



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.060/2024/5/I.

A felperes: felperes.

cím1

A felperes képviselője: Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Ferenc ügyvéd

cím2

Az I. r. alperes: alperes1

Az I. r. alperes képviselője: képviselő.

cím3

Az I. r. alperes képviselője: Dr. Papp Sándor ügyvéd

cím4

A II. r. alperes: alperes2

cím5

A II.r. alperes képviselője: Éberhardt Ügyvédi Iroda

cím6

A per tárgya: elbirtoklás megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék 3.P.20.549/2023/26/I.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Alperes 27.

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II.r. alpereseknek személyenként 2.254.250 (kettőmillió-kettőszázötvennégyezer-kettőszázötven) forint elsőfokú, továbbá az I.r. alperesnek 1.127.125 (egymillió-egyszázhuszonhétézer-egyszázhuszonöt) forint másodfokú perköltséget.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél 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 – természetes személy esetén adóazonosító jelét - közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint a helység belterület helyrajzi szám1 hrsz-ú (korábban helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4, helyrajzi szám5 helyrajzi számokon nyilvántartott), természetben cím7 szám alatt fekvő ingatlan teljes területe 3991 m². 1973-ban ezen ingatlan a alperes1 1/1 arányú tulajdonában állt, kezelői a vállalat1, a vállalat2, az intézet, a vállalat6 felperesi jogelőd, a vállalat3, a vállalat4, valamint a vállalat5 voltak.

[2] 1973. március 29-én a fenti állami vállalatok és intézet társasági szerződésben rögzítették, hogy a területre közös beruházásban üdülőépületet létesítenek akként, hogy a beruházás költségviselésének arányában megosztják az ingatlan kezelői jogát. Erre tekintettel a vállalat1 33/67, a vállalat2 5/67, az intézet 19/67, a vállalat6 3/67, a vállalat3 4/67, a

vállalat4 2/67, a vállalat5 1/67 részben vált a szerződés tárgyát képező ingatlanok kezelőjévé. Valamennyi szerződő vállalat és intézet kezelői joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

[3] A felperesi jogelőd a III. emelet 301. ajtószám alatti, 26,78 m² alapterületű, a III. emelet 309. ajtószámú 26,78 m² alapterületű, valamint a III. emelet 310. ajtószámú 26,78 m² alapterületű üdülőlakrészek kezelője lett.

[4] A szerződő felek rögzítették, hogy az így létrejött többszintes épületet üdülőrészenként megosztva, külön-külön veszik birtokba és kezelésbe a társasági szerződés mellékletét képező kiviteli terv szerint, az egyes épületrészek közös birtoklása és használata mellett.

[5] A szerződés 7. pontja értelmében a szerződő felek a kezelésükben és kizárólagos használatukban lévő üdülőrészek felett - a alperes1 tulajdonjogának fenntartása mellett - a kezelői jog átruházására vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerint rendelkezhetnek.

[6] Figyelemmel arra, hogy jogszabályváltozás miatt a továbbiakban az ingatlan-nyilvántartásban épületenként csak egy kezelőszerv bejegyzésére nyílt lehetőség, ezért a társasági szerződést kötő állami vállalatok 1983. április 14-én a korábbi megállapodásukat akként módosították, hogy - az alapszerződés 1. pontjában megjelölt illetékességi hányadra vonatkozó korlátlan rendelkezési jog fenntartása mellett - az ingatlan kezelőjeként a vállalat1et jelölték meg.1983. július 8-án az ingatlan-nyilvántartást kezelő hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára a vállalat1 egyedüli kezelői jogát jegyezte be.

[7] 1985. május 15-én az intézet a kizárólagos használatában lévő 19 lakrészt átadta a vállalat1nek.

[8] 1991. december 30-án a bizottság határozatszám3 számú határozatával a vállalat1 vagyonát – beleértve a vállalat kezelésében lévő ingatlanokat, köztük a perbeli helyrajzi szám1 hrsz- ú, teljes ingatlant is - a hivatal4 tulajdonába adta.

[9] 1994. április 22-én az 1991. évi XXXIII. törvény alapján az ingatlan 1404/1809 tulajdoni illetőségére a földhivatal határozatszám4 számú határozatával bejegyzésre került a hivatal4 tulajdonjoga, míg az ingatlan 405/1809 tulajdoni hányada továbbra is a alperes1ot illetve a vállalat1 kezelői jogának fennmaradása mellett.

[10] A hivatal4 az általa alapított cég6. részére apportként szolgáltatta az ingatlan 52/67 (1404/1809) tulajdoni illetőségét, amelyre vonatkozóan a cég6. tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

[11] A cég6. jogutódja a II.r. alperes.

[12] Az 1993. április 1. napján kelt létesítő okirattal létrejött, majd a cégnyilvántartásba 1994. február 23-án bejegyzett felperes – az 1977. évi VI. tv.42.§. (1) bekezdés b) pontja alapján – megszűnt vállalat jogutódja lett.

[13] 1999. október 15-én a cég6, a cég2, a cég3, valamint a felperes együttműködési megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a 67 lakrészből álló üdülőingatlan nem képez társasházi közösséget, azt azonban a felek a megállapodásban foglaltak szerint kívánják működtetni.

