

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a Takács és Társa ügyvédi Iroda (.....) által képviselt felperesnek a dr. Fehér Zsolt ügyvéd (.....) által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. április 23-án kelt 26.G.40.750/2007/33. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - a 2011. március 25-én megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25.000 (Huszonötezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes a 2004. évi XCV. törvény hatálya alatt álló lakásszövetkezet kezelésében van a illetve az szám alatt lévő három különálló épülettömbből álló lakóépület. Felperes és Alperes között az ingatlanban lévő úgynevezett diszponibilis helyiségek (raktárak, közösségi helyiségek, műhelyek, üzletek) tulajdona tekintetében per volt folyamatban, amely a 2004. november 9-én jóváhagyott perbeli egyezséggel zárult. A felperes az egyezségben felsorolt 16 darab ingatlanra vonatkozóan elismerte az alperes tulajdonjogát, az alperes pedig vállalta, a felperes tulajdonában lévő 15 ingatlanra vonatkozóan további követelést nem támaszt. A felek között a perbeli egyezséget megelőzően 2004. szeptember 7-én írásban peren kívüli egyezség is született, mely a felek megállapodása szerint a perbeli egyezséggel ugyancsak hatályba lépett. Az írásbeli egyezség szerint a

felperes egyebek mellett tudomásul vette, hogy a tulajdonában lévő üzlethelyiségek után az egyezség hatályba lépésének napjától kezdve üzemeltetési hozzájárulást fizet minden hónap 15. napjáig, melynek összegét az alperes közgyűlése fogadja el a mindenkori zárszámadó közgyűlés határozatával, az alperes az üzemeltetési és felújítási költségekről rendelkező határozatát a közgyűléstől számított 8 napon belül megküldi a felperesnek. Az üzemeltetési és felújítási költségek m²-enkénti mértéke nem haladhatja meg a szövetkezeti házakban található raktárhelyiségek után azonos címen vagy közös költségként fizetendő m²-enkénti összegeket. Az egyezség 7/a. pontja szerint az alperes különböző részletezett szolgáltatások teljesítését vállalta külön díj felszámolása nélkül a felperes részére. többek között a megbontatlan melegvíz és fűtés primér vezetékek közvetlen hőleadása által nyújtott hőmennyiség által az adott helyiségek fűtését illetve a gondnoki teendők ellátását.

Az alperes igazgatóságának elnöke 2006. május 23. napjának 18. órájára éves zárszámadó közgyűlést hívott össze, a 2006. május 8-án kelt meghívót a felperes részére is megküldte. A meghívó tartalmazta az öt napirendi pontot, köztük 2. napirendként a 2006. évi költségvetési előirányzat megállapítása, elfogadása napirendet, azzal, a nem tag tulajdonosoknak, a fizetési kötelezettség megállapításával foglalkozó 2. napirend keretében hozzászólási, szavazati joga van. A pótlólag 2006. május 12-i levéllel megküldött költségvetési tervjavaslat indokolásában alperes egyebek mellett közölte, a költségvetés tervezésénél a közüzemi szolgáltatási díjak áremeléseit, a fenntartásra és állagmegóvásra szükséges anyagok, szolgáltatások számításba vehető árváltozásait vette figyelembe, bevételi többletként vették számításba a felperes tulajdonába került helyiségek után a költség hozzájárulás címén esedékes befizetési kötelezettségeket. Az így javasolt közös költség lakások esetében 116 forint/m², a nem szövetkezeti tagok közös költsége 154 forint/m², a garázsok közös költsége 50 forint/m², míg a raktárak és a felperes tulajdonában álló helyiségek költség hozzájárulási díja 300 forint/m²/hó.

A közgyűlésen a felperes nem vett részt. A közgyűlés 3. sorszám alatti határozattal elfogadta a 2006. évi költségvetést és 2006. július 1-jei hatállyal meghatározta a megváltozott közös költség fizetési kötelezettséget, a korábbi javaslattal egyező mértékben, így a raktárak és a felperes tulajdonában lévő helyiségek tekintetében egyezően 300 forint/m²/hó összegben.

A határozatot a felperes 2006.június 7-én megtartott egyeztetésen vette át az alperestől, s közölte, hogy a tulajdonában lévő úgynevezett diszponibilis helyiségekre vonatkozó 300 forint/m²/hó közös költség indokolatlanul magas, az általa megfelelőnek tartott szakértői becslésen alapuló költség 186 forint/m²/hó.

