



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.148/2025/6.

A felperes: Felperes1

cím1

A felperes képviselője: dr. Nyikos Barbara ügyvéd

cím23

Az alperes: Alperes1

cím1 fsz.

Az alperes képviselője: dr. Frech Hajnalka ügyvéd

cím22

A per tárgya: elbirtoklás megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Győri Törvényszék 18.P.20.167/2024/45.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Felperes 46. sorszám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, az alperesnek pedig 15 napon belül 370.000,- (háromszázhetvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Tájékoztatja az ítéltábla a felperest, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint néhai Személy1 üzletember és a felperes 2000-2001. körül ismerkedtek meg, közöttük érzelmi kapcsolat alakult ki.

[2] Személy1 2002-ben magánszemélyként vásárolta meg a cím1 szám alatti ingatlant, amelyre az ő finanszírozásában társasház épült.

[3] Az alperesi céget a felperes 1%, Személy1 99% részesedéssel hozta létre 2003. június 18-án a cím1 szám alatti ingatlan megvásárlása és az azon épült lakások bérbeadása céljából.

[4] A cím1 szám alatti ingatlan – ekként a perbeli, cím1 lh:B. 1. emelet 1. ajtó alatti lakás is – 2004. április 8. napjával került adásvétel jogcímén az alperes tulajdonába, és az jelenleg is az alperes társaság tulajdonát képezi.

[5] A felperes és Személy1 megállapodtak abban, hogy a felperes a cím1 lh:B. 1. emelet 1. ajtó alatti lakásba költözik, és a továbbiakban a cím1 szám alatti lakások bérbeadásával kapcsolatos teljes ügyintézkést elvégzi.

[6] A felperes 2003. szeptemberében vette birtokba a perbeli lakást, ahol a mai napig megszakítás nélkül lakik. A lakásban lévő víz, gáz és villany mérőórát 2004. évben íratta saját nevére, a lakcímváltozását 2005. június 8-án jelentette be. A beköltözéstől kezdődően a lakással kapcsolatos rezsiköltséget, ingatlanadót a felperes, míg a garázs tekintetében az építményadót az alperesi cég fizette be.

[7] A cím1 szám alatti lakóépület elkészültétől kezdődően az alperesi társaság tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi ügyet a felperes intézte.

[8] Személy1 a 2000-es évek elejétől heti rendszerességgel járt Ország1on részben üzleti, részben magán célból. A látogatások alkalmával a felperesnél, a perbeli lakásban szállt meg, itt került sor az alperesi cég ügyeinek intézésére is.

[9] Személy1 a perbeli lakásban gyakran találkozott a felperes családjával, több alkalommal együtt töltötték az ünnepeket (karácsony, húsvét, születésnapok).

[10] A felperes és Személy1 között az évek során szóba került az is, hogy a későbbiekben Személy1 az alperesi céget megszünteti, értékesíti a lakóingatlant, a perbeli lakást pedig majd a felperes nevére íratja.

[11] A felperes Személy1től, mint ügyvezetőtől 2008. augusztus 18-án teljeskörű felhatalmazás kapott az alperesi társaság banki ügyeinek intézésére, majd 2019. június 11. napjától 2024. május 28. napjáig az alperes törvényes képviselője, ügyvezetője lett.

[12] Személy1 egészségi állapota 2019. évtől kezdődően romlott, ritkábban utazott Ország1ra, ahol 2021. évben járt utoljára. Ezt követően már a felperes utazott hozzá Ország2ba.

[13] A megbetegedéstől kezdődően ismét felmerült a perbeli lakás tulajdonjoga rendezésének szükségessége, amelyre azonban Személy1 2022. július 27. napján bekövetkezett haláláig nem került sor.

[14] Mind Személy1, mind a felperes kellő tájékozottsággal bírtak az ingatlanok tulajdonjoga és annak átruházása lehetőségeit érintően.

[15] A felperes – a kereseti kérelmében - annak megállapítását kérte, hogy a helységi hrsz.1 alatt felvett lakás megnevezésű ingatlan alperes nevén álló 1/1 tulajdoni hányadán, és az ahhoz tartozó, az alapító okiratban meghatározott helyiségek alperes nevén álló 1/1 tulajdoni hányadán 2020. június 8. napján elbirtoklással tulajdonjogot szerzett.

[16] Kérte a tulajdonosi jogállásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, és a földhivatal ezirányú megkeresését.

[17] A perköltségre igényt tartott.

[18] A kereseti kérelmének jogalapjaként a Ptk. 5:35. §, 5:37. §, 5:44. §-át, és az Inyvtv. 64. §, 65. §-át jelölte meg.

[19] A felperes arra hivatkozott, hogy Személy1rel közösen alapították az alperes céget a címszám alatti lakások felépítésére és bérbeadására, amelynek anyagi finanszírozását Személy1, a tényleges ügyintézését pedig a felperes végezte.

[20] A felperes állította, hogy Személy1rel történt megállapodás alapján költözött be a helységi hrsz.1-ű lakásba.

[21] Az átköltözéstől kezdődően a felperes intézte a gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi ügyet. Ennek részbeni ellentételezéseként – valamint a Személylrel fennálló párkapcsolatára tekintettel is - a perbeli lakásra sajátjaként tekintett. A lakást több mint 20 éve használja, és fizeti az összes ezzel kapcsolatos kiadást.

[22] Hangsúlyozta, hogy a beköltözése óta eltelt időszakban soha nem merült fel, hogy onnan ki kellene költöznie, erre vonatkozóan egyetlen felszólítás nem történt.

[23] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását, és a felperes perköltségben marasztalását indítványozta.

[24] Állította, hogy az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn. Vitatta, hogy 2005. június 8. napja óta a felperes szakadatlanul, sajátként, háborítatlanul birtokolta az ingatlant.

[25] Rámutatott arra az érdeellentétre, amely az elbirtoklás bekövetkeztét állító felperes, és az ő ügyvezetése alatt álló alperesi társaság között van, amely cég az elbirtoklás tárgyát képező ingatlan tulajdonosa.

[26] Az alperes kiemelte, hogy a felperesnek, aki 2019. június 11. napjától nemcsak tagja, hanem ügyvezetője is volt az alperes társaságnak, törvényi kötelezettsége lett volna az alperes érdekei szerint eljárni, és a cég vagyonszétválását elhárítani. A felperes, mint ügyvezető azonban rosszhiszeműen eljárva eltitkolta az elbirtoklás lehetőségét, és az általa tanúsított megtévesztő magatartással a saját igényét érvényesíti a cég érdekeivel szemben.

[27] Az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes a lakást a gazdasági társaság közreműködő tagjaként, szívésségből használhatta, egyben az a cég irodájaként is funkcionált.

[28] Az alperes vitatta, hogy a felperes akár a beköltözéséig, akár azt követően olyan jelentőségű munkát végzett az alperes társaságban, amely alapján azt feltételezhette, hogy a tevékenységének ellentételezéseként a lakásra a sajátjaként tekinthet.

[29] Vitatta, hogy néhai Személyl a lakást a felperes tulajdonába kívánta adni; mindketten tisztában voltak azzal, hogy milyen jogi aktus szükséges ahhoz, hogy perbeli lakás a felperes tulajdonába kerüljön, az eltelt 20 év alatt erre számtalan lehetőség lett volna, azonban Személyl nem tett ezirányú lépéseket.

[30] A felperes lakáshasználatának jogcíme szívésségi lakáshasználat volt, a felperes által a perben tett személyes nyilatkozata is ezt támasztja alá. A szívésségből visszavonásig engedett lakáshasználati jog gyakorlása pedig nem vezet elbirtokláshoz. A szívésségi használat jogcímes birtoklásnak minősül, ami önmagában kizárja az elbirtoklást.

[31] A felperes nem lehetett abban a tudatban, hogy a birtoklása végleges, állításait e vonatkozásban nem támasztotta alá; alaptalanul bízott abban, hogy néhai Személyl jogutódai az ő lakáshasználatát véglegesnek fogják tekinteni.

[32] Az alperes azzal is érvelt, hogy a felperes nem igazolta, hogy a perbeli lakásban lakik több, mint 20 éve, hogy az ingatlan közmű- és egyéb költségeit maga viselte, és azt sem, hogy a közműszolgáltatások igénybevevőjeként őt tartják nyilván.

[33] Az alperes az elbirtoklást kizáró körülmények fennálltára is hivatkozott: a felperes tévőleges magatartásával akadályozta az alperest abban, hogy az elbirtoklási helyzetet felismerje, továbbá a Covid- járvány alatt hozott intézkedések, valamint Személy1 betegségei további akadályt jelentettek: az alperes tehát menthető okból nem volt abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolja, így az elbirtoklási idő nyugvása megállapítható 2019.06.11. és 2024.05.28. között.

[34] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította.

[35] Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.659.950.- Ft elsőfokú perköltséget, az államnak pedig 1.500.000.- Ft feljegyzett illetéket az ítéletben írt módon és határidőben.

[36] Rendelkezett a perbejegyzés tényének törléséről.

[37] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 1. §. és a 41. §-ból következően a régi Ptk. hatálya alatt (2005. június 8. napján) elkezdődött, de az új Ptk. hatálya alatt befejeződött elbirtoklás esetén a perben elbírálandó jogi tény az új Ptk. hatálya alá tartozik (Kúria Pfv.21.310/2016/4., Pfv.20.273/2020/4.).

[38] A törvényszék – a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:44. § (1) bekezdés alapján – kifejtette, hogy az elbirtoklás pozitív feltételei az elbirtoklási idő alatti (15 év) sajátjaként való és szakadatlan birtoklás; a negatív feltételei pedig az elbirtoklást kizáró körülmények hiánya; ezen feltételeknek együttesen kell fennállniuk.

[39] A törvényszék utalt arra, hogy a sajátjakénti birtokláshoz szubjektív (tudati) és objektív (a kívülágban megjelenő) kritériumok megvalósulása egyaránt szükséges.

[40] A sajátjakénti birtoklás azt az elvárást jelenti, hogy az elbirtokló okkal tekinthesse a dolgot a sajátjának, a birtoklását pedig véglegesnek; és alappal bízhasson abban, hogy a birtoklását senki – még a tulajdonos – sem szakíthatja meg (Kúria Pfv.I.21.841/2018/5., Kúria Pfv.20.740/2023/19.). A sajátjaként tehát nem csak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását véglegesnek tekintheti.

[41] A törvényszék a fentiek alapján rögzítette: amennyiben a birtokos bármely körülmény alapján nem tekintheti a dolgot a sajátjának, illetőleg a birtoklását véglegesnek, az elbirtoklás nem kezdődik meg. A birtokláshoz való származtatott jogosultság pedig az azt

megalapozó jogviszony megszűnéséig gátolja az elbirtoklás megkezdését, függetlenül a birtokos szándékától és tudattartalmától.

[42] A törvényszék utalt arra, hogy nem sajátjaként birtokol a szívességi használó, mert a használat jogcímes volta az elbirtoklást önmagában kizárja.

[43] A törvényszék kifejtette azt is, hogy a használat tényén túl az elbirtoklás további feltétele, hogy olyan megnyilvánulás társuljon hozzá, amely a sajátjaként való birtoklást objektív módon kifejezi (költekezés az ingatlanra, a közterhek viselése, mások előtt tett kijelentések, a birtokosnak a hatóságok előtti saját nevében és érdekében való fellépése).

[44] A jogi szabályozás az elbirtokló részéről nem követeli meg a jóhiszeműséget az elbirtoklással való tulajdonszerzéshez. Aki azonban bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

[45] Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy az elbirtoklás feltételei vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, azaz annak vizsgálata, hogy a birtoklását sajátjakéntinek tekintette-e. Amennyiben ugyanis ez nem állapítható meg, akkor az elbirtoklás objektív feltételeinek vizsgálata már szükségtelen.

[46] A törvényszék – az általa is ismertetett, fenti szempontok alapján – akként foglalt állást, hogy a sajátkénti birtoklás a felperes esetében nem állapítható meg.

[47] A perbeli esetben ugyanis a felperes nem csak azzal volt tisztában, hogy az általa lakott lakás nem az övé, hanem azzal is, hogy a lakás éppen annak a gazdasági társaságnak a tulajdonát képezte, amelynek a tagja, illetve amely társaság pénzügyeinek intézésére 2008. évtől meghatalmazással rendelkezett, továbbá amely cégnek 2019. évtől az ügyvezetője is volt.

[48] A felperesnek vezető tisztségviselőként a társaság ügyvezetését a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján, a jogi személy érdekének megfelelően kellett ellátnia (Ptk. 3:112. § (2) bekezdés). Mindebből következően a felperes a perbeli ingatlan esetében nem tekinthette véglegesnek saját birtoklását, és nem számíthatott arra, hogy az alperes nem szakítja meg a birtoklását.

[49] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a sajátkénti birtoklás megvalósulásának megítélésében kiemelt jelentőséget kellett tulajdonítani azon felperesi nyilatkozatoknak, amelyek szerint csak arról volt szó, hogy akkor kerül a felperes nevére a lakás, ha Személy1 eladja a céget; mindez 2020-ban merült fel. E nyilatkozatokból önmagában is az következik, hogy Személy1 mindössze ígéretet tett a felperesnek a lakás átiratása tekintetében, azaz a felperes csak remélhette azt, hogy a lakás a cég eladásakor az ő tulajdonába kerül, azt azonban nem hihette, hogy a birtoklása végleges.

[50] Ezen következtetést erősítették meg a felperes érdekkörében meghallgatott tanúk is: a felperes unokájának ugyanis – a felperes és Személy1 beszélgetéséből - arról volt tudomása, hogy a lakás a felperesé lesz, azaz a tulajdonosváltás a jövőben történik meg, s nem a jelen helyzetre vonatkozik.

[51] A felperes lánya pedig azt nyilatkozta, hogy Személy1 a felperesnek szánta a lakást, a lakás (jogi) helyzetének rendezése köztük szóban is került. A felperes tehát csak azzal számolhatott, hogy a lakás valamikor a jövőben a nevére kerül, de addig nem bízhatott a birtoklása háborítatlanságában.

[52] A törvényszék megítélése szerint Személy1 mindössze azt a szándékát fejezte ki a felperes irányába, hogy a lakás valamely későbbi (a felperes által elbirtoklás kezdő időpontjaként megjelölt időponthoz képest későbbi) időpontban a felperes tulajdonába kerül. E szándékból a felperes nem következtethetett arra, hogy 2005. június 8. napja óta a lakás az ő tulajdona, illetve arra sem, hogy a birtoklása végleges; csak abban bízhatott, hogy valamikor ezen lakásra nézve szerződést köt Személy1rel, amely szerződés eredményezte volna a tulajdonosváltást.

[53] A törvényszék álláspontja szerint Személy1 – a felperessel fennálló kapcsolatra tekintettel – ajándékozási ígéretet tett, amelyre azonban nem került sor, így a felperes használata mindössze szívességi használatnak volt minősíthető, amely jogcímes használatot jelent, és kizárja az elbirtoklással történő tulajdonszerzést (BH1993. 671).

[54] A fentiek alapján tehát az elbirtoklás valamennyi, együttes feltétele nem állapítható meg; a felperes részéről hiányzott az elbirtokláshoz szükséges szubjektív tudattartalom, mely tudattartalom nem azt az esetleges felperesi szándékot, elhatározást jelenti, hogy ő nem kíván a dolog birtoklásával felhagyni, hanem azt, hogy a birtoklását azért tekinti véglegesnek, mert alappal bízik abban, hogy nem kell tartania attól, hogy más személy (akár a tulajdonos) a birtoklásban megzavarja (Kúria Pfv.21.310/2016/4.). Ebből következően annak nincs jelentősége, hogy eltelt-e tizenöt éves időtartam, mert a szubjektív elem hiányában ezen időtartam elbirtoklási időnek nem minősíthető. Mindemelett a törvényszék megítélése szerint az eljárás során igazolást nyert, hogy a felperes 2005. június 8. óta birtokolja az ingatlant, a perbeli lakásban lakik, itt élte mindennapjait.

[55] Tekintettel arra, hogy az elbirtoklás meg sem kezdődött, ezért a Ptk. 5:47. § (1) bekezdésében, valamint a Ptk. 5:48. §-ban foglaltak vizsgálata szükségtelen volt.

[56] A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte a keresetében foglaltaknak megfelelően. A perköltségre igényt tartott.

[57] A felperes fenntartotta azon álláspontját, hogy a jelen esetben az elbirtoklás objektív és szubjektív feltételei is fennállnak.

[58] Arra hivatkozott, hogy a sajátjakénti birtoklása néhai Személy1 azon kijelentésén alapult, hogy a lakás és a hozzátartozó helyiségek az ő (azaz a felperes) tulajdonát képezik. A perbeli ingatlant abban a tudatban vette birtokba 2005. június 8-tól,

hogy a lakás ugyan ingatlan-nyilvántartás szerint az alperes tulajdonában van, azonban az ő tulajdonába fog kerülni, azaz a sajátjaként kezdte használni. A birtoklását tehát néhai Személy1 kijelentésére tekintettel véglegesnek tekintette, és abban a tudatban volt, hogy birtoklását sem a tulajdonos Kft., sem Személy1 nem zavarja meg, tőle azt nem követeli vissza.

[59] Figyelemmel arra, hogy Személy1 99%-os tulajdonosa volt annak a Kft-nek, amelyiknek a tulajdonában állt a lakás, ezért a felperesnek nem kellett azt feltételeznie, hogy a tulajdonos visszakövetelheti a lakást.

[60] A felperes arra is hivatkozott, hogy a lakást azért is tekintette a sajátjának, mivel az alperes gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi ügyet ő intézte, és ezen ügyintézés ellentételezéseként a lakásra sajátjaként tekintett.

[61] A lakás birtoklását néhai Személy1rel való érzelmi kapcsolata miatt is véglegesnek tekintette.

[62] A jelen esetben tehát nem a használat átengedéséről, és nem szívességi használatról volt szó.

[63] A felperes hangsúlyozta, hogy a beköltözése óta az ingatlan közmű- és egyéb költségeit maga viseli, a közműszolgáltatók a szolgáltatás igénybevevőjeként őt tartják nyilván.

[64] A felperes a fellebbezésében hangsúlyozta, hogy nem került sor az elbirtoklási idő nyugvására és megszakadására sem, így a 15 éves elbirtoklási idő 2020. június 8. napján letelt.

[65] Ezt követően a felperes a fellebbezésében számos kúriai döntésen keresztül ismertette a sajátjakénti birtoklás megállapíthatóságának szempontjait.

[66] Eszerint a sajátjakénti birtoklás nem azt az elhatározást jelenti, hogy az elbirtokló nem kíván a dolog birtoklásával felhagyni, hanem azt, hogy birtoklását azért tekinti véglegesnek, mert alappal bízik abban, hogy nem kell tartania attól, hogy más személy (akár a tulajdonos) a birtoklásában megzavarja. A sajátjakénti birtoklás szubjektív oldala tehát akkor állapítható meg, ha a birtokló alappal azt feltételezi, hogy a birtoklást harmadik személy – ideértve a dolog tulajdonosát is – jogszerűen nem szakíthatja meg, és nem kell számolnia azzal, hogy más – így különösen a tulajdonos – tőle bármikor visszakövetelheti. Ugyanakkor a birtoklás sajátjakénti jellege csak akkor állapítható meg, ha azt a birtokos objektív módon mások felé is kifejezi.

[67] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság okszerűtlenül és logikátlanul jutott arra a következtetésre, hogy esetében a sajátjakénti birtoklás, mint pozitív feltétel azért nem áll fenn, mert tudomással bírt arról, hogy az általa használt lakás más tulajdonát, azaz éppen az általa (is) alapított gazdasági társaság tulajdonát képezi.

[68] Ezzel szemben nem képezi akadályát az elbirtoklásnak az a körülmény, hogy a felperes tudatában volt, hogy nem ő az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, ugyanis néhai Személy1 kijelentése, továbbá amiatt, hogy a tulajdonos Kft-t éppen a felperes és a néhai Személy1 tulajdonolták, a felperes alappal bízhatott abban, hogy őt a birtoklásban senki, még a tulajdonos sem fogja megzavarni, tehát a maga birtoklását véglegesnek tekintheti. A felperesnek tudomása volt arról, hogy a megszerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba is át kell vezetni, amire ugyan nem került sor, ez azonban az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésnek nem képezi akadályát.

[69] A felperes az ingatlant nem jogcím alapján használta, nem szívésségi használó volt, így ez nem zárja ki az elbirtoklás lehetőségét.

[70] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult, a felperes perköltségben marasztalása mellett.

[71] Az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes fellebbezése csak az elsőfokú eljárásban előadottak megismétlésére szorítkozik; a fellebbezésében felhívott számos eseti döntés pedig éppen a felperes sajátjakénti birtoklásának hiányát támasztja alá.

[72] Leszögezte, hogy a felperes a fellebbezésében nem fejt ki, hogy a bizonyítékok elsőfokú bíróság általi értékelését, a tényállás felállítását, illetve a levont jogi következtetéseket mely okok miatt tekinti okszerűtlennek, helytelennek.

[73] A felperes személyes nyilatkozatait részletesen idézve (fellebbezési ellenkérelem 3. old.) az alperes azt hangsúlyozta, hogy a fellebbezés nem tartalmaz okszerű levezetést arra vonatkozóan, hogy a felperes által is elfogadott tényekből miként következik a sajátjakénti birtoklás megvalósulása.

[74] Ezzel szemben az elsőfokú bíróság okszerűen, helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes tudatállapota nem azt fogta át, hogy a lakásnak ő a tulajdonosa, hanem csupán azt, hogy a lakás valamikor a jövőben a nevére került (elsőfokú ítélet [33] bek.).

[75] A felperes fellebbezése alaptalan.

[76] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékok okszerű értékelésével helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel és annak indokaival is az ítéltábla egyetértett.

[77] Az elsőfokú bíróság helytálló érvelésének ismétlését mellőzve, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéltábla az alábbiakat emeli ki.

[78] Az elsőfokú bíróság a Ptk.5:44.§. (1) bekezdése talaján kialakult joggyakorlatnak megfelelően, helytállóan ismertette az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés pozitív és negatív, valamint a sajátjakénti birtoklás szubjektív és objektív feltételeit (elsőfokú ítélet [25]-[29]).

[79] A törvényszék helyesen szögezte le azt is, hogy a sajátjakénti birtoklás konjunktív feltételei közül – az elsődlegesen vizsgálendő - szubjektív (tudati) elem hiányában minden további feltétel vizsgálata okafogyottá válik (Pfv.I.21.841/2018/5; Pfv. 20.740/2023/19.).

[80] Az ítéltábla álláspontja szerint – a törvényszék által helytállóan kifejtetteknek megfelelően (ítélet [30] és [33]-[35]) – a jelen esetben éppen a sajátjakénti birtoklás szubjektív kritériuma (tudati eleme) hiánya képezi az elbirtoklással való tulajdonszerzés akadályát.

[81] A felperes ugyanis nem számíthatott alappal arra – különösen nem 2005. június 8-tól kezdődően -, hogy a birtoklását más személy, akár a tulajdonos gazdasági társaság, akár annak 99%-os tulajdonosa nem zavarhatja; illetve nem számíthatott alappal arra, hogy az alperes, illetve Személy1 az ingatlant tőle nem követelheti vissza.

[82] A felperes a perben maga is azt állította, hogy „A megállapodás az volt a néhaival, hogy ha eladja a céget, a nevemre fog kerülni ez a lakás.” (18.jkv.6.old. 4.bek.). A felperes tehát nem a sajátjaként, hanem egy ígéret alapján használta az ingatlant, és egy jövőbeni feltétel („ha eladja a céget”) teljesülése függvényében számíthatott a tulajdonjog esetleges későbbi megszerzésére.

[83] A fentieket támasztják alá a felperes hozzátartozóinak tanúvallomásai is.

[84] A felperes lánya szerint „...amikor ügyvezető lett az édesanyám, szóba került, hogy anyu nevére fog kerülni a lakás, ...Franz azt mondta...rendezni fogja” (45.jkv. 4.old.).

[85] A felperes tehát nem csak annak volt a tudatában, hogy a lakás a birtoklása időtartama alatt az alperes tulajdona, hanem azzal is tisztában kellett lennie, hogy a lakás tulajdonjogának általa való megszerzéséhez az alperes, illetve Személy1 részéről további jogi aktusok elhatározása és kivitelezése (a „rendezés”) szükséges, az ingatlant tehát nem a sajátjaként, hanem a tulajdonos engedélye és a későbbiekre vonatkozó ígérete alapján használhatja.

[86] A felperes lánya akként nyilatkozott, hogy „mi tartottunk tőle, hogy a (Személy1) családja ragaszkodni fog ehhez a lakáshoz”. „Én gondoltam, tartottam attól, hogy a család édesanyámat kirakja a lakásról” (45.jkv. 4-5. old.). A hozzátartozói tanúvallomások tehát egyértelműen cáfolják a felperes azon perbeli előadását, hogy - Személy1 kijelentésére tekintettel - alappal bízhatott abban, hogy őt a birtoklásában más nem zavarhatja, és az ingatlant a továbbiakban háborítatlanul, véglegesen használhatja.

[87] Az ítéltábla kitér arra, hogy a perbeli lakás fenntartási költségeinek felperes általi fizetése a sajátjakénti birtoklás alátámasztására önmagában nem alkalmas, ugyanis a használatból járó kiadások viselése a szívésségi lakáshasználót is terhelik.

[88] A felperes tehát a birtoklását véglegesnek nem tekinthette, ezért az elbirtoklással való tulajdonszerzés megállapításának feltétele, a sajátjakénti birtoklás megvalósulása nem állapítható meg.

[89] A kifejtettkre tekintettel a törvényszék a keresetet megalapozottan utasította el, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp.383.§. (2) bekezdése és 386.§. (4) bekezdése alapján – annak helyes indokaira tekintettel – helybenhagyta.

[90] Az ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp.83.§. (1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett 2.500.000.- Ft fellebbezési illeték állam javára való, valamint a 17/2024. (XII.09.) IMr. 2.§. (1) bekezdés a) pontja alapján megállapított, az alperes által felszámított 370.000.- Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes részére való megfizetésére.

Győr, 2025. december 10.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

...