[14] Ennek megfelelően a szerződő felek felhatalmazták a cég6-t (II.r. alperes jogelődét), hogy gesztori minőségben valamennyi üzemeltetéssel, karbantartással, fenntartással kapcsolatos ügyben harmadik fél felé eljárjon, és az ebből fakadó kötelezettségeket és jogokat saját nevében érvényesítse, majd a felmerülő költségeket a „tulajdonostársak” felé a megállapodásban rögzítettek szerint tovább számlázza. Tulajdonosok alatt – amint azt a megállapodás 1. pontja rögzíti – valamennyi szerződő felet értették. A megállapodás megkötésében az I.r alperes nem vett részt.

[15] 1999. december 1. napján a cég5 adásvételi szerződést kötött a II. r. alperessel, amelyben a helységi helyrajzi szám1 hrsz. ingatlan – egyébként a nyilvántartás szerint akkor is I. r. alperesi tulajdonban álló – 1/67 tulajdoni illetőségét adásvétel jogcímén értékesítette. A szolgáltatás tárgyát természetben az „eladó” használatában álló III. emelet 308-as üdülőrész képezte, amelynek birtoklásával és amelyre vonatkozó költségviseléssel a cég5 felhagyott, a vevő pedig a vételár-fizetési kötelezettségnek eleget tett, és a szerződés alapján 1999. december 17-én a 308-as üdülőrészlet birtokába lépett.

[16] A Győri Ítéltábla Gf.IV.20.257/2008/4. számú ítéletével – az elsőfokú határozatot megváltoztatva - a cég2-nek a perbeli ingatlanból 108/1809 tulajdoni illetőség elbirtoklására vonatkozó keresetének helyt adott, és a alperes1 405/1809 mértékű tulajdoni illetőségét 297/1809 tulajdoni illetőségre csökkentette.

[17] Ugyanezen peres eljárásban a jelen per II. r. alperesének – a bejegyzett 52/67 tulajdoni illetősége mellett – további 7/67 (189/1809) tulajdoni illetőség elbirtoklására vonatkozó kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította, amely rendelkezés – fellebbezés hiányában – jogerőre emelkedett.

[18] A cég5 a Veszprémi Járásbíróság ítéletével elbirtoklás jogcímén - a határozatszám7 szám alatt kelt ingatlan-nyilvántartási határozattal - megszerezte az általa használt 27/1809 tulajdoni rész tulajdonjogát.

[19] Ezzel a alperes1 bejegyzett tulajdonjoga 270/1809 tulajdoni illetőségre csökkent.

[20] A felperes 2007. július 12-én arra vonatkozóan terjesztett elő keresetet, hogy a perbeli ingatlan 81/1809-ed részének tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte a alperes1-től.

[21] A kereseti kérelmet elutasító elsőfokú döntést a Veszprém Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 1.Pf.21.055/2008/4. számú ítéletével helybenhagyta azzal az indokolással, hogy a 15 éves elbirtoklási idő 1993. április 1. napja előtt nem kezdődhetett meg, így a perindításig az nem telt el. Erre tekintettel a sajátjakénti birtoklás érdemi vizsgálatára a másodfokú eljárásban nem került sor.

[22] Az ingatlan 297/1809 tulajdoni illetőségére vonatkozóan az ingatlannyilvántartás jelenleg is a II.r. alperes kezelői jogát tartalmazza.

[23] A felperes 1993. április 1-től 2018. augusztus 27. napjáig folyamatosan birtokban tartotta a perbeli ingatlanból - a korábbi kezelői joga terjedelmének megfelelő - 3/301, 3/309 és 3/310 számú üdülőrészeket.

[24] A felperes a kereseti kérelmében annak megállapítását kérte (13. irat, 25. jkv.), hogy elbirtoklás jogcímén tulajdonjogot szerzett a helység, belterület helyrajzi szám1. hrsz-ú ingatlan 81/1809 tulajdoni illetőségén. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonjog változásának ingatlannyilvántartásban való átvezetése céljából.

[25] Kérte, hogy a bíróság kötelezze a II.r. alperest az elbirtoklással történt tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének tűrésére.

[26] A felperes a kezelői jog törlését nem kérte, birtokbaadás iránti kérelmet nem terjesztett elő.

[27] A kereseti kérelmét a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 121. § (1) bekezdésére alapította.

[28] Arra hivatkozott, hogy 1993. április 1. napjától szakadatlanul, a sajátjaként birtokolta a per tárgyát képező ingatlan 81/1809 tulajdoni illetőségének természetben megfeleltethető három üdülőrészt.

[29] Az álláspontja szerint a 2007-2008. évi előzményi per a folyamatban lévő elbirtoklást nem szakította meg, ugyanis abban az eljárásban az alperesek viszontkeresetet nem terjesztettek elő az üdülőrészek birtokbaadása, illetve kiürítése iránt. Az előzményi per 2007. június 12. napjától 2009. november 14. napjáig tartó időszakában az elbirtoklás nyugodott, majd az rPtk. 123. §-ára is figyelemmel 2010. november 14-én következett be.

[30] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

[31] Az I.r. alperes érvelése szerint a felperes birtoklásának sajátjakénti jellege nem állapítható meg.

[32] A vállalat 1993. április 1-én alakult át felperes-vé, és ennek során nem került sor a felperesi jogelődöt megillető használati jog apportálására.

[33] A felperes általi használat tehát 1993. április 1. napjától kezdődően jogcím nélküli volt.

[34] Az I.r. alperes kiemelte, hogy a perben annak van jelentősége, hogy a felperes által 2007-ben elbirtoklás jogcímén előterjesztett keresetet az eljáró bíróságok 2008. október 21. napján jogerősen elutasították. Ezt követően tehát a felperes a három üdülőrészt már nem használhatta a sajátjaként. Ezt igazolja a felperes 2022. november 3-án az képviselő-hez írt levele, amelyben nem tulajdonosi, hanem használati igénnyel lépett fel a alpereslmal szemben.

[35] Az I.r. alperes álláspontja szerint az előzményi perben a kereset elutasítására vonatkozóan 2007. november 29-én előterjesztett ellenkérelem, majd a további alperesi perbeli nyilatkozatok - az rPtk. 124. § (1) bekezdése alapján - az elbirtoklást megszakították.

[36] Az I.r. alperes hivatkozott arra is, hogy a kereset nem egyértelmű abban a tekintetben, hogy a felperes az ingatlan 3/67 tulajdoni hányadának vagy pedig a 3/301, 3/309 és 3/310 számú üdülőegységek elbirtoklására vonatkozóan terjesztett-e elő keresetet.

[37] A felperes keresetváltoztatását követően az I.r. alperes a Kúria több, egymással összhangban álló precedensképes határozatából levezetve azzal érvelt, hogy kívülálló – azaz a keresetlevél beadásakor bejegyzett tulajdoni illetőséggel nem rendelkező személy – kizárólag meglévő tulajdoni hányadot birtokolhat el. Az I.r. alperes hivatkozott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként fel nem tüntetett épület vagy épületrész tulajdonjogát sem lehet elbirtoklás útján megszerezni, az elbirtoklás akadályaként hivatkozott a megosztás hiányára is.

[38] Az I.r. alperes azzal is érvelt, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény 9. § b) pontjából megállapíthatóan a felperes keresetének történő helytadás elvonná a bejegyzett tulajdonostársak jogát arra vonatkozóan, hogy az ingatlant úgy alakítsák társasházzá, hogy az eszmei hányadok mértékét az általuk kívánt módon határozzák meg.

[39] A II.r. alperes - az I.r. alperessel lényegileg egyező védekezésében - azt hangsúlyozta, hogy a perben azt kell vizsgálni, hogy a felperes mennyiben tekinthette birtoklását véglegesnek. Az álláspontja szerint a felperes esetében a sajátjakénti birtoklás szubjektív oldala teljes egészében hiányzott.

[40] Az I.r. alperes védekezésével egybehangzóan hivatkozott az EBD2015.P.3. szám alatt közzétett döntésben kifejtettakra, amely szerint a régi Ptk. hatálya alá eső, a tulajdonostársakon kívülálló személy által nem az ingatlan egészére érvényesített elbirtoklási igény esetén a föld megoszthatóságának vizsgálata kizárólag akkor mellőzhető, ha az elbirtoklás használatilag megosztott ingatlan eszmei tulajdoni hányadának megszerzésére irányul.

[41] Hangsúlyozta, hogy csak a már meglévő tulajdoni hányad birtokolható el, ennek hiányában az elbirtoklást akkor sem lehet megállapítani, ha ennek egyéb törvényi feltételei fennállnak.

[42] A Veszprémi Törvényszék - a fellebbezéssel támadott ítéletében - megállapította, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a helység, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú – természetben a cím7 sz. alatt fekvő – kivett üdülőépület, udvar megnevezésű 3991 négyzetméter alapterületű ingatlan 81/1809 tulajdoni illetőségét.

[43] Megkeresni rendelte az ingatlan-nyilvántartást kezelő hatóságot annak - az ítélet jogerőre emelkedését követő - átvezetésére, hogy a alperes1 I. r. alperes 270/1809 tulajdoni illetősége 189/1809 tulajdoni illetőségre csökken, míg a felperes tulajdonjoga az ingatlan 81/1809 tulajdoni illetőségre vonatkozóan elbirtoklás jogcímén bejegyzendő azzal, hogy az alperes2 II. r. alperes kezelői joga változatlanul 297/1809 illetőségre terjed ki.

[44] Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 3.754.250 forint perköltséget.

[45] Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy az alperesek nem vitatták, hogy 2018. augusztus 27-ig a 3/301, 3/309, és 3/310 számú üdülőrészeket a felperes folyamatosan használta, állításuk szerint azonban ez a használat nem minősül sajátjakénti birtoklásnak.

[46] Ezzel szemben az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a felperes jogelődje a három lakrészt a megépítést követően jogcím alapján vette birtokba, majd a felperes birtoklása 1993. április 1. napjától vált jogcím nélkülivé. Ezen időponttól azonban a felperes általi használat sajátjakénti birtoklásnak minősíthető, amellyel nem az épület műszakilag körül határolható részére, hanem egy meghatározható tulajdoni illetőségére, azaz 81/1809 tulajdoni részre szerzett tulajdont.

