



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.II.20.289/2022/6.

A felperes:

(felperes neve) ((lakcíme))

A felperes képviselője:

(felperes neve) ügyvéd ((cím)))

Az alperesek:

(X) Megyei Iparszövetség ((cím)) I. rendű

(R.) Kft. (székhely.) II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Kókai Ügyvédi Iroda (iroda címe., ügyintéző: dr. Kókai Gábor ügyvéd)

A per tárgya:

tulajdonjog megállapítása, szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 16.P.20.066/2022/33.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes, 16.P.20.066/2022/38.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 800.000 (nyolcszázezer) forint, a II. rendű alperesnek 600.000 (hatszáz ezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

A tényállás

[1] Az I. rendű alperes (korábbi nevén: (....) (X) Megyei Szövetsége) mint szervezetzeti érdekképviselői szerv, területi szövetség formájában működött.

[2] Az I. rendű alperes 6/1990.04.19. számú határozatával, az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. tv. (a továbbiakban: Etv.) alapján elfogadott alapszabálya értelmében tagjai lehettek a (X) megye területén működő (....) és szervezetek részvételével működő, vagy szervezetből átalakuló gazdasági társaságok. Rendelkezése szerint a szövetség megszűnik, ha más szövetséggel egyesül, szétválik, vagy jogszabályban előírt módon és esetben feloszlatták. Rögzítette, hogy a szövetséget megszűnése esetén fel kell számolni. A tartozások kiegyenlítése után fennmaradó – a közös alapokban és ingatlanokban megtestesülő – vagyon a tagszervezetek között az alapszabály 3. számú mellékletében foglaltak szerint kerül felosztásra. A 3. számú melléklet IV. számú táblázata tartalmazta az I. rendű alperes tulajdonában álló ún. (K.) Székház elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) „nevesítését”, az érték tagokra vetített, a befizetések alapján megállapított, százalékosan arányosított mértékét.

[3] A szövetség tagjainak egy része 1990. április 19-én, mások 1991 - 1992. folyamán egy „meghatalmazás” elnevezésű okiratot írtak alá, amelyben mint az ingatlan reájuk nevesített részének engedményezői, meghatalmazták jogi képviselőjüket, a felperest, úgy is, mint ingatlanrészük engedményesét, hogy az ingatlannal kapcsolatosan őket megillető rendelkezési jogot a nevükben és helyettük kizárólagosan, teljes jogkörrel gyakorolja mindazokon a fórumokon, ahol ezzel kapcsolatosan döntés születik.

[4] Az érintett tagok külön is megállapodtak a 98. számú Jogtanácsosi Munkaközösséggel mint engedménnyessel, amelynek 1. pontjában megállapították, hogy az I. rendű alperes az 1990. április 19-én megtartott küldöttgyűlésén a tagszervezetek között nevesítette az ingatlan alapítói vagyonának minősülő részét. Meghatározták az ingatlan értékéből az egyes engedményezőkre jutó összegét. Rögzítették, hogy a vagyon nevesített részével akkor rendelkezhetnek, ha az ingatlan teljes vagy részleges elidegenítése megtörténne, vagy az I. rendű alperes megszűnne. Az engedményező a nevesített értéket mint kifejezetten bizonytalan követelést ruházta át az engedményesre, aki azért meghatározott ellenértéket vállalt teljesíteni az általa elvégzett jogtanácsosi munka ellenértékének beszámításával.

[5] A 98. számú jogtanácsosi munkaközösség jogutódja, a (település neve)-i 4. számú Ügyvédi Iroda 1991. december 20-i hatállyal megszűnt. A tagok elszámoltak egymással: az engedményezéssel megszerzett követelést a felperes kapta meg.

[6] Az I. rendű alperes 2013. május 17-én a tulajdonában lévő, időközben társasházzá alakult ingatlan 23,38%-át vagyonátadás címén a felperes tulajdonába adta. Ennek megfelelően a felperes az I. rendű alperestől vagyonátadás jogcímén megkapta a (település neve)-i (....) helyrajzi számú ingatlan egészének, a (...) helyrajzi számú ingatlan egészének, valamint a (.....) helyrajzi számú ingatlan 1/2-ének tulajdonjogát, amit az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek. A felek egy kiegészítő megállapodást is aláírtak, amelyben rögzítették, hogy a felperes az átadott vagyonelemeken túl a székházat érintő további tulajdoni igényéről díjtanul lemond.

[7] Az I. rendű alperes 2017. május 12-én új alapszabályt fogadott el. Eszerint a szövetség jogutód nélküli megszűnése esetén a hitelezők követelésének kiegyenlítése után fennmaradó vagyont a korábbi alapszabály mellékletében szereplő – a megszűnés időpontjában még működő – szövetkezeteknek kell átadni.

[8] Az I. rendű alperes a perben érintett társasházi ingatlanok tulajdonjogát 2019. december 9-én adásvétel jogcímén a II. rendű alperesre ruházta át összesen 55 000 000 forint vételár ellenében. A vevő tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereset és az ellenkérelmek

[9] A felperes többször módosított keresete elsődlegesen az alperesek között a (település neve), belterület (.....) és a (település neve), belterület (.....) helyrajzi számú ingatlanokra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult. Kérte, hogy a bíróság eredeti állapot helyreállítása jogcímén rendelje el az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanok tulajdonjogának visszajegyzését az I. rendű alperes javára és kötelezze, hogy 30 napon belül fizesse vissza az 55 000 000 forintos vételárat a II. rendű alperesnek. A II. rendű alperessel szemben tűrésre kötelezés iránti kérelmet terjesztett elő. Kérte továbbá tulajdonjogának megállapítását az ingatlan 58/100 tulajdoni hányadára vonatkozóan, és megkeresni az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonos-változás bejegyzése érdekében. Az I. rendű alperest mindezek tűrésére kérte kötelezni. Keresete kiterjedt arra is, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest – jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén – az ingatlanok hasznosításával 2016. január 1-től 2019. december 31-ig szerzett bevételeinek, összesen 18 560 000 forintnak és 2016. január 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamatainak a megfizetésére.

[10] A szerződés érvénytelensége kapcsán azok jogszabályba és nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközésére hivatkozott. Véleménye szerint az 1990. április 19-én megkötött engedményezési szerződéssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát az akkori tulajdonosoktól, az I. rendű alperes tagságát képező egyes (...)tól. Álláspontja az volt, hogy a szövetkezetek ugyanezen a napon lettek az ingatlan tulajdonosai azzal, hogy az I. rendű alperes a szövetkezetekről szóló 1971. évi III. tv. (a továbbiakban: régi Sztv.) 34. § (2) bekezdése alapján a tagjai tulajdonába adta az ingatlant. A tag szövetkezetek ezért a saját vagyonukról döntöttek a tulajdonbaadás alkalmával, amelyet nevesítésnek tüntettek fel. Okfejtése szerint ezzel 1990. április 19-én megszűnt az I. rendű alperes rendelkezési joga az ingatlan felett a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 112. § (1) bekezdése alapján, ezért jogszabályba és nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköznek az I. rendű alperesnek azok a döntései, jognyilatkozatai, amelyekkel a más tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperesre ruházta át. Úgy vélte, az ingatlanhasznosításból származó, I. rendű alperes által felvett bevétel 58/100 részben – tulajdonostársként – őt illeti.

[11] Másodlagosan – eshetőleges kereseti kérelemként – kérte, ha a bíróság az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét nem találja alaposnak, akkor kötelezze az I. rendű alperest jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén 50 460 000 forint és ennek 2019. december 1-jétől a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére.

[12] Ezzel összefüggésben arra hivatkozott, hogy miután az I. rendű alperes által eladott ingatlanok 58/100-ad részben az ő tulajdonát képezik, az 55 000 000 forintos vételár arányos része is őt illeti.

[13] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

[14] Indokolása szerint a felperes jogi érvelése tévedéseken alapul. Hangsúlyozta: megalakulásakor az I. rendű alperes nem volt szövetkezetnek tekintendő, mert a régi Sztv. 90.

§ (1) bekezdése szerint területi szövetség volt, s mint ilyen, a szervezetek irányítása alatt, azonban önálló jogi személyként működő társadalmi, érdekképviselői szervnek minősült. Az 1990. április 19-én elfogadott alapszabály értelmében az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvény (a továbbiakban: Etv.) alapján létrejött társadalmi szervezet, amelynek működésére nem alkalmazhatóak a régi Sztv. rendelkezései. Kiemelte, hogy a felperes által F/4. szám alatt csatolt, 1990. április 3-án kelt küldöttgyűlési előterjesztés több helyen a vagyonnevesítés kifejezést használja, de a megfogalmazásból nem következik, hogy ekkor olyan vagyonnevesítés történt, amelyet a szervezetekről szóló 1992. évi I. törvény (a továbbiakban: Sztv.) vezetett be a magyar jogrendszerbe. Az 1990. április 19-i küldöttgyűlésen a társadalmi szervezetek gazdálkodó tevékenységéről szóló 16/1989. (II.26.) MT rendelet 10. § (3) bekezdésének megfelelően az alapítói vagyontulajdonosi jogokról rendelkeztek, az előterjesztésben használt vagyonnevesítés kifejezés nem eredményezi az ingatlan tulajdonjogának a tag szervezetekre való átruházását. A felperes részére „meghatalmazást” adó szervezetek nem voltak tulajdonosai a székház ingatlannak, rendelkezési joggal sem bírtak, így a nemo plus iuris elv alapján sem tulajdonjogot, sem rendelkezési jogot nem ruházhattak át a felperesre joghatályosan.

[15] A továbbiakban kifejtette, hogy 2013 májusában a jogvita végleges lezárása érdekében valóban megállapodott a felperessel, elfogadva téves jogi álláspontján alapuló igényét, és az ingatlan bizonyos irodarészeit a tulajdonába adta vagyónátadás jogcímén, ebből azonban nem következik, hogy az ezt meghaladó követelése – amelynek érvényesítéséről egyébként a szerződésben le is mondott – jogilag megalapozott lenne.

[16] A jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igény kapcsán is vitatta a felperes tulajdonjogát és azt, hogy erre tekintettel az ingatlan hasznosítása során befolyt díjra, vagy a vételár részre jogosult lenne. Hivatkozott arra is, hogy a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti követelése egyrészt elévült, másrészt ez a kiegészítő jogcím nem lehet az igényérvényesítésének az alapja, mert annak más polgári jogi jogcímei lehetnének.

[17] A II. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult. Álláspontja az volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:172. §-a alapján, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot, ezért a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése szerinti védelemben kell részesülnie. Érvelése szerint a felperes nem kérheti tőle megalapozottan tulajdonjoga törlésének és az eredeti állapot helyreállításának a tőrlését. A felperes tulajdoni igényét illetően csatlakozott az I. rendű alperes által előadottakhoz.

Az elsőfokú bíróság ítélete és annak indokai

[18] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, egyúttal kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára 2 349 500 forint, a II. rendű alperes javára 1 270 000 forint perköltség megfizetésére.

[19] Határozatának indokolásában előrebocsátotta, hogy a tulajdonjog megállapításával kapcsolatos kereseti kérelemre a régi Ptk., míg az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatosra a Ptk. szabályai az irányadók.

[20] A felperes dologi jogi hivatkozásának vizsgálatakor abból indult ki, hogy a régi Ptk. 117. § (1) bekezdésének főszabálya szerint tulajdonjogot átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet megszerezni. Ezzel összhangban a régi Ptk. 112. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a tulajdonjog másra történő átruházásának joga a tulajdonost illeti meg.

[21] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatokból arra a jogi következtetésre jutott, hogy azok a szervezetek, amelyek 1990-ben az I. rendű alperes társadalmi szervezet tagjai

voltak, az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkeztek. Az az I. rendű alperes mint szövetkezeti érdekképviselői szerv – tagok vagyonától elkülönült – vagyonához tartozott, amire az Sztv. 112. § (3) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó Etv. 18. §-a alapján volt jogi lehetőség.

[22] A felperes által hivatkozott, a tulajdonszerzését alátámasztó okirati bizonyítékokat értékelve megállapította, a keresetlevélhez F/4. szám alatt csatolt előterjesztés nem tartalmaz olyan kitételt, hogy az ingatlan tulajdonjogát a társadalmi szervezet tagjaiként nyilvántartott szövetkezetek megkapnák, illetve hogy a társadalmi szervezet a saját vagyonát a tagok között felosztaná, az a közös tulajdonukba kerülne. Az előterjesztés tartalmát értékelve azt állapította meg, hogy az ingatlan teljes vagy részleges eladása esetén a mindenkor „eladási érték” kerülne felosztásra a tagok között a befizetéseik arányában. Ez áll összhangban az alapszabály tartalmával is, amely szerint a társadalmi szervezet tulajdonában lévő ingatlanokban megtestesülő vagyon a társadalmi szervezet megszűnése esetén kerül felosztásra a tagok között a tartozások kielégítését követően. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes nem ruházta volna át az ingatlan tulajdonjogát a tagjaira.

[23] A régi Sztv. 34. § (2) bekezdésében írt rendelkezés sem eredményez az ingatlan tulajdonjogában változást, a tagok nem lettek annak tulajdonosai, így ezt a tulajdonjogot sem ruházhatták át érvényesen a felperesre. Kifejtette: az F/3. szám alatt csatolt meghatalmazás formai szempontból sem felel meg a tulajdonjog átruházásáról rendelkező szerződés feltételeinek: hiányzik belőle a tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozat. Az okirat tartalma szerint legfeljebb egy képviselői jogot delegáló meghatalmazásnak tekinthető.

[24] Nem találta elfogadhatónak a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésre történt hivatkozását sem. Az F/9. sorszám alatt csatolt megállapodás, amely a meghatalmazással egyidőben keletkezett, kötelmi jellegű, jövőben esedékessé váló követelés engedményezéséről rendelkezik, nem tulajdoni illetőség átruházásáról.

[25] Miután a felperes tulajdoni igénye alaptalan, nincs olyan jogi érdeke, amelyre figyelemmel kérhetné az alperesek közt létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítását. Kiemelte: a semmisség megállapítására vonatkozó korlátlan hivatkozási lehetőség nem jelent egyben feltétlen perindítási jogosultságot.

[26] A jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti keresetet is alaptalannak ítélte a tulajdoni igény elutasítása miatt.

[27] A perköltség meghatározásakor abból indult ki, hogy a felperes több igényt érvényesített a perben. Az összesített pertárgyértéket ezért 118 800 000 forintban határozta meg, és ehhez igazította a megállapított perköltség összegét.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelmek

[28] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és keresetének történő helyt adást. Másodlagosan – ha az ítéltábla az elsődleges fellebbezési kérelem teljesítésére nem lát lehetőséget — azt őt terhelő elsőfokú perköltség jelentős mérséklését kérte.

Előjáróban utalt az Alaptörvényben lefektetett tisztességes eljáráshoz való jog követelményére és a bíróságok igazságszolgáltatási tevékenységével kapcsolatos elvi rendelkezésekre. Idézte a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) bevezető rendelkezéseiben rögzített tisztességes eljárás elvét. Úgy vélte, e követelményeknek az elsőfokú ítélet nem felel meg.

[29] Rámutatott: a régi Sztv. 34. § (2) bekezdése kimondta, hogy a szövetkezeti tulajdon körébe tartozik a szövetkezetek érdekképviselési szerveinek tulajdona, vagyis I. rendű alperesé is, amellyel önállóan gazdálkodhatott. Szövetkezeti tulajdonban álló eszközről szóló döntés volt a székház ingatlant érintő vagyonnevesítés is, ami azt jelentette, hogy az alapítói vagyon nevesítettjei, az akkori tagszövetkezetek egymás között feloszthatták az általuk létrehozott érdekképviselési szerv vagyonát. Hivatkozott az alapszabály II/6. pontjára is, amelynek alapján – megítélése szerint – a szövetségben a tagszervezetek mint tulajdonosok vesznek részt, az ő képviseletük ellátására hivatott az érdekképviselési szerv. Mivel utóbb a tagszervezetek kiléptek az I. rendű alperesi egyesületből, a jelenlegi tulajdonosoknak már nincs a korábbiakkal ellentétes érdekérvényesítési, jognyilatkozattételi lehetősége.

[30] Hivatkozott a régi Sztv. 90. § (1) bekezdésére is, amelynek értelmében a területi szövetségek jogi személyként a szövetkezetek irányítása alatt állnak. Számára ebből is az következik, hogy a szövetkezetek az irányításuk alatt álló I. rendű alperes nevén álló vagyonról szabadon dönthettek. Azzal, hogy a nevesítésről szóló döntést 55 szövetkezeti tag hozta, tételesen meghatározva tulajdoni hányadaikat a korábban befizetett vagyoni hozzájárulás arányában, a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésnek megfelelően ingatlan-nyilvántartáson kívül szereztek tulajdonjogot az ingatlanban. Ennek 67,5%-át jogszolgáltatásai ellenértékeként engedményezték a felperesre. Álláspontja szerint ezt a tényt az F/9. sorszámú csatolt okirati bizonyíték igazolja.

[31] A jogbiztonság követelményére utalva hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a nevesített vagyonról utóbb már semmilyen jogcímen nem rendelkezhet. Megfelel ennek az elvnek az F/9. számú vagyonengedményezési megállapodás 1. pontja, amelynek alapján a székház ingatlan eladása esetén a rendelkezési jog a nevesítettet illeti meg, az 5. pont pedig az engedményesnek az engedményező helyébe lépéséről rendelkezik.

[32] Mindezek miatt az elsőfokú bíróság döntését ellentétesnek tartotta a hivatkozott jogszabályokkal, jogelvekkel és az alperesi közgyűlés határozatában foglaltakkal. Kiemelte: az alapítói vagyon nevesítése az arra jogosult tagok, tulajdonosok vagyonfelosztó döntése volt, ezzel ellentétes az I. rendű alperes székháztulajdon fennmaradásával kapcsolatos álláspontja.

[33] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a feltárt tényeket, bizonyítékokat sem.

[34] Kifejtette, a kereset jogalapjáról a régi Ptk. mellett a régi Sztv. alapján kell dönteni, amelyekből következően a szövetkezeti tulajdon része az I. rendű alperesi tulajdon is. Véleménye szerint a vagyonfelosztás eredményeként a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésén alapuló ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés történt, a székház ingatlan pedig közös tulajdonba került annak ellenére, hogy azt az ingatlan-nyilvántartáson nem vezették át. Levezette, hogy a perbeli jogviszonyban nem átruházás, hanem eredeti tulajdonszerzésen alapuló engedményezés történt, ezért követelése nem évült el.

[35] Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság Sztv. 112. § (3) bekezdésére való hivatkozását is, mert az elvégzett nevesítés nem azonos az itt szabályozottal. Az F/4. számú előterjesztés és döntés helyes értelmezése az, hogy az I. rendű alperesi vagyon teljes felosztása megtörtént, vele pedig mint tulajdonosi jogutóddal el kellett volna számolnia az I. rendű alperesnek és a székház vagyon őt illető tulajdonrészét természetben kiadni a számára. Ennek elmulasztása sérti az alapszabályban foglaltakat.

[36] Okfejtése szerint a székház ingatlan eladása után a nevesítettek között fel kellett volna osztani a vételárat, amire ő mint engedményes is jogosult volt. 58%-os tulajdoni hányada pedig feljogosítja a beszedett bérleti díjakra.

[37] Az F/3. sorszámú meghatalmazással kapcsolatban hangsúlyozta, hogy azt az elsőfokú bíróság „bizonyító erejű okiratnak” ismerte el: képviseleti jogot delegáló meghatalmazásnak. Ennek alapján ugyanakkor őt is be kellett volna vonni minden olyan döntésbe, ami a nevesített vagyont érintette. Ennek hiánya miatt az I. rendű alperes tulajdont érintő szerződéseit semmisnek, jogszabályba, a Ptk. 5:78. § (2) bekezdés b) pontjába ütközőnek tartotta.

[38] Megjegyezte, tulajdoni igényét az I. rendű alperes is elismerte, amikor az F/11. szám alatt csatolt megállapodás szerint a nevesített vagyonból 23,38%-ot vagyonkiadás jogcímén a tulajdonába adott.

[39] További érvelése szerint abban az esetben, ha a székház ingatlanokra kötött szerződések nem tekinthetők semmisnek, akkor az I. rendű alperes jogalap nélküli gazdagodás címén köteles az igényét kielégíteni és az ingatlaneladásból származó vételárral elszámolni. Az elsőfokú bíróság álláspontját ebben a kérdésben is megalapozatlannak tartotta.

[40] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmei az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányultak. Álláspontjuk az volt, az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból levont jogkövetkeztetései is helytállóak.

[41] Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy vagyonát – szövetkezeti területi érdekképviseleti szervként – a tagszervezetek hozták létre befizetéseikkel, és ezt a vagyont a régi Sztv. 34. § (2) bekezdése szövetkezeti tulajdonba sorolta. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a tulajdona megfeleltethető a tagszervezetek tulajdonának. Az említett jogszabályi rendelkezés ugyanis a szövetkezeti tulajdon fogalmát deklarálja. Megjegyezte, a régi Sztv. és a régi Ptk. a szövetzetek tulajdonát oszthatatlannak minősítette, ami önmagában kizárja a vagyonnevesítéssel kapcsolatos felperesi elképzelést.

[42] A tulajdonjog megállapítása körében kifejtette: fogalmilag kizárt, hogy az akkor hatályos jogszabályok alapján a felperes vagy az általa képviselt tagszervezetek az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanokon ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdont szereztek volna, az 1990. április 19-i küldöttgyűlésen vagyonnevesítés történt volna. Kizárólag a szövetség megszűnése esetére alkották meg azt az alapszabályi rendelkezést, amely a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyon tagszervezetek közötti felosztásáról szól.

[43] A Pp. 7. § (1) bekezdés 1. pontjára utalva fenntartották anyagi jogi kifogásokat: egyrészt az I. rendű alperes nem szövetkezetként, hanem társadalmi szervezetként jött létre, így működésére nem a régi Sztv., hanem az Etv. szabályait kell alkalmazni; másrészt a régi Sztv. 7. fejezete szerinti szövetkezeti érdekképviseleti szerv nem szövetkezetnek, hanem szövetségnek minősül, tehát emiatt is az Etv. hatálya alá tartozik. Rámutatott arra is, hogy a felperes által F/4. szám alatt csatolt, a küldött közgyűlésre készült előterjesztés bár több helyen tartalmazza a vagyonnevesítés fogalmát, az valójában téves, mert az I. rendű alperesnek vagyonkimutatási kötelezettsége állt fenn a társadalmi szervezetek gazdálkodó tevékenységéről szóló 16/1989. (II. 26.) Mt. rendelet 10. § (3) bekezdése alapján. Tartalmilag tehát vagyonkimutatás történt az Etv. 21. § (1) - (2) bekezdése szerint azzal, hogy a szervezet esetleges megszűnésre esetére rendelkezett a tagok közötti felosztás arányáról.

[44] Egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával az F/3. alatt csatolt meghatalmazás és az F/9. számú megállapodás jogi jellegét illetően azzal a kiegészítéssel, hogy mindkét jogügylet tárgyát az ingatlan „nevesített része” képezi, ami lehetetlen szolgáltatásnak minősül, ekként az arra irányuló szerződés semmis.

[45] Kiemelte: az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés nem tulajdonszerzési jogcím.

[46] A 2013. május 17-i megállapodás 3. pontját és a kiegészítő megállapodás 4. pontját annyiban relevánsnak tartotta, hogy a felperes az ingatlan 23,38%-ának a tulajdonába kerülése fejében lemondott az I. rendű alperessel szembeni minden további vagyoni igényéről.

[47] Helyesnek tartotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy tulajdonjog hiányában hiányzik a felperes szerződés semmisségére történő hivatkozását lehetővé tevő jogi érdekeltsége.

[48] Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban is, hogy a felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén akkor sem érvényesíthetett volna igényt, ha valóban ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak lenne tekinthető, mert ez esetben elmaradt bérleti díjként, illetve vételár megfizetése jogcímén kellett volna azt igényelnie. Egyebekben fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját.

[49] A továbbiakban rámutatott: önmagában a Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.179/2020/8. számú ítéletéből nem következik a 2019. december 9-i adásvételi szerződések érvénytelensége. Utalt arra, hogy már 2014. május 29-én megtartott közgyűlésén döntött az ingatlan értékesítésről, 2020-ban pedig a vételárat illetően is egyetértő döntés született. Megjegyezte, a közgyűlésen a felperes is jelen volt, és a határozatot utóbb nem támadta meg.

[50] A megállapított perköltség tekintetében kérte figyelembe venni, hogy a felperes az eljárás során folyton változtatta az álláspontját és egységes szerkezetbe foglalt kereseti kérelmében maga is 1.850.000 forint perköltséget igényelt az ügy bonyolultságára hivatkozva. Kifejtette: a kereset értelmezése és az azzal szembeni jogi álláspont kidolgozása nehéz és időigényes volt, ugyanakkor a végül 118.000.000 forintban meghatározott pertárgyérték helyett mindössze 55.000.000 forintot vett számítása alapjául.

[51] A II. rendű alperes hangsúlyozta, hogy az ingatlanközvetítőn keresztül eladásra meghirdetett ingatlanok megvásárlása során körültekintően járt el, így nem kérdőjelezhető meg ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző vevőként a jóhiszeműsége. Állította, hogy a felperes követeléséről nem volt tudomása. Utalt a Ptk. 5:174. § (1) bekezdésére. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem tett eleget a Pp. 172. § (3) bekezdésében előírt kötelezettségének: nem igazolta, hogy jogosult megállapítási kereset előterjesztésére. Egyebekben osztotta az I. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmében írt érveket.

Az ítéltábla döntésének indokai

[52] A fellebbezés, annak fő tárgyát illetően alaptalan, míg a perköltség mérséklésre irányuló részében részben alapos.

[53] Az ítéltáblának a fellebbezés keretei között az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelőségét kellett elbírálnia a Pp. 369. § (3) bekezdés c) és d) pontjaiban rögzített felülbírálati jogkörében eljárva.

[54] Helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság ítéletében elsődlegesen azt, hogy a felperes szerzett-e tulajdonjogot az ingatlanban, mert mind az elsődleges, mind a másodlagos követelését erre alapítva terjesztette elő. Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy ennek hiányában nincs olyan jogi érdekeltsége, ami a szerződések érvénytelenségének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló keresetéhez szükséges jogi érdekeltséget, azaz aktív perbeli legitimációját megalapozná (hasonlóan: BH2019. 169.). Az üggyhöz kapcsolódó érdekeltség ugyanis nem jelenti egyben a jogi érdek fennállását is. A harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt jogi érdeke ténylegesen igazolja, megalapozza. A felperesnek pedig ehhez – tényelőadásait és követeléseit figyelembevéve – az állított

tulajdonszerzését, a tulajdonjog megszerzésére való jogosultságát kellett igazolnia. Annak eldöntése tehát, hogy a felperes az állítása szerinti módon és mértékben szerzett-e ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot az ingatlanban, a tárgyi keresethalmazatban előterjesztett valamennyi keresetének jogi megítélésére kihatott.

[55] A kérdés vizsgálata során az elsőfokú bíróság helyesen indult ki a régi Ptk. 117. § (1)-(3), valamint 112. § (1) bekezdésének szabályaiból.

[56] A felperesi tényállítás szerint a tagok 1990. április 19-én megtartott I. rendű alperesi küldöttgyűlésen nevesítés útján felosztották az általuk létrehozott szövetkezeti érdekképviselői szerv tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogát és ezáltal közös tulajdon jött létre. Ezzel összefüggésben lényeges, hogy az akkor hatályos régi Sztv., amely a felperes tulajdonszerzésének megítélése kapcsán irányadó, a 34. § (2) bekezdésében ugyan elismerte a szövetkezeti érdekképviselői szerv elkülönült tulajdonjogát és azt a szövetkezeti tulajdonforma körébe sorolta, a még működő érdekképviselői szerv tagjait azonban nem jogosította fel az érdekképviselői szerv tulajdonának felosztására. Ennek megfelelően az I. rendű alperes akkor hatályos alapszabálya is csak megszűnése esetére rendelkezett a vagyonfelosztás lehetőségéről.

[57] Ki kell emelni azt is, hogy miután az Sztv. ekkor még nem volt hatályban, az abban szabályozott ún. vagyonnevesítés jogintézményét sem alkalmazhatták a felek 1990-ben, mert azt a régi Sztv. nem ismerte. Emiatt az I. rendű alperes tagjainak 1990-ben az akkor még hatályos régi Sztv. alapján vagyonnevesítéssel nem volt lehetősége eredeti tulajdonszerzésre, a jogszabály csak a szövetkezeti üzletrészből mint elkülönült vagyonból való részesedési lehetőséget, valamint a részjegy utáni osztalékot ismerte el [rég Sztv. 63/A. § (1)-(4) bekezdés, 64. § (1)-(4) bekezdés].

[58] Ilyen módon az 1990. április 19-i küldöttgyűlésen meghozott döntés nem eredményezett tulajdonosváltást az ingatlanban. Az elsőfokú bíróság a határozat tartalmát a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával értelmezte az eset körülményei és a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint. Az az ingatlanvagyon értékére vonatkozó kötelmi jogi igények arányosítását (szóhasználat szerint „tagok szerinti nevesítését”) tartalmazta, amely a későbbiekben az ingatlan eladásából befolyt vételár vagy az érdekképviselői szerv megszűnése folytán a vagyon felosztásának jelenthette alapját, az utóbb hatályba lépett Sztv. szerinti fogalomhasználatnak megfelelő vagyonnevesítési tartalmat viszont nem hordozhatott. Így ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést a küldöttgyűlési jegyzőkönyvben rögzített jognyilatkozatok nem alapozhatnak meg.

[59] Az F/9. sorszám alatt csatolt engedményezés is a régi Ptk. 328. § (1) bekezdése szerinti, tartalmában jövőben esedékessé váló követelések engedményezésének tekinthető és nem tulajdoni illetőségek átruházását takarja. Azon túl, hogy az engedményezéssel a jogosult a követelését és nem magát a tulajdonjogot ruházta át másra lényeges, hogy az engedményezés nem keletkeztethetett az engedményes (jelen esetben a felperes jogelődje, illetve ennek folytán a felperes) javára több jogot, mint amennyi az engedményezőt megillette, a tulajdonos pedig a fentiek szerint az I. rendű alperes volt, nem az engedményezők.

[60] Ugyancsak helytállóan értelmezte az elsőfokú bíróság az F/3. szám alatt csatolt meghatalmazást (rég Sztv. 222. §), az az elnevezésének megfelelő tartalmat hordoz.

[61] Az ingatlan tulajdonjogára kizárólag a 2013. május 17-én megkötött „vagyon átadási” szerződés hatott ki, amelynek alapján a felperes 23,38%-nak megfelelő tulajdoni hányadot kapott ingyenes vagyonátadás címén az I. rendű alperestől. Ebben az I. rendű alperes tulajdonosként rendelkezett az említett tulajdoni hányad felperesre történő átruházásáról. Ebből a szerződésből, illetőleg annak kiegészítéséből sem következethető azonban olyan, a

felperes és az I. rendű alperes korábbi jogviszonyának eltérő értelmezésére okot adó utalás, hogy a felperes előzőleg a székház ingatlanban bármilyen mértékű tulajdonjogot szerzett.

[62] A későbbi tulajdonszerzést illetően nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a 20/A/3. sorszám alatt csatolt kiegészítő megállapodás 4. pontja egyértelműen rögzíti, a szerződés részét képező vagyónátadáson túl figyelembe nem vett szövetkezetek kapcsán még további 44,37%-os, korábbi vagyonnevesítéssel érintett ingatlan-tulajdonhányadra vonatkozó tulajdoni igényéről a felperes díjtalanul lemondott. (A csatolt példányt a felperes nem írta alá, azonban a 33. számú tárgyalási jegyzőkönyv szerint úgy nyilatkozott, hogy mind a vagyónátadási szerződést, mind a kiegészítését aláírta és azok a saját, valós nyilatkozatait tartalmazzák.) A joglemondás joghatásaként a felperes sem az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó, sem annak a tulajdonost megillető rendelkezési, illetőleg hasznosítási jogából fakadó kötelmi jogi igényt megalapozottan nem terjeszthet elő, joglemondása jogvesztést eredményezett.

[63] Az ítéltábla mindezekre tekintettel osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy a felperesnek az alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelemhez szükséges jogi érdekeltsége (hasonlóan: BH2011. 340., BDT2015. 3253.) nem áll fenn, ezért az ennek megállapítására és az ebből fakadó jogkövetkezmények alkalmazására irányuló keresete alaptalan, ahogy az azonos tényalapon, az őt megillető tulajdonjogon nyugvó jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt előterjesztett másodlagos keresete sem megalapozott.

[64] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés alkalmazásával helybenhagyta.

[65] Az ítéltábla az elsőfokú perköltséget illetően nem látott lehetőséget a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (6) bekezdés mérséklési szabályának további alkalmazására, figyelemmel arra, hogy az alperesek eleve lényegesen alacsonyabb perköltség igényt terjesztettek elő, mint a R. 3. § (2) bekezdése alapján számítható, és értékelni kellett a keresetek bonyolultságát is. Mindezeket az elsőfokú bíróság helytállóan mérlegelte.

[66] A felszámított másodfokú eljárási költségeket [R. 3. § (5) - (6) bekezdés] azonban mérsékelte az ítéltábla, mert az előterjesztett és jórészt az elsőfokú álláspontot megismétlő fellebbezési ellenkérelmeken túl egyéb ügyvédi tevékenység nem folyt, az ügy tárgyaláson kívül került elintézésre. Az eredménytelen fellebbezés folytán a felperes köteles viselni az I. és II. rendű alperesek másodfokú eljárásbeli jogi képviselésével összefüggésben felmerült, a fentiek szerint meghatározott perköltségét [Pp. 83. § (1) bekezdés].

Szeged, 2023. március 16.

Dr. Kiss Gabriella sk.
sk.

a tanács elnöke

Dr. Dobler László sk.

előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra

táblabíró