A felperes a 2006. július 21. napján előterjesztett, az elsőfokú bírósághoz áttett kereseti kérelmében az alperes 2006. május 23-i közgyűlésének 3. sorszám alatt meghozott határozata felülvizsgálatát kérte a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi XCV. törvény 9. § (1)-(2) bekezdésére 34. § (2) bekezdésére hivatkozással. Kérte a 3. számú közgyűlési határozat hatályon kívül helyezését és az alperes perköltségben való marasztalását. Előadta, a határozatban megállapított 300 forint/m²/hó közös költség a szolgáltatás jellegére is tekintettel aránytalan, sérti az egyenlő elbánás elvét, a piaci átlagnál magasabb. Az alperes a megállapított összeggel extra jövedelemhez jut, a költségbe burkoltan tulajdonképpen bérleti díjat kap a felperestől.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, a meghozott határozat a jogszabályoknak és az alapszabálynak is megfelel, továbbá a felek közötti egyezségbe sem ütközött. A megállapított fizetési kötelezettség reális, a közgyűlés a határozat meghozatalakor figyelemmel volt a felperesnek nyújtott szolgáltatásokra, a diszponibilis helyiségek hőnyerésére. Állította azt is, a közös költség mértékére vonatkozóan történtek előzetes számítások, azokat vállalta becsatolni, de azt nem nyújtotta be.

Az elsőfokú bíróság meghallgatta az alperes törvényes képviselőjét és a felperes kérelmére igazságügyi szakértői bizonyítást rendelt el. és igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint az alperes 2006. május 23-ai 3. számú határozatában megállapított 300 forint/m²/hó közös költség eltúlzott, nem áll arányban a szóba jöhető fenntartási költségekkel, a felek közötti egyezség 7/A pontja szerint nyújtott és a felperes által igénybe vett szolgáltatásokkal. Többféle, közelítő módszerrel végzett számítás eredményeként a szakvélemény rögzítette, a diszponibilis helyiségek hőnyerésére mintegy 35 forint/m²/hó fajlagos 2006. évi érték számítható fel, így a fajlagos közös költség mintegy 172 forint/m²/hó összegben mondható reálisnak.

Az elsőfokú bíróság a 2010. április 23-án kelt 26.G.40.750/2007/33. számú ítéletével az alperes 2006. május 23-án megtartott közgyűlése által 3. sorszám alatt meghozott határozatát hatályon kívül helyezte, kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 457.375 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 21.000 forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítélet indokolásában rámutatott, az Lsztv. 34. §-ban meghatározott egyenlő bánásmód követelményének vizsgálata körében az Lsztv. 2., 44., 45., 4., és 56. §-aiban foglaltakat is figyelembe kellett venni. A 2. § szerint a fenntartásra létrejött szövetkezet nyereségszerzésre nem törekedhet, a 44. § (1) bekezdése szerint a tagokat és nem tag tulajdonosokat - a tagok javára a fenntartási költségekre fordítható vállalkozási bevétel felhasználásán túl - egyenlő jogok illetik, s

kötelezettségek terhelik. Az 56. § (1) bekezdés 1., 5. és 6. pontja értelmében a fenntartás az üzemeltetés, karbantartás, felújítás, amely feladatok ellátására az egyéb tevékenységekből (vállalkozási tevékenységből) származó nyereség felhasználható.

Alperes alapszabálya szerint az Lsztv-vel azonosan a szövetkezet nem tag tulajdonosaira a szövetkezeti tagokat megillető fenti kedvezmény nem terjed ki, így a ténylegesen felmerülő költségeket kötelesek fizetni, a törvényi rendelkezésektől eltérő meg nem engedett további differenciálás nem alkalmazható, nem állhat elő az a helyzet, hogy egyes tulajdonosoknak a tényleges, számításba vehető, tervezett fenntartási költség arányos részét el nem érő, lényegesen alacsonyabb, míg más tulajdonosnak, így a perbeli esetben a felperesnek az üzlethelyiségei után a fenntartási költség arányos részét többszörösen meghaladó fizetési kötelezettség kerüljön előírásra. A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, nem voltak figyelmen kívül hagyhatóak a melegvíz és a fűtési primér vezetékek közvetlen hőleadása által nyújtott hőmennyiség külön hődíj felszámítása nélküli szolgáltatásával kapcsolatosan az egyezségben foglaltak valamint az a körülmény, hogy a raktárhelyiségek más használói, a megállapított közös költségben a raktárhelyiségek használatáért járó fizetési kötelezettségüknek is eleget tettek, mely használati díj a felperes tulajdonát képező üzlethelyiségekre vetítve fel sem merülhet, valamint az sem, hogy az alperes az általa jogszerűnek vélt eljárás alátámasztásául okiratot nem szolgáltatott, a perben részletes nyilatkozatot nem tett, nem igazolta épületenként pontosan milyen mértékű ténylegesen felmerülő költség lett figyelembe véve, nem nyereségszerzésre törekedve.

Mindezekre és a beszerzett szakértői véleményre figyelemmel megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a 2005. május 23-ai közgyűlésen 3. sorszám alatt meghozott határozattal elfogadott költségirányzat olyan mértékű volt, mely nem áll arányban, nem felelt meg a ténylegesen felmerült, illetve a 2006. évi várható kiadások felperesi tulajdonra eső összegével, erre azért került sor, mert a tagok által a lakások után meghatározott közös költség fizetési kötelezettség lényegesen alatta maradt a ténylegesen indokolt és felmerülő mértéknek, az alperes határozata nem felelt meg az Lsztv. 34. § (2) és 45. § (2) bekezdése szerint érvényesülendő egyenlő bánásmód követelményének, ezért hatályon kívül helyezésének volt helye.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján a 394.875 forint szakértői díjelőlegből és a forgalmi adóval növelt 62.500 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére kötelezte az alperest, valamint a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték viselésére.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a felperes kereseti kérelmének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára kötelezését, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, a megtámadott határozat a jogszabályoknak és az alapszabálynak megfelelt, a felperes részére megállapított közös költség hozzájárulás reális volt. Állította, a szakértői véleményben foglaltak aggályosak voltak, sérelmezte a szakértő

személyes meghallgatására vonatkozóan az elsőfokú bíróság először felhívta az alperest szakértői díjelőleg letétbe helyezésére, majd a 2010. április 9-ei végzésben foglaltakat figyelmen kívül hagyva április 23-án a bizonyítási indítványt elutasította és ítéletet hozott. A felperesi közös költség hozzájárulás tartalmában megegyezett a szakértő szerint a szövetkezeti tagság közös költségével, de ez a hivatkozás nem helytálló, az alperes nem közös költséget, hanem ahhoz való hozzájárulást állapított meg.

A felperes írásban fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a fellebbezési tárgyaláson az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokai alapján.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban Lsztv.) 9. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

A 2. § (1) bekezdés szerint a lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet.

A 2. § (5) bekezdés szerint a lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

A 34. § (2) bekezdése kimondja, a nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

A 44. § (1) bekezdése azt is kimondja, a nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.

A 45. § (1) bekezdése szerint a lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják. A (2) bekezdés szerint pedig a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

Az értelmező rendelkezések körében az 56. § (1) bekezdésének 5. pontja akként rendelkezik, a lakásszövetkezet tevékenysége: a lakásszövetkezet olyan tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga tagja és nem tag tulajdonosai részére. A 6. pont szerint a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége pedig a lakásszövetkezetnek az 5. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.

Az alperes alapszabályának az Lsztv. 44. §-ával egyező IV/5.1. és 5.2. pontja illetve az 5.4. pontja értelmében a tagsági viszonyban nem álló tulajdonosokra a szövetkezeti tagokat megillető kedvezmények nem terjednek ki, a ténylegesen felmerülő négyzetméterenkénti költséget kötelesek megfizetni a lakásszövetkezet részére fenntartási és felújítási hozzájárulás címén.

Az alapszabály VII/5. pontja összhangban az Lsztv. 45. § (2) bekezdésével úgy rendelkezik, a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A fenti jogszabályi rendelkezésekből következően az Lsztv. egyetlen differenciálási lehetőséget biztosít a közös költség megállapításánál, és pedig akkor, amikor megengedi a tagok javára a vállalkozói tevékenységből származó bevétel közös költségre történő elszámolását, illetve ezzel a tagokra eső közös költség csökkentését. Más differenciálásnak az egyenlő elbánás körülményeiből következően nincs helye, amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan utalt.

Helyes álláspontra helyezkedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor bizonyítás keretében annak vizsgálatába bocsátkozott, a felperesre megállapított közös költség (üzemeltetési költség) a valós, tényleges költségeket fedezi, vagy tartalmaz-e esetlegesen többletösszeget.

A fenti jogszabályi rendelkezések, az alperes alapszabálya, illetve az alperes támadott közgyűlési határozata egybevetéséből következően az elsőfokú bíróság

helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperes tulajdonában álló helyiségek költség hozzájárulási díjaként megállapított 300 forint/m²/hó összeg aránytalan, eltúlzottan magas, az egyenlő bánásmód követelményét sértő, jogszabályba, illetve alapszabályba ütköző mértékű. Ebben a körben az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe a korábbi egyezségek tartalmát, a beszerzett szakvélemény megállapításait is. Az alperes a fenntartás körében csakis a ténylegesen felmerült költségek figyelembe vételével és nem nyereségszerzés céljából határozhatta volna meg a felperes által fizetendő éves fenntartási költség-hozzájárulás mértékét. Az alperes közgyűlése határozatának hatályon kívül helyezése ezért indokolt volt.

A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az elsőfokú bíróság a bizonyítást elrendelő végzéséhez nem volt kötve, s az elsőfokú ítéletben indokát is adta az alperesi bizonyítási indítvány mellőzésének. A Pp. 227. § (2) bekezdése szerint a pervezetésre vonatkozó, valamint az egyoldalú kérelmet elutasító végzéséhez a bíróság nincs kötve.

Mindezek folytán az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést sem követett el, a Pp. 206. § (1) bekezdése figyelembe vételével a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak a helyes mérlegelésével állapította meg.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés sikertelensége folytán az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, valamint (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alkalmazásával meghatározott másodfokú perköltséget, mint ügyvédi munkadíjat.

Budapest, 2011. március 25.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné
tisztviselő