

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Győrfi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Győrfi Attila ügyvéd) által képviselt I.r. II.r., III.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., X.r., XI.r., XII.r., XIV.r., XVII.r., XXI.r., XXII.r., XXIII.r., XXVI.r., XXVII.r., XXVIII.r., XXIX.r., XXX.r., XXXI.r., XXXII.r., XXXIII.r., XXXIV.r., XXXV.r., XXXVI.r., XXXVII.r. felpereseknek a dr. Kiss Miklós ügyvéd által képviselt I.r., és III.r. alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Debreceni Városi Bíróság előtt 19.P.23.353/2007. szám alatt folytatott és másodfokon a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1.Pf.20.364/2008/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és a Debreceni Városi Bíróság 19.P.23.353/2007/10. számú ítélet helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 60.000 forint fellebbezési és 96.000 forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás:

A perberli ingatlan II. minőségi osztályba besorolt erdő művelési ágú fölterületként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. Ezt a földrészletet az 1990-es évek elején az 1991. évi XXV. törvény (Ktv.) rendelkezései szerint árverésre bocsátandó kárpótlási földalapba sorolták, így annak eredeti tulajdonosai az ingatlan meghatározott részének a tulajdonjogát 1994-ben árverési vétel jogcímén szerezték meg. Az ingatlan tulajdonosai a jelen pert lezáró másodfokú ítélet meghozatalának időpontjában az I.r. alperes és a felperesek voltak, részint az eredeti kárpótlási vétel

jogcímén, részint pedig ajándék, öröklés és egyéb jogutódlás folytán.

A tulajdonostársak többsége már 1997-ben tervezte az ingatlan tarvágását és annak az eredeti művelési ágból történő kivonatását, az I.r. felperes ennek érdekében eljárást kezdeményezett az illetékes erdészeti hatóságnál. A hatóság 1997. március 28-i keltezésű határozatával véghasználati engedélyt adott az ingatlanon lévő erdőterület kivágására. A tulajdonostársak megállapodtak abban, hogy a tarvágás megtörténte után a kitermelt fát eladják, a bentmaradt tuskók és egyéb maradványok eltávolítására szerződéseket kötnek.

1997. áprilisában az akkori tényleges állapota szerint már mezőgazdasági szántó hasznosítású földterület tulajdonosaiként a felperesek és az I.r. alperes megállapodtak arról, hogy a tarvágással minőségében megváltoztatott földrészleten a továbbiakban erdőgazdálkodást nem folytatnak. Egyező akarat-elhatározásuk volt az, hogy az erdőterületet az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágból kivonják, ugyanis előzetes tájékozódásuk alapján várható volt, hogy a perbeli területnek megtörténik a belterületbe vonása és akkor lehetőség nyílik a szántó művelési ág megváltoztatására és ezzel építési telkek kialakítására.

Az I.r. felperes az 1997. április 9-i közgyűlési határozatnak megfelelően a szakhatóság előzetes állásfoglalása birtokában eljár az ingatlan művelési ágának megváltoztatása érdekében. Az engedélyt azzal kapta meg, hogy a tarvágott erdő kiváltásaként más helyen azonos területet vásárolnak és azt újra telepítik. Az ingatlannal kapcsolatos vita az I.r. felperes és az I.r. alperes között keletkezett és ennek az alapja az volt, hogy az I.r. alperes az újonnan vásárolt ingatlan ugyanolyan tulajdoni hányadához ragaszkodott, mint ami őt azon az ingatlanon illette meg, amelyről a fa kitermelésre került. (Ezek az úgynevezett kiváltó ingatlanok nem kétségesen a közös tulajdonú ingatlanról kitermelt fa ellenértékéből, tehát a tulajdonostársak költségén kerültek megvételre és az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosuk a felperes és házastársa lett, akik az erdőtelepítés költségét az utólag folyósított állami támogatásból fedezték.)

Az I.r. alperes 2001-ben az állami erdészeti hatóságtól kikérte azt a határozatot, amellyel a hatóság hozzájárult az erdő művelési ágból való kivonáshoz és az ingatlan szántó művelési ágúvá minősítéséhez. Ez ellen a közigazgatási határozat ellen annak felülvizsgálata iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt P.30.335/2001. szám alatt pert indított. Ebben a perben a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság 7.K.30.335/2001/8. számú

ítéletét, valamint az alperes 48.841/1/2001. számú határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. A döntés lényegi indoka szerint az erdő művelési ágú földterület „művelési ág változásával kapcsolatos költségek meghaladják a rendes gazdálkodás körét, ezért az azzal kapcsolatos tulajdonosi döntés egyhangú döntés kell, hogy legyen”. Az elsőfokú közigazgatási hatóság a művelési ág változást annak ellenére engedélyezte, hogy az ellentétes az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LXIV. törvény (Etv.) céljával és a tulajdonosi döntés - az I.r. alperes hozzájárulásának hiányában - nem felel meg a Ptk. közös tulajdon szabályairól szóló 144.§-a rendelkezéseinek.

Időközben az I.r. alperes eljárást indított a korábbi helyszíni ellenőrzés és a Legfelsőbb Bíróság döntése előtti hatályos közigazgatási határozat alapján szántó művelési ágúvá minősített ingatlannak erdő művelési ágúként történő ismételt nyilvántartásba vétele iránt. Ez az eljárás, valamint a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező határozatával elrendelt új eljárás a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztésre került.

A felperesek az előterjesztett keresetükben az I.r. alperest a művelési ág megváltoztatása iránti eljárásban jognyilatkozat pótlására kérték kötelezni.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének helyt adó döntésével az állami erdészeti szolgálat előtt a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.359/2002/2. számú hatályon kívül helyezése alapján folytatott közigazgatási eljárásban az I.r. alperes jognyilatkozatát („az erdő művelési ágból történő kivonás szántó művelési ág megváltoztatásához”) ítéletével pótolta.

A döntés lényegi indokolása szerint az I.r. alperes már az 1994-es árveréssel megszerzett és 1995-ben bejegyzett társtulajdonosi minőségében 1997-től tudomással bírt arról, hogy az erdőbirtok társtulajdonosai annak művelési ágát meg kívánják változtatni, belterületbe vonás és építési telekként történő felparcellázás érdekében. Ezt a tulajdonostársi közös akaratot maga is megerősítette az 1997. áprilisi közgyűlésen leadott szavazatával. Ennek ellenére a Legfelsőbb Bíróság döntését követően az elsőfokú bíróság ítéletében rögzített pertörténetben szereplő számos eljárásban a művelési ágváltozáshoz megkívánt hozzájáruló nyilatkozata megadásához feltételeket szabott és azok teljesülése esetén újabb és újabb feltételekkel állt elő, úgy azonban, hogy tulajdonostársait mindvégig abban a hiszemben tartotta, hogy a végső cél elérésében, nevezetesen az építési telkek kialakításában maga is érdekelt, így ahhoz hozzájárul. Lényegét tekintve ezt a tulajdonostársait megtévesztő magatartását az elsőfokú bíróság úgy

értékelte, hogy az I.r. alperes a tulajdonosi jogával visszaélt és sértette a felperesek különös méltánylást érdemlő magánérdekét, amely a belterületbe vonást követő telekalakításokban realizálódott volna. A perben neki kellett volna bizonyítania azt, hogy az erdősíteshez az erdő művelési ág szerinti használathoz a törvényes érdeke bármilyen mértékben is fennáll. Miután ezt az I.r. alperes nem bizonyította, így egyebek mellett ez is megalapozza vele szemben a Ptk. 5.§-a (3) bekezdésének alkalmazását. Utalt az elsőfokú bíróság még arra, hogy az I.r. alperesnek a perbeli ingatlanon az erdőműveléshez való jelenlegi ragaszkodása elképzelhetetlen a többi tulajdonostárs akarata nélkül. Az elsőfokú bíróság értékelése szerint „ezért sem hivatkozhat az I.r. alperes arra, hogy nem élt vissza jogával, amikor a megbízási szerződést N.G. részére nem írta alá, mert gyakorlatilag tudomásul vette és hagyta is, hogy az I.r. felperes - közös képviselőként - mind a jelen földterülettel kapcsolatos közös cél elérése érdekében, mind pedig az ezt a földterületet kiváltó ingatlanok tekintetében eljárjon. Így a jognyilatkozatának megtagadása a jogok rendeltetésszerű gyakorlásával ellentétes. Nem lehet ugyanis az I.r. alperesnek egyszerre a perbeli ingatlan erdő művelési ágból való kivonásához hozzájárulni, az ezzel kapcsolatos átminősítés és használati megosztás rendezésére egyezkedni, de eljárásjogilag alaki kifogást előterjeszteni, illetőleg a jelen perhez nem tartozó kifogásokkal meggátolni a perbeli ingatlan társtulajdonosainak az ingatlan megfelelő használatát.

Az I.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság a jogi indokolás kiinduló tételeként arra utalt, hogy az erdőben történő rendes gazdálkodás körét az Etv. 58.§-a szabályozza oly módon, hogy az ott körülírt tevékenységi körhöz képest minden más tevékenység - így az erdő művelési ágú földterület művelési ágának megváltoztatása is - a rendes gazdálkodás körét meghaladó tevékenységnek tekintendő. Az azzal kapcsolatos költségek meghaladják a rendes gazdálkodás körét, így ezekkel kapcsolatban a Ptk. 144.§-ának a) pontja a tulajdonostársak egyhangú határozatának szükségességét írja elő. A Ptk. 144.§-ának a) pontja körében a tulajdonostársak többségének határozatától elhatárolódó személy számára a törvény biztosít cselekvési lehetőséget azzal, hogy jogszerű joggyakorlásnak tekinti a többségével ellentétes szavazatát is. A tulajdonostárs magatartása akkor válik jogellenessé, ha annak eredménye az anyagi jog rendeltetésével ellentétes, azzal nem egyeztethető össze. A közös tulajdon kis hányadrészával rendelkező félnek is lehetnek egyéni sajátos érdekei és éppen ezt biztosítja a törvény, amikor nem szótöbbséges, hanem egyhangú határozat meghozatalával támasztja alá

ezt az érdeket. Azok az esetek, amelyekben a Ptk. 144.§-a a tulajdonostársak egyhangú határozatát kívánja meg, nagyrészt már jellegűknél fogva olyanok, amelyeknél a jognyilatkozat ítéleti pótlásának eleve nem lehet helye. Az ilyen perben a bíróság nem csupán azt vizsgálja, hogy fennállnak-e a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 5.§-a (3) bekezdésében meghatározott előfeltételei, hanem azt is, hogy a Ptk. 140.§-a (1) bekezdésének második fordulata értelmében a jognyilatkozat megtételét megtagadó tulajdonostárs az őt megillető jogokat a többiek sérelmére gyakorolja-e.

Miután nem tárgya a jelen pernek, annak eldöntése, hogy az I.r. alperes jogszerűen tarthat-e igényt a perbeli földrészlet kiváltásaként megvásárolt terület arányos részére, az igény jogszerűségének elbírálása nélkül nincs mód annak megállapítására, hogy a kívánt jognyilatkozat megtagadása a megtagadó fél jogszerű érdekét szolgálja-e avagy az valóban joggal való visszaélésnek minősül.

A másodfokú bíróság elvi élel utalt arra, hogy a jognyilatkozat pótlásának a Ptk.5.§-a (3) bekezdésében felsorolt feltételei közül hiányzik az a feltétel, miszerint a jognyilatkozat megtagadása nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért. A jogilag erdőnek minősülő terület erdő művelési ágból kivonása és felparcellázása nem tekinthető a felperesek különös méltánylást érdemlő magánérdekének, azon túl, hogy ellentétben áll az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény szellemével és rendelkezéseivel is.

Mindezekre figyelemmel a jognyilatkozat pótlására nincs törvényes lehetőség.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és az I.r. alperes jognyilatkozatát pótló elsőfokú ítélet helybenhagyása iránt.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem előterjesztésének jogszabálysértés esetén van helye. Ez a jogszabálysértés megvalósulhat az anyagi jog megsértésében, avagy olyan eljárási szabálysértésben, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Az első- és a másodfokú bíróság a tényállás pertörténeti részét helyesen állapította meg, a kereset és az ellenkérelem ténybeli és

jogi indokait helyesen rögzítette. Utalt ugyan a tulajdonostársak közgyűlése által hozott határozatokra, ismertette is azok tartalmát és az elfogadottságát, a későbbiekben azonban nem foglalkozott a testületi döntések jogi hatásaival. Ezért a Legfelsőbb Bíróság szükségesnek tartja a tényállás részbeni kiegészítésével a következők kiemelését.

A perbeli ingatlan tulajdonosainak 86,9%-os részvételével az Agrártudományi Egyetemen 1997. április 9-én megtartott közgyűlése időpontjában a jegyzőkönyv tanúsága szerint az erdő „kitermelését követő utómunkák” elvégzése a terület felparcellázása érdekében a tuskók fúrásos technológiával történő eltávolítása volt folyamatban akkor, amikor a tagoknak abban a kérdésben kellett döntenükhöz, hogy

1. a tulajdonközösség társult földtulajdont szerez-e a tarvágott erdő kiváltásaként megszerzendő területen és azon társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
2. a tulajdonközösség megvásárolja az erdőt kiváltó földterületet, majd azt annak a tulajdonostársnak a rendelkezésére bocsátja, aki vállalja az erdősítéssel járó jogi szervezési és pénzügyi következményeket, illetve kötelezettségeket.

A jelenlévő tulajdonosok egyhangú határozata az volt, hogy

1. társult erdőgazdálkodást a telepítendő erdőterületen nem kívánnak folytatni,
2. az erdősítendő terület vételárát a tulajdonközösség állja de
3. a megvásárolt területre a tulajdonjogot annak a nevére jegyeztetik be, aki
 - kötelezettséget vállal a perbeli, jelenlegi közös erdőtulajdonú erdő művelési ágból történő kiváltására (jogerős erdőfelügyeleti határozat megszerzésére),
 - és kötelezettséget vállal, hogy a tulajdonközösség nevében (saját személyében) erdősíti a vásárolt és a nevére kerülő „kiváltó” földingatlant úgy, hogy
 - vállalja az erdősítéshez kapcsolódó jogi szervezési adminisztrációs stb. feladatokat és ezek teljes költségvonzatát.

A jelenlévők egyhangú határozatához a többi tulajdonostárs is teljes akarategységben csatlakozott, így megvalósult a kiváltó terület megvétele a tarvágott ingatlanból kitermelt fa eladási árának felhasználásával, annak a közgyűlési határozat szerinti betelepítését és a kapcsolt tevékenységi kör ellátását vállaló I.r. felperes és házastársa nevére iratása, betelepítése és a perbeli ingatlanon a tarvágás engedélyeztetése után a művelési ág megváltoztatásának intézése, belterületbe vonatása, villamosítása, parcellázásának megkezdése.

Mindez megtörtént akkor, amikor az I.r. alperes - anélkül, hogy a közgyűlési határozatot és annak a közgyűlésen részt nem vevő tulajdonostársak általi megerősítésével létrejött, teljes akarategységet tükröző megállapodást megtámadta volna -, a művelési ág megváltoztatását engedélyező 48841/2001. számú másodfokú közigazgatási határozat ellen a bíróságnál jogorvoslattal élt, és a bíróság jogerős elutasító döntését felülvizsgálati kérelemmel támadta meg. A felülvizsgálati kérelmet elbíráló Legfelsőbb Bíróság az akkor hatályos Pp.275.§ (1) bekezdése értelmében nem vizsgálhatta a tulajdonostársak által bemutatni kívánt közgyűlési határozatokat és az azt megszavazók jelenléti ívét, így az egyhangú határozat hiányát elfogadva hozott a művelési ág megváltoztatása tárgyában új eljárásra utasító rendelkezését.

Az új eljárás keretében minden kétséget kizáróan ismertté vált az a tény, hogy a művelési ág megváltoztatása és a kiváltó földterület tulajdoni helyzete tárgyában a tulajdonostársak teljes akarategységben megállapodtak és ez a megállapodás az akkor már tarvágott erdő szántó művelési ágba történő átsorolására vonatkozott. Eredményes megtámadás hiányában ezt az akarategységben meghozott határozatot - tartalma szerint megállapodást - nem teheti félre az, hogy az I.r. alperes a kiváltó terület erdősítésével járó feladatokat vállaló I.r. felperes személyét (egyedüli jelentkezőként) szavazatával nem támogatta. Önmagában ez nem mentesíti az elfogadott egyhangú határozat megvalósításához megkívánt jognyilatkozatok megtételétől, mint ahogyan a kiváltó föld jogi sorsának utólagos, az elfogadott határozattal ellentétes értékelése sem. Megtámadás hiányában ez a határozat is köti a társtulajdonosokat.

Az egyhangú közgyűlési határozat a szerződéskötési szabadság elvét alapelveként megfogalmazó Ptk. rendelkezései alapján is olyan egybehangzó akaratkifejtés, amely mellett szükséges és egyben elegendő annak megállapítása, hogy a határozat szerinti célzott joghatás kizárólag úgy teljesíthető, ha a határozatot hozó (szerződést kötő) a jogszabály által megkívánt jognyilatkozatot megteszi.

Ilyen esetben kizárólag a jognyilatkozat adására irányuló kötelezettség fennállásának és a teljesítés megtagadásának a megállapítása szükséges. Nem kell tehát vizsgálni azt, hogy a nyilatkozat megtagadása joggal való visszaélésnek minősül-e, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdek sérelméről van-e szó és, hogy elhárítható-e másképpen a sérelem vagy sem. A nyilatkozat megtagadása ugyanis a teljes akarategységben hozott határozat megsértése és mint ilyen szerződésszegésnek tekintendő, amelynél a jogosultak a teljesítés követeléseként a Ptk. 295.§-a értelmében kérhetik, hogy a jognyilatkozatot a bíróság ítélete pótolja. Ez a rendelkezés ugyanis sokkal tágabb lehetőséget biztosít a megtagadott nyilatkozat pótlására, mint a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdése.

Az I.r. alperes a jelen esetben a tulajdonközösség egyhangú határozatának realizálásához szükséges, a művelési ág megváltoztatására vonatkozó nyilatkozat megtagadásával a kölcsönösen elfogadott akaratnyilvánítást lehetetleníti el, így jogszerű a felpereseknek a jognyilatkozat pótlása iránti igénye.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletnek a keresetet teljesítő rendelkezését helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő I.r. alperest a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesek fellebbezési, illetve az eredményes felülvizsgálati kérelmük alapján a lerótt illetéket is magában foglaló felülvizsgálati költsége megfizetésére.

Budapest, 2009. március 16.

. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k.
előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró