

A Pécsi Ítéltábla a Simonfay Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a „Bősze-Magyar” Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen társulati határozat felülvizsgálata iránt indított perében aTörvényszék 2013. március 22. napján kelt 4.G.40.005/2013/7. számú ítélete ellen az alperes által 8. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 6.350 (hatezer-háromszázötven) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2012. december 10. napján az alperes közgyűlést tartott. A közgyűlésen megjelent tagok 7644 szavazattal rendelkeztek, amely a szavatok 75,61%-át jelentette, így a közgyűlés határozatképes volt. A jelenlévő tagokat megillető 7644 szavazatból 7332 szavazatot H. A., H. L. és Ö. L. szavazata tett ki, akik a közgyűlés időpontjában az alpereshez tartozó erdőművelési ágú földrészlet tulajdonosaiként még nem voltak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ilyen módon megtartott közgyűlés négy határozatot hozott, az 1/2012.(XII.10.) számú határozattal elfogadta a társulati tagi névjegyzéket, a 2/2012.(XII.10.) határozattal az alapszabály módosítását, a 3/2012.(XII.10.) számú határozattal a társulati elnök és a felügyelő bizottsági elnök lemondását, míg a 4/2012.(XII.10.) számú határozattal megválasztotta a társulat új elnökét, elnökségi tagjait és felügyelő bizottsági tagjait.

A felperesek keresetükben a 2012. december 10-én megtartott közgyűlésen hozott határozatok hatályon kívül helyezését kérték arra hivatkozással, hogy H.L., H.A. és Ö.L.a közgyűlés időpontjában ugyan a korábbi erdőtulajdonosokkal az adásvételi

szerződéseket már megkötötte, de az ingatlan-nyilvántartásba még tulajdonjogukat nem jegyezték be, ezért a közgyűlés nem volt határozatképes, hiszen nélkülük a szavazásra jogosultak 3,12%-a volt jelen. Az 1/2012. számú határozat hármuk névjegyzékbe való felvételéről rendelkezett, a tulajdonjoguk bejegyzése hiányában viszont erre nem kerülhetett volna sor. A 4/2012. számú határozatot azért is jogellenesnek tartották, mert H. L. és H.A. tulajdonjog bejegyzés hiányában tisztségviselővé nem lett volna megválasztható, csakúgy, mint Ö.L. és H. B. H.A. egyenesági hozzátartozója.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a közgyűlés megtartásának időpontjában az említett személyek valóban nem voltak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként, de a bejegyzés iránti kérelmeket már benyújtották és a bejegyzés visszaható hatályú.

Az alperes a per tárgyalásának felfüggesztésére is indítványt tett arra hivatkozással, hogy H.L., H. A. és Ö.L. tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése olyan előzetes kérdés, amely miatt a per tárgyalásának felfüggesztése indokolt. Az elsőfokú bíróság ezt az indítványt a 7/I. sorszámú végzésével utasította el azzal az indokkal, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek a közgyűlés időpontjában kellett volna fennállnia.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az alperes közgyűlésének 1/2012.(XII.10.), 2/2012.(XII.10.), 3/2012.(XII.10.) és 4/2012.(XII.10.) számú határozatait hatályon kívül helyezte és kötelezte az alperest a felperesek javára 36.000 forint eljárási illetékből és 38.100 forint ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltség megfizetésére.

Ítélete indokolásában az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény (Ebt.) 25.§ (1) bekezdésére, a Ptk. 117.§(3) bekezdésére, az Inyvtv.3.§(1) és (2) bekezdésére, valamint az Ebt. 26.§ (1) és (3) bekezdéseire hivatkozással kifejtette, hogy a társulat tagja csak az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet tulajdonosa lehet. Mivel H.A., H.L. és Ö.L. a 2012. december 10-ei közgyűlés időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba nem voltak bejegyezve tulajdonosként, s a tulajdonjog a bejegyzéssel jön létre, a bejegyzés időpontjától, nem visszaható hatállyal, így e személyek tagi névjegyzékbe való felvétele és szavazati jog gyakorlása is jogszabálysértő volt. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság EBH 2000.217. számú eseti döntésében kifejtettekre is, amely szerint a tagsági jogviszony létesítésének feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, a kereset elutasítása és a felperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést, felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Harmadlagosan kérte a per tárgyalásának felfüggesztését a d.-i erdőbirtokossági társulathoz tartozó ingatlanok tekintetében H.A., H. L. és Ö.L. tulajdonjogának jogerős bejegyzéséig.

A fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen utalt ítélete indokolásában arra, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem visszaható hatályú, a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjában, de az adásvételi szerződés megkötésére, illetve bejegyzési kérelem benyújtásának időpontjára visszaható hatállyal keletkezik. Erre tekintettel az ingatlan-nyilvántartási eljárások a tulajdonjog bejegyzése tekintetében az érintett három személy vonatkozásában a per „előkérdésének” minősülnek, ezért a Pp.152.§ (2) bekezdése értelmében a per tárgyalásának felfüggesztése indokolt.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítéletben felhívott EBH 2000.217. számú jogeset a pertől eltérő tényállásra vonatkozik. Utalt arra, hogy jelen perben az alperes sem vitatta, hogy a három érintett személy tagsági jogviszonya létrejöttének feltétele az, hogy a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörténjen. Hivatkozott azonban arra, hogy amennyiben ez a bejegyzés megtörténik, úgy a tagsági jogviszonyuk az adásvételi szerződés megkötésére visszaható hatállyal jön létre. H.L., H. A. és Ö.L.tulajdonjogának bejegyzése egyes erdőművelési ágú ingatlanok tekintetében megtörtént, más ingatlanok tekintetében folyamatban van, de bejegyzési kérelmüket elutasító határozat nem született.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen felhívott EBH 2000.217. számú eseti döntésben kifejtettek a perbeli ügyben is irányadóak, mert amennyiben ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában tagsági jogviszonyt nem létesíthet, illetőleg alapítói jogokat nem gyakorolhat egy személy, úgy nyilvánvalóan a társulat névjegyzékbe sem vehető fel. A 2012. december 10-ei közgyűlés időpontjában H.A.,H.L.és Ö.L. tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba egyik tulajdoni hányad esetében sem volt bejegyezve, ezért tulajdonjogot még nem szereztek, a társulat névjegyzékébe nem voltak felvehetők, tisztségviselővé nem voltak megválaszthatók. Hivatkoztak arra is, hogy az Inytv.3.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik, az Inytv. a bejegyzéshez fűz joghatályt, visszaható hatályról pedig nem rendelkezik.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesnek találta és maga is elfogadta ítélezése alapjául.

A helyes tényállásból helyes jogi következtetés levonásával hozta meg az elsőfokú bíróság érdemi döntését is a határozatok hatályon kívül helyezése tekintetében. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtettek azonban részben nem ért egyet.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3.§ (1) bekezdése szerint egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

A (2) bekezdés szerint az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot.

Az Inytv.7.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.

Az Inytv.44.§ (1) bekezdése szerint a bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára az e törvény 7.§ (1) bekezdésében meghatározott időpont az irányadó.

A fenti jogszabályhelyek alapján - mint arra a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma a 18/2010.(XI.8.) KK véleményében rámutatott - az ingatlan-nyilvántartásban a bejegyzéssel keletkező jogot a bejegyzést elrendelő jogerős döntés hozza létre, a bejegyzéshez fűződő joghatály azonban a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával következik be. Tévesen utalt ezért az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában arra, hogy a tulajdonjog a bejegyzés időpontjától nem visszaható hatállyal jön létre.

Mindennek azonban a másodfokú bíróság álláspontja szerint az érdemi döntésre nincs kihatása.

Az Ebt.25.§ (1) bekezdése szerint a társulat tagja csak az ingatlan-nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott földrészlet tulajdonosa lehet.

Az Ebt.26.§ (3) bekezdése szerint a tagsági jogviszony - eltérő megállapodás hiányában - a névjegyzékbe való felvételről szóló határozattal a tulajdonjog átruházásra irányuló jogügylet létrejöttének időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre.

A fentiekből az következik, hogy a tagsági jogviszonyt keletkeztető, névjegyzékbe felvételről szóló határozat meghozatalakor a tagfelvételi kérelmet előterjesztő személynek az ingatlan-nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott földrészlet tulajdonosnak kell lennie, s nem elégséges az, hogy a határozat meghozatalának időpontjában a vevő-tagjelölt a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az ingatlan-nyilvántartásba benyújtsa. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, és az alperes sem vitatta azt a tényt, hogy a tulajdonjog bejegyzésre a közgyűlés megtartásának időpontjában a perrel érintett személyek tekintetében még nem került sor, a tulajdonjog utólagos - az iktatás időpontjára visszaható hatályú - bejegyzése a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem orvosolhatja azt a hiányosságot, hogy a közgyűlési határozat meghozatala időpontjában a tulajdonjog bejegyzés még nem történt meg.

A fentiekre tekintettel alaptalan a felfüggesztés iránti kérelem is, mert a névjegyzékbe való felvételtől határozatot hozó közgyűlés időpontjában kell a tagjelöltnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosnak lennie, ennek hiánya pedig a bejegyzés visszaható hatályára tekintettel utólag nem orvosolható.

A fentieknek megfelelő értelmezést tartalmaz, és a másodfokú bíróság álláspontja szerint is irányadó a hasonló tárgykörben a Legfelsőbb Bíróság által meghozott EBH 2000.217. számú eseti döntés is.

Az indokolás fentiek szerinti pontosításával ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező alperes perköltséget nem igényelhet, a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján viselni tartozik a fellebbezésére lerótt fellebbezési eljárási illetéket, valamint a felperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Pécs, 2013. szeptember 12.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró