

A Legfelsőbb Bíróság a személyesen eljárta ... felperesnek a dr.Steiner Judit ügyvéd ... által képviselt alperes ellen közgyűlési határozat felülvizsgálata iránt a Fővárosi Bíróságon 29.P.22.994/2009. számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 2010. december 9-én kelt 16.Gf.40.417/2010/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.417/2010/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Fővárosi Bíróság 29.P.22.994/2009/2. számú ítéletét megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15.000 (Tizenötezer) Ft ÁFÁ-t is magában foglaló elsőfokú, 51.000 (Ötvenegyezer) Ft másodfokú perköltséget, amelyből 15.000 (Tizenötezer) Ft az ÁFÁ-t is tartalmazza.

A Legfelsőbb Bíróság kötelezi továbbá a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 51.000 (Ötvenegyezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, amelyből 15.000 (Tizenötezer) Ft az ÁFÁ-t is magában foglalja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes az alperesi lakásszövetkezet tagja.

Az alperes 2005. október 24-én elfogadott alapszabályának 57. pontja szerint, a szövetkezeti tevékenység pénzügyi forrásai a tagok, a nem tag tulajdonosok üzemeltetésre, karbantartásra befizetett költség hozzájárulásai, a felújítási tartalékra befizetett hozzájárulások, a közös helyiségek kizárólagos használatáért fizetett használati díjak, a szövetkezetben tulajdonnal nem rendelkezők által fizetett bérleti díjak illetve egyéb bevételek. Az alapszabály 60. pontja értelmében 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, egyenlő mértékben a közgyűlés hagyja jóvá. Ugyancsak a közgyűlés hagyja jóvá a nem tag tulajdonosokra eső közös költséget, amely a tag tulajdonosokra eső közös költségnél – tekintettel a nem tag tulajdonos jogaira vonatkozó szabályoknál említettekre – több is lehet. Az alapszabálynak e pontja még részletezi a víz- és a csatornadíj elszámolásának módját, rögzíti a szemétdíj mértékét.

Az alapszabály 63. pontja arról rendelkezik, ha a tulajdonos a lakásának használatát – a Ptk. 685. § b) pontjában felsorolt közeli hozzátartozónak való átengedés kivételével – másnak átengedi, illetve a lakását nem lakás céljára használja az általa fizetendő fenntartási költség az üzemeltetési, karbantartási és felújítási költség legalább 60 %-os mértékű pótlékkal megnövelt összege, míg szemétdíjként, kislakás (40 m²-ig) esetén, az egy főre jutó átalány háromszorosát, nagylakás esetén, az ötszörösét köteles a tulajdonos megfizetni. Ha a lakás nincs felszerelve mellékvízmérő órával, kis lakás (40 m²-ig) esetén, az egy főre jutó átalány háromszorosát, nagy lakás esetén ötszörösét köteles víz- és csatornadíjként megfizetni.

Az alperes a 2009. március 7-én tartott évi rendes közgyűlésén a 11/2009. (III.27.) számú határozattal az alapszabály 63. pontjában írt pótlék mértékét 60 %-ban állapította meg.

A felperes a 2009. május 26-án benyújtott, utóbb módosított keresetével az alperes 11/2009. (III.29.) számú közgyűlési határozatának hatályon kívül helyezését kérte.

Előadta, hogy az, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lsztv.) 34. § (2) bekezdését sérti. Az említett jogszabály ugyanis előírja, hogy a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani. Ezzel szemben, az általa támadott közgyűlési határozat a szövetkezeti tagokat terhelő közös költség fizetése tekintetében különbséget tesz aszerint, hogy a tulajdonos maga, vagy közeli hozzátartozója használja-e a lakását, vagy sem.

A felperes sérelmezte azt is, hogy az alperes ily módon jogosulatlanul többletbevételre kíván szert tenni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes az alperesi alapszabály 51/i. pontjában foglaltak ellenére, a perindítás előtt a sérelmét a

felügyelő bizottságnak nem jelentette be.

Hivatkozott továbbá arra, hogy a keresettel támadott határozatot a közgyűlés a 2005. október 24-én elfogadott alapszabály 63/A. pontjában foglaltak alapján hozta meg. Az alapszabály említett rendelkezése az Lsztv. 9. § (2) bekezdésében előírt jogvesztő határidőn belül nem került megtámadásra. Azt, az alperes működésére irányadónak kell tekinteni. Az azon alapuló közgyűlési határozat hatályon kívül helyezésének jogszabályi feltételei nem állnak fenn. Utalt arra is, hogy az alapszabály 63. pontjában, az Lsztv. 4. § (2) bekezdése alapján rendelkeztek a tagok a fenntartási költségek viseléséről és felosztásának módjáról.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott, és az alperes 11/2009. (III.27.) számú határozatát hatályon kívül helyezte.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatta, és az alperes által fizetendő perköltség összegét leszállította.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a kereset elbírálását nem akadályozta a felperesnek az a mulasztása, hogy sérelmét - az alapszabályban előírtak ellenére - a perindítást megelőzően a felügyelő bizottságnak nem jelentette be. Az alapszabály ugyanis e kötelezettségszegéshez jogkövetkezményt, szankciót nem fűz.

A másodfokú bíróság szerint, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy mint jogszabályt sértő határozat a 11/2009. (III.27.) számú határozat, a perben felülvizsgálható volt, függetlenül a ma már nem támadható alapszabályi rendelkezésektől. Egyetértett azzal a megállapítással is, hogy az, az egyenlő bánásmód követelményéről szóló, Lsztv. 34. § (2) bekezdésébe ütközik. Az Lsztv. 9. § (1) bekezdése alapján ezért hatályon kívül helyezése nem volt jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság az Lsztv. 1. § (2) bekezdésének, 4. § (1) bekezdésének, (2) bekezdés h) pontjának, (3) bekezdésének egybevetéséből arra következtetett, hogy az alperes ugyan nem volt elzárva attól, hogy a fenntartási költségek viseléséről, illetve elosztásáról a főszabályként előírt terület arányos elosztás helyett, más mértékegység meghatározásával rendelkezzen. Annak sem látta akadályát, hogy a lakáshasználat átengedését, illetve a hasznosítását az alapszabályban előírt feltételhez kösse. Úgy ítélte azonban, hogy a feltétel a fenntartási költségek viseléséhez nem kapcsolható, az egyes tulajdonosok között, az őket terhelő fenntartási költségeket attól függően megosztani nem lehet, hogy a

tulajdonos maga használja-e az ingatlant, vagy a használatot közvetlen hozzátartozójának engedi-e át vagy kívülállónak.

Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy a perbeli jogvita eldöntése során az Lsztv. rendelkezései voltak irányadók, az alperes által hivatkozott, az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény szabályai nem voltak alkalmazandók.

Az ítélet tábla az alperest terhelő perköltséget arra figyelemmel szállította le, hogy az ügyvéd foglalkozású felperes a saját ügyében járt el.

Az alperes a jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmében kérte új, jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalát, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával, a felperes keresetének elutasításával.

Előadta, hogy a jogerős ítélet az Lsztv. 9. § (3) bekezdését sérti, mivel az említett jogszabály lehetővé teszi, hogy a lakásszövetkezet alapszabálya kötelezővé tegye a jogsértő határozattal érintett tag számára azt, hogy a sérelmét a perindítás előtt a felügyelőbizottságnak bejelentse. Utalt rá, hogy az alperes alapszabályának 51/i. pontja e kötelezettséget tartalmazza. A felperes ennek ellenére a bejelentési kötelezettségének nem tett eleget. A jogerős ítélet e mulasztást nem értékelte, a felperes keresetét érdemben elbírálta.

Az alperes sérelmezte a Pp. 213. § (1) bekezdésének megsértését is. Álláspontja szerint, e jogszabály alapján az eljáró bíróságoknak, az arra vonatkozó alperesi ellenkérelmet is el kellett volna bírálniuk, hogy a keresettel támadott határozat az alperesi alapszabályi rendelkezéseknek megfelel-e.

Az alperes állította még az Lsztv. 4. § (2) bekezdés h) pontjának megsértését is. Véleménye az volt, jogszabályi előírás hiányában nincs akadálya annak, hogy a fenntartási költségek viselése és felosztása tekintetében a területarányos elosztás helyett, a tagok saját belátásuk szerint döntsének.

Vitatta, hogy az Lsztv. 12. § (2) bekezdése alapján ne lenne mód arra, hogy a hasznosítás illetve használati jog átruházásához a tagok, feltételként emelt összegű költségviselési kötelezettséget írjanak elő. Az alperes előadta: a magasabb összegű fenntartási költség nem a nyereségszerzést indokolta. A nem tulajdonos illetve annak nem közvetlen hozzátartozója által használt ingatlanok esetében felmerülő többletköltségek fedezése volt a cél. Állította azt is, hogy az egyenlő bánásmód fogalmának Lsztv. által adott meghatározása hiányában, a jogértelmezés során az egyenlő

bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2006. évi CXXV. törvény rendelkezései is alkalmazandók voltak a perbeli jogvita eldöntése során. Az alperes szerint, a jogerős ítélet a Pp. 215. § (1) bekezdését is sérti, mert a másodfokú bíróság nem észlelte, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperesi kereseten. A felperes kizárólag az Lsztv. 34. § (1) bekezdésére hivatkozással kérte az általa támadott közgyűlési határozat felülvizsgálatát. Az elsőfokú bíróság ennek ellenére az Lsztv. 4. § (3) bekezdése, valamint 5. § (5) bekezdése tükrében is vizsgálta a perbeli közgyűlési határozatot. A másodfokú bíróság pedig e tekintetben elmulasztotta a fellebbezésben is sérelmezett ezen eljárási szabálysértés megállapítását.

Az alperes vitatta, hogy mint a gazdálkodás körébe eső döntést magában foglaló közgyűlési határozat, a keresettel megjelölt határozat támadható lenne. Állította azt is, hogy az Lsztv. 4. § (1) bekezdése értelmében a lakásszövetkezet szervezetére, működésére és gazdálkodására irányadó alapokmány, az alapszabály rendelkezéseinek megfelelő határozat hatályon kívül helyezésére nincs mód. A jogvesztő határidőben nem támadott, utóbb mégis sérelmezett alapszabályi rendelkezések ily módon történő megtámadására jogi lehetőség nincs.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság - a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján - a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a jogerős határozatot. Megállapította, hogy az, az alábbiakra tekintettel, az Lsztv. 4. § (1) bekezdését, 4. § (2) bekezdés h) pontját, az Lsztv. 34. § (2) bekezdését sérti.

Az Lsztv. 4. § (1) bekezdése értelmében, az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága állapítja meg a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembevéve. Az Lsztv. 4. § (2) bekezdése kimondja többek között, hogy az alapszabályban kell meghatározni a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját. Az Lszt. 4. § (3) bekezdése értelmében, ha az alapszabály másként nem rendelkezik, az említett költségek felosztása során, a lakás teljes alapterületének nagysága az irányadó. E szabályok egybevetéséből következik, hogy a jogalkotó a tagokra bízta annak eldöntését, hogy a fenntartási költségek viselésének illetve felosztásának módját, ha nem a lakás teljes alapterületének nagyságából kívánnak kiindulni, miként határozzák meg.

A 2005. október 24-én elfogadott, és keresettel nem támadott, az alperes működésére irányadó alapszabály 63. pontja akként rendelkezett, hogy bármelyik tulajdonos, ha lakásának használatát

nem közeli hozzátartozójának engedi át, illetve lakását nem lakás céljára használja az általa fizetendő fenntartási költség, a többiekre eső üzemeltetési, karbantartási és felújítási költség legalább 60 %-os mértékű pótlékkal növelt, a közgyűlés által meghatározott összege. Ez a szabály, az eljárás bíróságok véleményével ellentétben, az Lsztv. 34. § (2) bekezdésében szabályozott egyenlő bánásmód követelményével nem ellentétes. Bármelyik szövetkezeti tag ugyanis, az Lszt. 12. § (2) bekezdése szerint, jogosult a hasznosítás illetve használati jogának átengedésére, átruházására. A tagok által elfogadott alapszabály 63. pontja értelmében azonban, ebben az esetben, számolnia kell azzal, hogy a nem közvetlen hozzátartozó részére történő használati jog átengedése illetve nem lakás céljára történő hasznosítás esetén, a fenntartási költségekből nagyobb részt kell vállalnia. Az egyenlő bánásmód szabályával az lenne ellentétes, ha a 63. pontban írt feltételek fennállása esetén egyes tagokat nem, míg más tagokat terhelne a többletfizetési kötelezettség.

A Legfelsőbb Bíróság ezért úgy ítélte, hogy a felperes által megjelölt okból a 11/2009. (III.27.) számú közgyűlési határozat sem az alapszabállyal, sem az Lsztv. illetve más jogszabály rendelkezéseivel nem ellentétes. Annak hatályon kívül helyezése ezért az Lsztv. 9. § (1) bekezdése alapján jogszabálysértő volt.

A Pp. 275. § (4) bekezdése alkalmazásával emiatt, a jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályon kívül kellett helyezni, az elsőfokú bíróság ítéletét meg kellett változtatni a kereset elutasításával.

A Legfelsőbb Bíróság az indokolásban megjelölt jogszabálysértések megállapítására tekintettel mellőzte a felülvizsgálati kérelemben megjelölt egyéb jogszabálysértések fennállásának vizsgálatát.

A Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján pedig kötelezte a felperest, hogy fizesse meg az alperesnek az elsőfokú eljárás során felmerült jogi képviselési munkadíjból, illetve a másodfokú és a felülvizsgálati eljárás során lerótt illetékekből és a jogi képviselési munkadíjból eredő eljárási költséget.

Budapest, 2011. november 17.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.
előadó bíró, dr.Csóke Andrea sk. bíró