

A Balassagyarmati Törvényszék (..... szám alatti lakos felperesnek - dr. Adamkó István (3100 Salgótarján, Füleki út 54.-56. sz. alatti) ügyvéd által képviselt Lakásszövetkezet (..... szám alatti) alperes ellen taggyűlési határozat hatályon kívül helyezése iránt a Balassagyarmati Törvényszéken indult perében meghozta a következő

ítéletet:

A törvényszék az alperes 2017. március 7-én kelt 4. sorszámu taggyűlési - a reklámfelületekre vonatkozó - határozatát hatályon kívül helyezi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 21.000,-(Huszonegyezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Balassagyarmati Törvényszéken lehet benyújtani a Fővárosi Ítéltáblához címzetten.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha az csak a perköltség viselésére, teljesítési határidőre vonatkozik, vagy az ítélet indokolása ellen irányult, illetve a felek ezt kérték, valamint, ha a másodfokú bíróság megítélése szerint az ügy eldöntése tárgyaláson kívül lehetséges.

Az Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselet kötelező ennek hiányában a fellebbezés hatálytalan.

Indokolás:

Az alperes 2017. március 7-én 16 óra 30 percre taggyűlést tűzött ki, melyre meghívó 2017. március 2. napján kelt.

A meghívó szerint négy napirendi pont szerepelt, az első a levezető elnök jegyzőkönyvvezetők választása, a második beszámoló a 2016. évről, a harmadik napirendi pont a 2017. évi terv és fedezete, a negyedik pedig a közös képviselő és küldött választása.

A meghívó tartalmazza azt is, hogy ha a tagok 50%-a+1 fő nem jelenik meg az eredeti időpontot követő 15 perc múlva változatlan helyszínen és napirenddel lesz megtartva a közgyűlés, amely már a megjelentek számára tekintet nélkül határozat képes.

A taggyűlésről készített kézírásos jegyzőkönyv szerint 16,30-ra kitűzött taggyűlés nem volt határozatképes, ezért 16,45-kor a meghívó szerint tartotta meg a taggyűlést az szám alatti szövetkezeti részegység.

A jegyzőkönyv szerint hat darab határozat született, a napirendi pontnak megfelelően. Levezető elnök és hitelesítők megválasztása, a 2016. évi beszámoló elfogadása, a harmadik határozat a 2017. évi felújításra vonatkozott,.

A 4. számú határozat szerint pedig a ház oldalfalára reklámfelületet igénybe venni csak legalább 10.000,-Ft/négyzetméter/év „díjért” lehet. Ezt visszamenőlegesen is érvényesíteni kell.

Az 5. határozat a 2007. évi költségvetés az előterjesztés szerinti elfogadásáról szolt. A 6. határozat pedig a közös képviselő és küldött megválasztásáról. A jegyzőkönyv ezen kívül mást nem tartalmaz, csak a jegyzőkönyvvezető, a levezető elnök és a két hitelesítő aláírását.

Ugyanezen határozatok az szám alatti épület tekintetében a lakásszövetkezet honlapján is megtalálhatók voltak.

A meghívó mellékletét képezte még az szám alatti épület 2016. évi elszámolása és 2017. évi terv táblázatosan.

A bal oldali oszlopban bérleti díjként előirányzat volt 711.000,-Ft, az éves adat 634.740,-Ft és a következő évre tervezett 728.000,-Ft volt, a 6. pontnál egyéb bevételeként előirányzat nulla, az éves adat 29.207 Ft, és a következő éves tervnél nem szerepel adat a bevételi tervben, tehát a reklámfelületből származó bevétel nem szerepel.

A felperes keresetében a 2017. március 7-én hozott határozatok közül a 4. sorszámú határozat hatályon kívül helyezését kérte, mivel a határozat jogszabálysértő módon jött létre.

Hivatkozott arra, hogy a 4. pontban meghatározott a reklámfelületek igénybevételére vonatkozóan a meghívóban semmilyen utalás nem történt, így ilyen előterjesztést nem lehetett tárgyalni, vagy arról döntést hoznia a taggyűlésnek.

A felperes szóbeli kereseti nyilatkozatában előadta, hogy az épületben működő vállalkozók táblái korábban kint voltak az épület külső falán, mintegy 6-8 tábla, fodrász és egyéb vállalkozó megjelölését tartalmazva. Jelenleg már csak a felperes két táblája van kint a falon, mert a többiek levették, vagy behelyezték a folyosóra, vagy megszüntették azt.

Hivatkozott arra is, hogy a támadott határozat azért sem pontos, mert nem foglalkozott azzal az alperes, hogy a vállalkozó névtábláira is vonatkozik-e olyan szabályozás, ami a reklámfelületekre vonatkozik, mert álláspontja szerint ő nem reklámoz a falon, hanem mint vállalkozó a székhelyét jelöltte meg. Utalt arra is, hogy 2012. óta engedéllyel vannak kint a táblái, amit annak idején látványtervvel együtt adott le a szövetkezetnél és szóban engedélyezték is, hogy azt felszerelje a fal külső felületére, amely egyébként fák takarásában van. Tehát nyilvánvalóan nem reklámozást szolgál az elhelyezésük.

Nyilatkozata szerint a költségvetésre hivatkozással nem hozhat akármilyen határozatot az alperes, hiszen a költségvetésre mindent rá lehet fogni, mert azzal közvetve minden kérdés összefüggésben van.

A költségvetésben szereplő bérleti díj nem azonos a reklámtáblákkal, mert az épületben több helyiséget is bérelnék, tehát a bérleti díj másra vonatkozik. Másrészt pedig, ha szabálytalannak tekintették volna az általa kihelyezett táblákat, akkor nyilvánvalóan fel hívták volna a szabálytalanság megszüntetésére, de egyszer sem hangzott el, hogy csak bérleti díj ellenében helyezheti el a vállalkozó a tábláit.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Írásbeli ellenkérelmében jogi képviselője útján arra hivatkozott, hogy a 2017. évi terv és fedezete körébe tartozik a 4. számú határozat meghozatala a reklámfelületek bevétele kapcsán, mivel az bevételi tétel.

A szövetkezet elnöke tárgyalási nyilatkozata szerint minden egyes folyosón ki van téve a házirendje a szövetkezetnek. erről külön nem kell tájékoztatni a lakókat, elolvashatják ha ott járnak. A házirend tér ki arra, hogy nem díjmentes az ilyen tábla elhelyezése. Tehát ezt a felperesnek is innen tudni kellett, külön értesítést erről nem kellett kapnia.

A határozatnak a költségvetésen belüli elhelyezésével kapcsolatosan az volt az álláspontja hogy a költségvetés tervezetét megküldték a meghívóval együtt az érintetteknek, illetve az minden postaládába be volt dobva, tehát nem is hirdetményel közölték.

Annak pedig ez a kiadásfedezet is része a reklámbevételek kapcsán, amit álláspontja szerint külön nem kellett meghirdetni.

A törvényszék álláspontja szerint a kereset megalapozott.

Az alperes web oldalán elérhető alapszabály 4.3 pontja szerint minden önálló elszámolási egység

taggyűlést alkot, így a perbeli eseben a 17. szám alatti épület esetében is lehetett taggyűlést tartani. Annak határozatképességére a meghívó tartalmazott is tájékoztatást, így a másodszorra összehívott taggyűlés határozatképes volt.

Nem felelt meg azonban a taggyűlésnek a felperes által sérelmezett határozata az irányadó szabályozásnak.

Az alapszabály 4.3.4. szerint a meghívóhoz mellékelni kell a szavazást igénylő kérdésben az írásos előterjesztést és a határozati javaslatot. Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy ez nem történt meg a reklámfelületek használata és a vállalkozó lakók tábláinak összefüggése kapcsán. A 4.4.10 pontra utalás az alapszabályban az igazgatóság határákörére vonatkozik, tehát nem a vitatott határozat tartalmi és formai megfelelőségére, erre alappal az alperes sem hivatkozhat védekezésében.

Nem helytálló ezért az az alperesi védekezés, hogy ez a kérdés összefügg a költségvetéssel, ezért nem kellett külön határozati javaslat. Tartalmilag ugyanis ez nem költségvetési kérdés, hanem a felperes és a szövetkezet közötti vállalkozói táblák elhelyezésére vonatkozó vitás kérdés rendezése, amiben hozandó határozat tekintetében napirendi pontként való megjelölése mellett lehetett volna határozatot hozni írásbeli előterjesztés alapján.

A költségvetés tervezet nem is tartalmaz ilyen bevételi tételt amit a határozatban jelöltek meg, ami azt eredményezi, hogy nem is lehet beleérteni a költségvetési szavazás körébe ezt a vitás kérdést, és a költségvetési tétel hiányában ilyen összegre nézve nem is volt elfogadó határozat, hanem ez a költségvetéstől függetlenül, napirendi ponttól eltérő döntéshozatal volt.

Alapos a felperes azon álláspontja is, hogy maga a határozat szövege sem egyértelmű az összecszerűség és visszamenőleges alkalmazás kapcsán. Ennek azonban annyiban nincs jogi jelentősége, hogy a határozat meghozatala maga volt szabályellenes a tartalmától függetlenül.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 16. § (7) bekezdését sérti a 4. sorszámú határozat meghozatala így a kereset megalapozott volt, ezért a törvényszék a támadott határozatot hatályon kívül helyezte.

A jegyzőkönyv minimális tartalmára vonatkozó alapszabályi szakasz (4.3.8) szűkítő jellegű rendelkezése sem felel meg egyébként a törvény 18.§ (5) bekezdésében foglaltaknak, így e tekintetben is a törvény volt az irányadó.

A perbeli határozat hozataláról szóló jegyzőkönyv ugyanis nem tartalmazza a törvény 18.§(5) bekezdés d) pontja szerint a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását sem, így az sem felel meg az irányadó jogszabálynak. A jegyzőkönyvből nem tűnik ki a vitatott határozat indítványozója, a határozathozatalt indokoló körülmények, a javaslat tartalma amelynek megismerésére a felperesnek is joga lett volna.

Mivel a kereset eredményre vezetett a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a bíróság a felperes perköltségének – az általa lerótt illeték – megfizetésére.

Balassagyarmat, 2017. november 14.

Dr. Barsi József s.k.
bíró

a kiadmány hitelűl: