, az egyenlő bánásmód elve alapján nem tehető. Miután a lakásszövetkezet nem nyereségorientált, a tagoknak nem fűződhet érdeke a működési költségek fedezésén túlmenő bevételszerzéshez. Így a működéshez tapadó költségek meghatározásánál nem lehet szubjektív tényezőt értékelni, hiszen a törvény maga is a lakás alapterületét szabja mértékül. A határozat tehát sérti az Lsztv. 34.§ (1) bekezdését és 5.§ (5) bekezdését, mert az egyenlő bánásmód és a nonprofit működés elvét sértő módon sújtja a lakásukat eltérő módon használó tagokat. A pervesztes alperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes által lerótt kereseti illetékből és felperest, mint saját ügyében eljáró ügyvédet megillető 20.000 forint +áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Állította, az ítélet sérti a Pp. 213.§-ában írt teljesség elvét, mivel az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, felperes sérelmét a perindítás előtt nem jelentette be a felügyelő bizottságnak, ennek hiányában perindításra sem volt jogosult, s a lakásukat maguk használó

tulajdonosok megszerzett jogával kapcsolatos előadására sem tért ki. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, amikor a határozat jogsértő voltát a felperes által nem hivatkozott Lsztv. 4.§ (3) bekezdése és 5.§ (5) bekezdése alapján is vizsgálta. Az elsőfokú bíróság a határozat felülvizsgálata iránti perben csakis a keresetlevélben megjelölt jogsértést vizsgálhatja, jelen esetben az Lsztv. 34.§ (2) bekezdésébe ütközést. Tévesen állapította azonban meg, hogy a határozat sérti az Lsztv. 34.§ (2) bekezdésében írt egyenlő bánásmód követelményét. Mivel az Lsztv. az egyenlő bánásmód fogalmát nem határozza meg, ezért az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény rendelkezései vehetők figyelembe. Az alapszabály rendelkezése és az azon alapuló határozat sem valósítja meg a 8.§-ban meghatározott hátrányos megkülönböztetést, de egyébként sem sértheti az egyenlő bánásmód követelményét a jogszabályi felhatalmazáson alapuló rendelkezés. Változatlanul állította, az Lsztv. 4.§ (2) bekezdés h) pontja az alapszabályba utalta a fenntartási költségek viselése és felosztása módjának meghatározását, a költségfelosztás szabályozása a többségi tulajdonosoknak a dologhoz fűződő törvényes érdekei védelmét szolgálja. A tagok meghatározhatják a lakás és helyiség használatának, hasznosításának olyan korlátait, amely összhangban van a lakásszövetkezet céljával, működésével, az ilyen korlátok felállítása, mint például a többletköltség viselésére kötelezés, nem ütközik törvényi előírásba. Sérelmezte a nyereségszerzésre törekvésének megállapítását is. Hangsúlyozta, bevételeit teljes egészében a fenntartásra, működtetésére fordítja, az esetlegesen elért nyereséggel a tagok által fizetendő közös költség mértéke csökken. Álláspontja szerint továbbá az elsőfokú bíróság a gazdálkodásával, annak célszerűségével kapcsolatos kérdésben foglalt állást, holott a határozat csakis jogszabályba vagy alapszabályba ütközés esetén helyezhető hatályon kívül.

Sérelmezte a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést is. Alperes ugyanis 2/3 arányban lett pervesztes, tekintve, az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alapszabály hatályon kívül helyezésére nincs lehetőség, illetve felperes a törvényességi felügyeleti kérelmétől elállt, továbbá úgy állapított meg terhére ügyvédi munkadíjat, hogy ennek megfizetésére felperes kérelmet terjesztett volna elő.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva állította, a felügyelő bizottságnak bejelentés hiánya a perindítást nem zárja ki, ilyen jogkövetkezményt az Lsztv. 9.§ (3) bekezdése nem tartalmaz. Az a körülmény pedig, hogy évek óta azonos rendszerben történik a lakásukat másnak használatra átengedő tulajdonosok „bírságolása”, a per eldöntése szempontjából irreleváns, de a jogszabályi rendelkezések betartása nem is jelentheti a szerzett jogok elvonását. Az elsőfokú bíróság a kereseten nem túlterjeszkedve hozott döntést, hanem azt a Pp. 3.§ (2) bekezdése alapján annak tartalma szerint bírálta el. Az ügyvédi munkadíjban megjelölt másodfokú perköltségét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a és 4/A.§ (2) bekezdése alapján kérte megállapítani azzal, hogy általános forgalmi adó fizetésére kötelezett.

A fellebbezés a per főtárgya tekintetében megalapozatlan, a perköltség tekintetében az alábbiakra tekintettel részben megalapozott.

A lakásszövetkezetek szervezetére, működésére a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) tartalmaz rendelkezést.

Az 1.§ (2) bekezdése értelmében a lakásszövetkezetre, a lakásszövetkezeti jogviszonyokra nézve elsősorban a törvény rendelkezései irányadók, amelyekből az alapszabály csak az Lsztv. keretei között térhet el.

A 4.§ (1) bekezdése szerint az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

A (2) bekezdés h) pontja szerint az alapszabályban kell meghatározni az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját is.

A (3) bekezdés értelmében az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában a fenntartási költségek felosztása [(2) bekezdés h) pont] során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

A 10.§ szerint a lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

A (2) bekezdés pedig kimondja, a tag a lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja. A hasznosítás, illetőleg a használati jog átruházásának feltételeit az alapszabályban kell meghatározni.

A 15.§ (1) bekezdés k) pontja értelmében, mindazon döntés a közgyűlés hatáskörébe tartozik, amelyet az alapszabály oda utal.

A 34.§ (2) bekezdése úgy rendelkezik, a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

A 42.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a tag alapvető kötelezettsége a részére előírt fizetési kötelezettség lakásszövetkezet részére történő teljesítése.

A 9.§ (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet bármely tagja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely az Lsztv. rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

A (3) bekezdés kimondja, az alapszabály kötelezővé teheti, hogy a jogsértő határozattal érintett tag a sérelmét - perindítás előtt - a felügyelő bizottságnak bejelentse.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, az Lsztv. rendelkezései kógensek, s a törvény rendelkezéseitől eltérésre csakis a törvényben megengedett módon, keretek között van lehetőség. Miután pedig a fenntartási költségek viselése („elosztása”) tekintetében a törvény a területarányos elosztást csak főszabályként állítja fel, a törvény megengedő megfogalmazása folytán a lakásszövetkezet nincs elzárva attól, hogy ezen költségek felosztásáról esetlegesen akár részben más kritériumok („mértékegység”) alapján rendelkezzen, így például a használók számához kötten. Arra is mód van továbbá, hogy a lakás lakáshasználatának átengedését („átruházását”), illetve a hasznosítást az alapszabályban feltételhez kössék.

Nyilvánvaló azonban, hogy e feltétel nem kapcsolható össze az ettől független, szintén az alapszabályra tartozó fenntartási költségek viselésének kérdésével, mértékével, a feltétel nem jelentheti az egyéb tulajdonosoktól eltérő mértékű fenntartási költségek viselését attól függően, a használó a tulajdonossal rokonságban áll-e, vagy sem, s milyen fokban. A tagi kötelezettségek megállapítása során azonban nem hagyható figyelmen kívül az egyenlő bánásmód követelménye. E szerint pedig a lakásuk használatát másnak átengedő tagoknak, illetőleg nem tag tulajdonosoknak azonos megítélés alá kell esniük. Ebből következően nem megengedhető, hogy a fenntartási költségek mértéke a használatra jogosultak tulajdonoshoz fűződő hozzátartozói kapcsolata minőségétől, fokától függjön, az ilyen közgyűlési határozat a kifejtettek szerint jogsértő.

Az adott ügyben az alperes támadott közgyűlési határozata a fentiek szerint jogsértő különbségtételt tartalmaz, amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította. Kétségtelen, hogy felperes a per megindítását megelőzően - általa sem vitatottan - a jogsértő határozattal kapcsolatos sérelmét a felügyelő bizottságnak nem jelentette be, az Lsztv. 9.§ (3) bekezdése azonban e mulasztáshoz a perindítási jogosultság elvesztésének jogkövetkezményét nem fűzi, ezért nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság akkor, amikor a kereset tárgyában érdemi határozatot hozott.

Tekintve, a támadott határozat jogsértő megkülönböztetést tartalmaz, helytállóan vonta le ennek jogkövetkezményét az elsőfokú bíróság a határozat hatályon kívül helyezésével.

Nem sértett eljárási szabályt akkor sem, amikor az egyenlő bánásmód követelményének értelmezése körében a lakásszövetkezet jellegére, működési elveinek vizsgálatára is kitért, figyelemmel arra, a törvény 34.§-ában megfogalmazott egyenlő bánásmód követelménye, illetve annak sérelme további Lsztv-beli rendelkezés hiányában csakis az Lsztv. rendelkezései összevetésével, értelmezésével volt megállapítható, különös tekintettel arra is, hogy szemben az alperes téves fellebezési hivatkozásával, az adott ügyben a 2003. évi CXXV. törvény alapvetően a közjogi jogviszonyokra kiható rendelkezései nem irányadóak.

Az elsőfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányát is helytállóan állapította meg akként, felperest teljes egészében pernyertesnek tekintette. A felperes a sérelmezett határozat hatályon kívül helyezésére irányuló kereseti kérelmére tartozott leróni a meg nem határozható pertárgyérték alapulvételével 21.000 forint kereseti illetéket.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság a felperes részére megítélt ügyvédi munkadíj vonatkozásában.

A Pp. 75.§ (1) bekezdése értelmében perköltség mindaz a költség, ami a felek célszerű és jóhiszemű pervitelével kapcsolatban akár a bíróság előtt, akár a bíróságon kívül merült fel, ideértve az eljárási illeték összegét is.

A (2) bekezdés szerint a perköltséghez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd készkiadásait és munkadíját is, míg a (3) bekezdés úgy rendelkezik, ha a fél személyesen jár el, részére munkadíj nem állapítható meg, de igényt tarthat útiköltség, valamint a bíróság előtt való megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesés megtérítésére.

A 77.§ és a 78.§ (2) bekezdése értelmében a bíróság a perköltség viselése felől az ítéletben hivatalból határoz, kivéve, ha a pernyertes fél a perköltség tárgyában való határozathozatal mellőzését kéri.

A felperes keresetében pernyertessége esetére alperest perköltség megfizetésére kérte kötelezni, nem vitásan anélkül, annak összegszerűségét pontosan megjelölte volna.

A saját ügyében személyesen eljáró ügyvédet megillető perköltség meghatározásánál irányadó PK. 152. számú határozat szerint az ügyvéd keresetkiesése összegének meghatározásánál egyrészt azt kell különösen figyelembe venni, hogy az ügynek más személy megbízásából való ellátása esetén

milyen keresethez jutott volna, másrészt, hogy saját személyes ügyének ismerete munkamegtakarítással jár.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 3.§ (3) bekezdése értelmében meg nem határozható pertárgyértékű perek esetén a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek a pert megelőző és a peren kívül végzett igazolt tevékenységéért óránként 5.000 forint, de legalább 10.000 forint.

A (6) bekezdés szerint a munkadíj összege indokolt esetben mérsékelhető, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, amennyiben a felperes által lerótt 21.000 forint kereseti illeték összegén felül a pernyertes felperes részére, figyelemmel a perben tartott egy tárgyalásra, valamint a felperes saját ügyében eljáró ügyvédi minőségére a felperes keresetkiesésének összegét az IM rendelet 3.§ (3) bekezdése és (6) bekezdése alapján számított mérsékelt összegű ügyvédi munkadíj alkalmazásával határozza meg.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének közgyűlési határozatot hatályon kívül helyező rendelkezését a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg a perköltségre vonatkozó rendelkezését szintén a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, s a perköltség összegét 21.000 forint kereseti illetékből és 5.000 forint + áfa összegű keresetkiesés összegéből álló összegre leszállította.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében eredménytelenül fellebbező alperest kötelezte a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) bekezdés és (5)-(6) bekezdés, valamint 4/A.§-a alkalmazásával a fenti indokokra figyelemmel megállapított 2.500 forint + áfa összegű keresetkiesés összegének, mint másodfokú perköltségnek a megfizetésére.

Budapest, 2010. december 9.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző