



Tisztelt Veszprémi Járásbíróság!

Alulírott Kiss Tamás, 8200 Veszprém, Hunyadi utca 24. szám alatti lakos, 2014. év óta vagyok tagja a Tihanyi Erdőbirtokossági Társulatnak. A Társulat által kezelt több mint 100 ha erdő és más egyéb művelésű ágú területből, tulajdoni illetőségem körülbelül 2100 m² területnagyságnak felel meg.

1991. május 01. napján, a Társulat elnökségével megállapítottam, hogy a tihanyi 001/4 hrsz-ú – a Tihanyi Erdőbirtokossági Társulat kezelésében, használatában álló – földterületet, annak egy részét bérbe veszem vendéglátóipari üzlethelyiség megépítése és működtetése céljából. Ennek érdekében, a Társulat akkori elnökségével megkötöttem a bérleti szerződést és ezen bérleti szerződés birtokában kezdeményeztem Tihany Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál az építési engedély kiadását, melyet az Építés Hatóság 690-5/1991. számon kiadott és amely határozat 1991. augusztus 16. napján jogerőre emelkedett. A jogerős építési engedély alapján az épületet megépítettem, melyre vonatkozóan az építés hatóság 926-4/1992. számon jogerős használatbavételi engedélyt adott ki.

Az egység üzemeltetését, az általam tulajdonolt "Parvus" Vendéglátó, Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaság látta el. A Társulat és a köztem fennálló bérleti jogviszony, 2012 évig működött, ezen időtől kezdődően a Társulat többszöri kérésem ellenére velem nem kötött bérleti szerződést.

Legutóbb, 2013. évben kértem a Társulat közgyűlését arra, hogy szavazzon a velem megkötendő bérleti díj vonatkozásában, de az erre vonatkozó határozatot kénytelen voltam a Veszprém Járásbíróság előtt megtámadni annak érvénytelensége megállapítás végett.

A Veszprémi Járásbíróság 3.P.20.590/2013/18/I számú jogerős határozatával megállapította, hogy a közgyűlés ezen határozata jogszabálysértő, ezért azt megsemmisítette.

Az azóta eltelt időben újabb határozathozatalra nem került sor, így bérleti jogviszony hiányában a vendéglátó egység üzemeltetése szünetelt.

A történet teljességéhez hozzátartozik, hogy többször megkíséreltem ezen ügy miatt a Társulat elnökségével az egyeztetést, de az sajnos eredményre nem vezetett. Alapvető koncepcióm az volt, hogy a balatoni kerékpárút mentén található üzlethelyiséget hosszú távú bérleti jogviszony fennállása esetén felújítom, modernizálom, még inkább megteremtem annak tájba illő közegét, majd a bérleti jogviszony befejeztével átadom azt a Társulat tulajdonába.

Elképzelésemet magam részéről azért is láttam megalapozottnak, mert a Társulat, az elmúlt évek során gyakorlatilag a klasszikus, erdőműveléssel kapcsolatos tevékenységeket alig végezte, a mérlegbeszámolókból kitűnően, bevételének jókora része egyéb, más jellegű üzleti tevékenységből származott.

Ennek oka egyrészt az volt, hogy a Tihanyban és környékén található erdőterület művelése, az abból származó bevételek realizálása, a szigorú jogszabályi háttér miatt meglehetősen nehéz, illetőleg az erdőterületek minősége sem a legmegfelelőbb.

Valamikor 2014. évben, a Társulat elnöksége azt a koncepciót találta ki, hogy azon a területen ahol a vendéglátó egység áll, parkolót hoz létre, illetőleg ezen parkoló üzemeltetését a helyi Önkormányzattal kötött szerződéses jogviszony alapján annak átadja. Ez a koncepció annyiból nem volt előzmény nélküli, hogy Tihany területén, több olyan helyrajzi számú ingatlan található, amely az Erdőbirtokossági Társulat művelésében áll, de mivel azok nem erdőnek minősülő területek, így azok hasznosítását a Társulat parkolóként végzi. Ebbe a koncepcióba és elképzelésben látták megvalósíthatónak a Somos Büfé mellett található murvás területet. 2016. március 10. napján, a Társulat összehívta éves, rendes közgyűlését, amely közgyűlésen többek között napirendi pontként szerepelt a Társulat 2015. évre

vonatkozó mérlegbeszámolójának elfogadása, illetőleg a vegyes ügyek keretében az egyéb döntések meghozatala. A mérlegbeszámolót a közgyűlés 2/2016. (III. 10.) számú határozatával elfogadásra került azzal, hogy a mérlegbeszámolóba szereplő 3.344.276,- Ft összegű, adózás utáni eredményről döntés nem született. Az elnökség fel sem tette a közgyűlésen azt a kérdést, hogy a Társulat döntsön a gazdálkodás eredményének sorsáról, akár arról, hogy az eredménytartalékba legyen helyezve, akár arról, hogy az a Társulat tagjai között arányosan kifizetésre kerüljön.

A vegyes ügyek keretében, 2015 év után ismételten döntés született arról, hogy a Társulat, tagjai részére kirándulást szervez, ahol a részvétel természetesen önkéntes, de arról már nem született döntés, hogy aki nem tud, vagy nem akar az egy napos fűrdőtúrán részt venni, az milyen más szolgáltatást, vagy pénzügyi megtérítést vehet igénybe.

Megítélésem szerint, a korrekt és megfelelő eljárás az lett volna, ha ezen két kérdésben a Társulat tagjai döntést hoznak és a vagyon felhasználása az ésszerűség, a megfelelőség keretein belül történik.

A bérleti szerződés megkötése kapcsán, a Társulat részére korábban eljuttatott ajánlatom, teljes terjedelmében ugyan ismertetésre került, de az olyan cinikus, eltorzított formában, hogy ennek következtében a közgyűlés tagjai nem tudtak megfelelő döntést hozni.

Kifejezetten sérelmezem, hogy nem volt lehetőség a közgyűlés előtt az ajánlat részleteinek feltárására, már csak azért is, hogy a közgyűlés tagjai a megfelelő döntést tudják meghozni.

Erre azért is szükség lett volna, mert ennek keretén belül lehetett volna a parkolóberuházást, illetőleg a vendéglátó egység működését, annak költségeit, bevételeit szembe állítani és a józan ész és gazdálkodás szabályai szerint meghozni a döntést.

Mint arra a fentiekben is hivatkoztam, a parkoló üzemeltetés a Társulat tevékenységében nem újkeletű intézmény. A mérlegadatokat vitathatatlan számaiból megállapítható, hogy a parkoló beruházás esetén, 100,- Ft bevételre 40,- Ft kiadás jut, azzal szemben, hogy az általam ajánlott bérleti díj kapcsán csak bevételi oldal létezne, kiadási oldal a Társulat vonatkozásában nem merült fel. Sajnos a közgyűlésen, a levezető elnök, a kérdés komolyságát, annak pénzügyi vonzatát elbagatelizálta, így ebből következően a közgyűlésen résztvevő tagok részemre sérelmes döntést hoztak.

A sérelem okát legfőképpen abban látom, hogy a Társulat gazdálkodása ismételten sérült. A tervezett parkoló beruházás, annak költségvonzatai és bevételi oldala számszakilag jóval kevesebb haszonnal jár, mint amelyet az általam tett ajánlat magába foglal. A számszaki tényekhez hozzátartozik az is, hogy a tervezett parkoló területe 3189 m², míg az általam bérelt terület nagyság, ahol a vendéglátóegység működött, az pedig mindössze 140 m². A terület nagyságra jutó bérleti díjak, költségek, tehát köszönő viszonyban sincsenek egymással úgy, hogy szándékom szerint, mint arra hivatkoztam, a bérleti jogviszony végén, a vendéglátó egységet a Társulat tulajdonába adtam volna, amellyel nyilván növelném a társulati vagyont összegét. A fentiekben összefoglalt tényállás alapján

k e r e s e t t e l

élek, a Tihanyi Erdőbirtokossági Társulat 8237 Tihany, Aranyház utca 089/2 hrsz. alatti laperes ellen és kérem a T. Járásbíróságot, hogy állapítsa meg a 2/2016. (III. 10.), az 5/2016. (III. 10.) számú közgyűlési határozatok érvénytelenségét.

A keresetindításra nyitva álló határidő kapcsán előadom, hogy a Társulat alapszabályának 7. pontja szerint, a sérelmes határozat meghozatalát követő 30 napon belül, a Társulat felügyelőbizottságánál egyeztetést kell kezdeményeznem. A 2016. április 06. napján átvett levelemben kértem a felügyelőbizottság elnökét az egyeztető tárgyalás lefolytatására.

Levelemre választ nem kaptam, így a keresetindításra nyitva álló 30 napos határidőt betartottam.

A felek között közvetítő eljárás nem volt folyamatban.

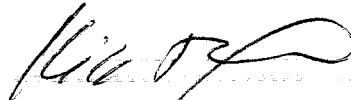
A T. Járásbíróság hatáskörét a Pp. 22 § (1) bekezdésére, illetékességét a Pp. 29 § (1) bekezdésére alapítottam.

Jelen beadványom külzetén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 42 § (1) bekezdés a) pontja alapján 15.000,- Ft eljárási illetéket leróttam.

Keresetem alátámasztására csatolom a Társulat 2016. március 10. napján megtartott közgyűléséről készült jegyzőkönyvet, a Társulat Alapszabályát, a felügyelőbizottság részére megküldött levelem és az annak átvételét igazoló tértivevény másolatát, a keresetemben hivatkozott építési és használatbavételi engedélyt, a T. Járásbíróság jogerős ítéletét, valamint a korábban megkötött bérleti szerződéseimet, a Társulat elnökségének írt leveleimet és az arra kapott választ és a bérleti ajánlatomat.

Veszprém, 2016. május 05.

Tisztelettel:



Kiss Tamás
felperes