[47] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a birtokbaadás iránti kereseti kérelem hiányában a perben nem volt jelentősége annak, hogy a 81/1809 tulajdoni illetőséghez - a felperes birtoklása időszakában - tartozó három üdülőrész műszaki átalakítására később sor került-e. A perben azonban nem merült fel adat a három üdülőrész műszaki megváltozására, átépítésére vonatkozóan.

[48] Az alperesek védekezésére tekintettel az elsőfokú bíróság elsőként abban a kérdésben foglalt állást, hogy a keresetlevél beadásakor még nem létező, – az ingatlan-nyilvántartásban még fel nem tüntetett – ingatlan tulajdoni hányad kívülálló, azaz bejegyzett joggal nem rendelkező személy általi elbirtoklásának jogi lehetősége fennáll-e.

[49] Az elsőfokú bíróság előre bocsátotta, hogy a fenti kérdéskörben elfoglalt, releváns kúriai álláspontot tükröző, a Pfv.21.360/2020/8. számú precedensképes határozatban rögzített megállapítással teljes körűen egyetért: eszerint a kizárólagos tulajdonban álló ingatlan esetében egy természetben meghatározott rész vonatkozásában elbirtoklással

főszabályként akkor sem alakítható ki tulajdoni hányad, ha egyébként az elbirtoklás egyéb törvényi feltételei fennállnak.

[50] Az elsőfokú bíróság azonban hangsúlyozta, hogy a Kúria fenti, főszabályként megfogalmazott álláspontja úgy értelmezhető, hogy az nem kizárólagos; tehát kivételes esetben attól el lehet térni.

[51] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában levezette, hogy a jelen, speciális tényállás éppen az egyébként helytálló főszabály alóli kivételt valósítja meg.

[52] A jelen esetben ugyanis a keresetlevél beadását évtizedekkel megelőzően a közösen építkező állami vállalatok és intézmények abban állapodtak meg, hogy a felperes jogelődjenek az építmény létrehozásában való részvételére tekintettel a javára kezelői jogot biztosítanak 3/67 hányad erejéig, amely természetben a három, egyértelműen beazonosítható üdülőrész kizárólagos használatában jelent meg.

[53] 1993-tól 2008-ig bezárólag a mindenkori bejegyzett tulajdonos és a mindenkori összes használati jogosult között konszenzus volt abban, hogy a felperest a három üdülőrész birtoklásának joga, a kezelői jog terjedelmét tekintve pedig 3/67 illetőség illeti meg.

[54] A kezelői jog fogalma 1993. után már értelmezhetetlen volt, azonban még az 1999. október 15-én kelt (üzemeltetési) megállapodás tartalma és szóhasználata is arra utal, hogy az ingatlanban akkor már többségi tulajdonos II.r. alperes (jogelődje) a felperest a saját tulajdonostársának tekintette, és a felmerülő egyes költségeket a „tulajdoni hányad” alapján osztották meg.

[55] Az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a fenti tényállás mellett a – Pfv.II.21/360/2020/8. számú precedensképes határozat szerint főszabályként létező - tilalom nem érvényesül, és az elbirtoklás egyéb törvényi feltételei fennállása esetén a keresetben megjelölt tulajdoni hányad kialakítható, és annak tulajdonjoga elbirtoklás útján megszerezhető.

[56] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a 81/1809 tulajdoni illetőség elbirtoklásának megállapítását a jelen perben nem akadályozhatja az, hogy a felek helyett a bíróság határozná meg az elbirtokolt üdülőrészekhez tartozó tulajdoni hányad mértékét, illetve annak kiszámítási módszerét. Ugyanis az üdülőkompexum többi használója, illetve a tulajdonostársak, valamint még a többségi tulajdonos II.r. alperes számára is egyértelmű volt az, hogy az adott ingatlanban egy lakrész 1/67 tulajdoni illetőség megállapítását indokolja. A felek ugyanis a perben már vitatott, de éveken át elfogadott számítási módszerrel határozták meg azt, hogy egy üdülőrész 1/67 tulajdoni illetőségnek felel meg.

[57] Ezt tükrözi nem csak az 1999. október 15-i megállapodás megkötése, annak tartalma és huzamosabb időn keresztül történő betartása, hanem a II.r. alperesnek korábban, elbirtoklás jogcímén indított perben elfoglalt jogi álláspontja is.

[58] A fentiek előre bocsátását követően az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes a perbeli üdülőrészeket a törvény által előírt időtartamban - az alperesek álláspontjával szemben - a sajátjaként birtokolta.

[59] A felperes jogelődjének használati jogosultsága - az átalakulást követően - a felperest már nem illette meg, ezért a birtoklásának jogcíme 1993. április 1. napjával megszűnt.

[60] Ennek következménye pedig az, hogy a felperes további birtoklása már tulajdonkeletkeztető hatású abban az esetben, amennyiben - a megszűnt jogcím ellenére továbbra is birtokban maradó felperes - megalapozottan feltételezhette azt, hogy a birtoklását más személy már nem szakíthatja meg.

[61] Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperes az 1993 óta fennálló, tényleges birtokhelyzetből, valamint az őt „tulajdonostársként” említő, 1999. október 15-én kelt, és számára a három üdülőrész tekintetében a használatot biztosító megállapodásból megalapozottan feltételezhette azt - a keresetlevél beadásáig, majd a per befejeződése után a pervesztessége ellenére is -, hogy a birtoklását jogszerűen nem szakíthatják meg sem a bejegyzett tulajdonosok, sem kívülállók. A pervesztesség a sajátjakénti birtoklást nem akadályozta meg: a bejegyzett tulajdonosok a felperes elbirtoklási igénye ismeretében sem terjesztettek elő viszontkeresetet, és a felperesi pervesztesség után sem kezdeményezték az üdülőrészek birtokbaadását, ezért a felperes 2018-ig megalapozottan foglalhatta el azt az álláspontot, hogy a birtoklása megszakítása nem várható.

[62] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes birtoklása 1993. április 1-től a birtok 2018. augusztus 27-i elvesztéséig a tulajdonjog keletkeztetésére alkalmas, sajátjakénti birtoklás volt.

[63] Az 1999. október 15-i üzemeltetési megállapodás a birtoklásra jogcímet nem teremtett, ezért elbirtoklási akadály nem volt.

[64] Az előzményi pernek az elbirtoklási időtartam szempontjából való értékelése körében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a korábban eljáró Veszprém Megyei Bíróság csak a perindításig, 2007. július 12-ig vizsgálta az elbirtoklási időt, és nem vizsgálta az elbirtoklás joghatásának esetleges beálltát a per folyamatban léte alatt.

[65] Ebből egyrészt az következik, hogy – eljárásjogi okokból - a jelen perben sem állapítható meg, hogy az elbirtoklás 2008. április 1. napján, azaz az előzményi per tartama alatt következett be; másrészt az előzményi perre tekintettel ítélt dolognak csak az tekinthető, hogy 2007. július 12-ig az elbirtoklás nem következett be, ami a jelen kereseti kérelem érdemi elbírálásának nem képezi akadályát.

[66] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy sem az előzményi perben tanúsított alperesi magatartás, sem a kereset elutasítására vonatkozó nyilatkozatok, sem maga a felperesi pervesztesség nem tekinthetők az rPtk. 124. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti, az elbirtoklás megszakítására alkalmas körülménynek, ugyanis az előzményi perben az alperes

nem élt az ingatlan birtokba adása iránti viszontkereset előterjesztésének lehetőségével, és írásban sem szólította fel a felperest a birtokbaadásra.

[67] Az előzményi per időtartama alatt a tulajdonosok nem voltak elzárva a tulajdonosi jogaik gyakorlásától, ezért az elbirtoklás nyugvása nem állapítható meg, azaz a Ptk.123.§-ban írt feltételek nem álltak fenn.

[68] A fentiek szerint tehát az előzményi per az elbirtoklást nem szakította meg, illetve az elbirtoklás nyugvása sem következett be, azonban az elsőfokú bíróság a jelen perben eljárásjogi okokból nem állapíthatta meg, hogy az elbirtoklás az előzményi per tartama alatt következett be, ezért az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy az előzményi per időtartamát az elbirtoklási idő számításánál figyelmen kívül kell hagyni. Ebből következően a 1993. április 1. napján megindult elbirtoklási idő 2008. április 1. napja helyett - az előzményi per időtartama (28 hónap) figyelmen kívül hagyásával - 2010. augusztus 14. napján telt le.

[69] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a felperes 2022. évi leveléből sem vonható le következtetés a sajátjakénti birtoklás hiányára.

[70] A levél tartalma arra utal, hogy a felperes először pragmatikusan, peren kívül kísérelte meg a korábban gyakorolt használati jogának érvényesítését, és ennek sikertelensége esetén kívánt élni az elbirtoklási per kezdeményezésének lehetőségével figyelemmel arra, hogy az előzményi ítélet indokolásából nem következik az elbirtoklási igény érvényesítésének végleges kizártsága.

[71] Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a jelen esetben az I.r. alperes alaptalanul hivatkozik a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseire. A felperes elbirtoklási igénye szempontjából ugyanis nincs jelentősége annak, hogy az egyes bejegyzett tulajdonostársak milyen feltételek mellett fordulhatnak bírósághoz a társasházzá alakítás érdekében, illetve a számítás módját nem határozza meg jogszabály.

[72] A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság az rPtk. 121. § (1) bekezdése értelmében döntött a felperes elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzéséről.

[73] A törvényszék kitért arra, hogy az egyéb tulajdonostársak tulajdoni illetőségeinek terjedelmét a kereset nem érintette, ezért a cég2 és a cég5 perben állása a perben nem volt szükséges.

[74] Az I.r. alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelem elutasítását kérte a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalása mellett.

[75] A másodlagos kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítására irányult.

[76] Az I.r. alperes a fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megsértette az rPtk. 121. § (4) bekezdését, illetve - amennyiben az elbirtoklási idő az új Ptk. hatálya alatt telt volna el, úgy - a Ptk. 5:47. § (2) bekezdését azzal, hogy az ingatlanban tulajdoni hányaddal nem rendelkező felperes javára az ingatlan-nyilvántartásban nem létező tulajdoni hányad elbirtoklását állapította meg.

[77] Az I.r. alperes számos precedensképes eseti döntés felhívásával támasztotta alá, hogy tulajdoni hányad elbirtoklása csak már meglévő tulajdoni hányad esetén lehetséges, az elbirtoklással érintett területnek az ingatlan egészéhez viszonyított arányának kiszámításával tulajdoni hányad nem alakítható ki.

[78] Az I.r. alperes érvelése szerint nem helytálló az elsőfokú bíróságnak a Kúria Pfv.21.360/2020/8. számú precedensképes határozatában kifejtett álláspontjára, mint kivételt engedő főszabályra való hivatkozása.

[79] A Kúria ezen döntésében ugyanis nem tér ki arra, hogy az ott rögzített főszabály alól milyen tényállás lehetne kivétel, illetve ezen főszabálytól milyen körülmények esetén volna megengedhető az eltérés. Utalt arra az I.r. alperes, hogy az elsőfokú bíróság az általa is elfogadott főszabálytól való eltérés lehetőségét alátámasztó eseti döntésre nem tudott hivatkozni.

[80] Az I.r. alperes rámutatott, hogy a Kúria fenti, precedensképes határozatában rögzített álláspont további eseti döntésekben is megjelenik, köztük a Pfv.I.20.629/2016/5. számú (BH. 2017. évi 7.221.) továbbá a Pfv.20.692/2019/9. számú, valamint a Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.568/2014. számú ítéletében (EBD 2015. P.3.), továbbá a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.219/2022/12. számú ítéletében (BDT. 2023.21.).

[81] A Kúria a Pfv.20.692/2019/9. számú határozatában - a korábban kifejtett álláspontját megerősítve - rögzítette, hogy „a természetben (használati megosztás szerint) az elbirtokolni kívánt tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész elbirtoklása tehát különbözik az rPtk. 121. § (4) bekezdésében szabályozott esettől, ami a föld egy természetben meghatározott részének elbirtoklására vonatkozik. Az utóbbi – feltéve, hogy a föld megosztható, azaz az építésügyi hatóság engedélye is rendelkezésre áll – eredményre vezethet akkor is, ha a föld adott része semmilyen összefüggésben nincs az esetleges tulajdonostársak tulajdoni hányadával.

[82] Ezzel szemben a tulajdoni hányad elbirtoklása csak már meglévő tulajdoni hányad esetén lehetséges, amint azt az EBD 2015. P.3. szám alatt közzétett eseti döntés mellett a Kúria is kimondta a BH.2017. 221.számú eseti határozatában...(…) az elbirtoklással érintett területnek az ingatlan egészéhez viszonyított arányának kiszámításával tulajdoni hányad nem alakítható ki. (58.pont)”

[83] Az I.r. alperes a felperes által elbirtokolni kívánt tulajdoni hányad jogosulatlan kiszámításával összefüggésben hangsúlyozta, hogy téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a be nem jegyzett tulajdoni illetőség elbírálásának jelen esetben azért nincs akadálya,

mert nem a bíróság határozta meg a tulajdoni illetőség kiszámításának módját, hanem a felek maguk (elsőfokú ítélet [43]).

[84] Az I.r. alperes álláspontja szerint a törvényszék ezen érvelése azért is téves, mert a törvényszék - a hivatkozása ellenére is - elvégezte a közös tulajdoni hányad számítását azzal, hogy a keresetben megjelölt arányszámot elfogadta, noha a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 9. § b) pontja értelmében csak a társasház alapításakor a társasházat alapító személyek – akik nem feltétlenül azonosak a jelenlegi használókkal, és/vagy tulajdonosokkal – határozhatják meg a tulajdoni hányad számítását.

[85] A jelen perben tehát az elsőfokú bíróságnak nincs jogi lehetősége arra, hogy a perbeli ingatlanon a későbbiekben társasházat alapító tulajdonosok helyett már most, előre meghatározza a felperes által hivatkozott külön tulajdoni egységekhez tartozó közös tulajdoni hányadokat, elvonva ezzel a társasház alapítók kizárólagos jogát. Enélkül pedig a felperes által igényelt tulajdoni hányad nem létezik és nem is állapítható meg.

[86] Az I.r. alperes hivatkozott az elbirtoklás tilalmára a közös tulajdon fennmaradása esetén.

[87] Az I.r. alperes érvelése szerint a felperes által felhívott Pk.4.számú állásfoglalás csak arra az esetre vonatkozik, ha egy adott tulajdonostárs – figyelemmel a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire – sajátjaként birtokolja az adott egész ingatlant, vagyis az elbirtoklással az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a többi tulajdonostárstól teljes egészében szerzi meg, és nem vonatkozik arra az esetre, amikor az elbirtoklás után is két, vagy több tulajdonos között oszlik meg az ingatlan tulajdonjoga.

[88] Miután a felperes nem rendelkezik tulajdoni hányaddal a perbeli ingatlanban, és elbirtoklással közös tulajdon nem hozható létre, ezért a felperes elbirtoklási igénye nem teljesíthető, függetlenül attól, hogy az ingatlan megszerzhető lenne-e, vagy sem.

[89] A felperes azért sem hivatkozhat elbirtoklásra a 81/1809 arányú tulajdoni illetőség tekintetében, mert a keresetének helyt adó ítélet esetén nem csak a alperes1 alperessel maradna tulajdonközösségben 189/1809 tulajdoni arányban, hanem osztatlan tulajdonközösségbe kerülne a többi tulajdonossal is (cég2 és cég5, valamint az cég1).

[90] Az I.r. alperes a fellebbezésében hivatkozott az elbirtoklási idő megszakadására is.

[91] Az rPtk. 124. § (1) bekezdés b) pontja szerinti tulajdonosi rendelkezések folytán a felperes által megjelölt elbirtoklási idő legkésőbb a Veszprémi Városi Bíróságon 1.P.21.244/2007. számon indított előzményi perben a alperes1 által 2007. november 29-én előterjesztett, a felperes keresetének elutasítását indítványozó ellenkérelem benyújtásának időpontjával megszakadt, majd ezt követően az I.r. alperes által a perben tett további nyilatkozatok is megszakították a felperes által hivatkozott elbirtoklási időt.

[92] Az I.r. alperes érvelése szerint a sajátjakénti birtoklás megvalósulásának vizsgálata során azt kell megítélni, hogy az elbirtokló tudatilag miként viszonyul a birtokhelyzetéhez: ennek fennállta akkor állapítható meg, ha a birtokló alappal feltételezi, hogy a birtoklását harmadik személy – beleértve ebbe a dolog tulajdonosát is – jogszerűen nem szakíthatja meg.

[93] Az I.r. alperes álláspontja szerint a felperes az előzményi per 2008. október 21-i másodfokú határozatát követően a 3 üdülőrészt nyilvánvalóan nem a sajátjaként használta, mert egyrészt a tudomásul vette a jogerős ítélet elbirtoklási keresetet elutasító rendelkezését, másrészt a 2022. november 3-i, az képviselő-hez címzett levelében a felperes nem tulajdoni, hanem használati igénnyel lépett fel.

[94] Az I.r. alperes – a másodfokú tárgyaláson – a Pp.221.§. (1) bekezdés g) pontja alapján kifogásolta, hogy a jelen elbirtoklási (marasztalási) perben a felperes az I.r. alperessel szemben tűrésre kötelezés iránti kereseti kérelmet nem terjesztett elő, és az elsőfokú ítélet sem tartalmaz tűrésre irányuló rendelkezést.

[95] A BH2024.13. számú döntés alapján utalt arra, hogy a másodfokú eljárás során is hivatalból vizsgálandó a megállapítás iránti kereset feltételeinek fennállta.

[96] Az ingatlannyilvántartásban fel nem tüntetett tulajdoni hányad elbirtoklásának tilalmát azzal is alátámasztotta, hogy a felperes a jelen eljárásban nem adta indokát annak, hogy a többi tulajdonostárs mellett, miért az I.r. alperes tulajdoni hányada csökkenne az elbirtoklási kereset eredményeként.

[97] Ebből az is következik, hogy – figyelemmel a Pfv. 20.652/2011. számú határozatra - az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást akként, hogy a perben valamennyi tulajdonostárs perben állása szükségtelen.

[98] Az I.r. alperes utalt arra, hogy a Pp.370.§. (2) bekezdése alapján a kötelező hatályon kívül helyezést megalapozó körülményre való hivatkozásnak nincs eljárásjogi korlátja.

[99] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokaira hivatkozással. A perköltségre igényt tartott.

[100] A tulajdoni hányadok jogsértő módon való számítása körében kifejtett fellebbezési érvelésre tekintettel hangsúlyozta, hogy konszenzus volt a mindenkori tulajdonos(ok) és az összes használati jogosult között abban, hogy a felperest a 3 egyértelműen meghatározott üdülőrész birtoklásának, használatának joga , a kezelői jog terjedelmét érintően pedig 3/67 illetőség illeti meg; a felek a tulajdoni („kezelői”) illetőségnek megfelelően használták az üdülőegységeket, azaz annak számítási metodikájában már korábban megegyeztek.

[101] A tulajdoni hányad kívülálló általi elbirtoklásának tilalmával összefüggően a felperes rámutatott, hogy a törvényszék által felhívott, Pfv. 21.360./2020/8. számú döntés sem zárja ki – a használati viszonyok tulajdoni hányadokhoz igazodó rendezése esetén - annak lehetőségét, hogy az elbirtoklást állító (kívülálló) fél az ingatlan egy eszmei hányadát szerezhesse meg akkor is, ha az ingatlan természetben nem osztható meg, de arra az elbirtoklás feltételei fennállnak.

[102] A jelen esetben pedig a felek a tulajdoni viszonyokhoz (illetve a kezelői joghoz) igazodóan a használati viszonyokat a több mint 50 éve épült létesítményre vonatkozóan szabályozták, és ennek megfelelően azt folyamatosan használják. Ezt az álláspontot tükrözi a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.257/2008./4. számú, és a Veszprémi Járásbíróság 9.P.20.616/2018/4. számú ítélete is.

[103] A felperes utalt arra, hogy a fent hivatkozott ítéletek cáfolják az elbirtoklásnak a közös tulajdon fennmaradása esetére vonatkozó tilalmát is, mivel a perbeli ingatlan eszmei tulajdoni hányadai elbirtoklását állapították meg a alperes1 korábban fennálló 405/1809 arányú majd 297/1809 arányú tulajdoni illetősége terhére.

[104] A felperes fenntartotta azon álláspontját, hogy az elbirtoklási idő nem szakadt meg; az I.r. alperes e körben figyelmen kívül hagyta azt, hogy az előzményi per lezárását követően a felek az üdülőt a korábbi konszenzusnak megfelelően használták, a felperes továbbra is fizette a költségeket, és az I.r. alperes a felperest tulajdonostársként kezelte. A felperes az előzményi pert követően is tulajdonosi jogokat gyakorolt, és tulajdonosi kötelezettségeket teljesített.

[105] A kifejtettek egyúttal annak alátámasztására is szolgálnak, hogy a felperes az üdülőrészt a sajátjaként használta, és alappal gondolhatta, hogy birtoklását harmadik személy nem szakíthatja meg.

[106] A felperes azzal érvelt, hogy a tulajdonostársak perbevonásának, és a tūrésí kereset előterjesztésének szükségességére az I.r. alperesnek az elsőfokú eljárásban kellett volna hivatkoznia, azonban erre még a fellebbezésében sem tér ki.

[107] A felperes állította, hogy az elbirtoklás megállapítására, és a tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésére irányuló kereseteket nem különálló, hanem egyetlen, az ingatlannyilvántartási bejegyzés teljesítésére irányuló kereseti kérelemként kell elbírálni.

[108] Hangsúlyozta, hogy az 1999. évi megállapodásra tekintettel a tulajdoni igényét az I.r. alperes alperes1 mal szemben terjesztette elő.

[109] A tulajdonostársak perben állása tekintetében osztotta az elsőfokú ítéletben elfoglalt álláspontot.

[110] Az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint megalapozott.

[111] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, ennek során az ítélet hatályon kívül helyezését alátámasztó, lényeges eljárási szabályt nem sértett, azonban a megalapozott tényállásból téves jogi következtetést levonva adott helyt a felperes kereseti kérelmének.

[112] Az ítéltábla elsőként az I.r. alperes által a Pp.221.§. (1) bekezdés g) pontja alapján előterjesztett, és a Pp.370.§. (2) bekezdése és a 379. §-a értelmében vizsgálándó – ekként a Pp.375.§ (1) (2) bekezdéseibe nem ütköző - hivatkozások - azaz a kényszerű pertársaság fennállása, a tulajdonostársak perben állásának szükségessége, illetőleg a marasztalási kereset hiánya – körében foglalt állást.

[113] A felperes kereseti tényállítása szerint a jelen esetben az ingatlan használatának természetbeni megosztása az ingatlan eszmei tulajdoni hányadainak megfeleltethető: ennek körében a felperes tulajdoni igényét megalapozó használat (3/301, 3/309, 3/310 üdülőrészek) kifejezetten az I.r. alperes 270/1809 tulajdoni hányadához tartozó, annak természetben megfeleltethető ingatlanrészre vonatkozik.

[114] Erre tekintettel a felperes a keresetében az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzését és tulajdonjogának bejegyzését az állam tulajdoni hányadának terhére kérte, ezért a jelen esetben a jogvita az ingatlan ezen jól elkülöníthető részének (korábbi) birtoklója és használója, azaz a felperes, valamint a használt ingatlanrészhez tartozó tulajdoni hányad tulajdonosa (egyben jelenlegi birtoklója) között áll fenn.

[115] A jelen jogvita tehát – az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. PK. vélemény 10. pontja értelmében vett, - egyfajta „jogközösségen belüli jogközösség” keretei között elbírálnak, a többi tulajdonostárs érdekeire közvetlen kihatással nincs, emiatt a perben állásuk szükségtelen.

[116] A jelen esetben – a kényszerű pertársaság hiányában (Pp.36.§.) - helyesen foglalt állást a törvényszék akként, hogy a további tulajdonostársak perbevonása mellőzhető.

[117] Az ítéltábla álláspontja szerint a felperes kereseti kérelme és az ezen alapuló ítéleti rendelkezés – megfogalmazásában pontatlanul – azonban tartalma szerint helyesen arra irányult, hogy a bíróság annak térésére kötelezze az alpereseket, hogy az I.r. alperes nevén nyilvántartott 81/1809 tulajdoni hányadra a felperes tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék.

[118] A felperes tehát nem megállapítási, hanem – tartalmában - az elbirtoklás jogcímén megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló marasztalási keresetet terjesztett elő, ezért a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdésében írt, hivatalból vizsgálándó eljárásjogi feltételeinek hiánya a kereset érdemi elbírlásának nem képezi akadályát.

[119] Az ítélet érdemi felülbírlata körében az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak a tulajdoni illetőség elbirtokolhatósága kérdésében elfoglalt jogi álláspontját.

[120] A perben nem volt vitatott, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatának tulajdoni hányadokhoz igazodó megosztása esetén a tulajdonostársak egymás közti relációjában a közös tulajdoni hányad elbirtoklásának – az elbirtoklás törvényi feltételei teljesülése esetén – jogi akadálya nincs.

[121] A rPtk.121.§. (4) bekezdése értelmében a természetben elkülönülő használat főszabályként nem eredményezheti tulajdoni hányad elbirtoklását. A nem tulajdonostárs általi elbirtoklási igény esetén – utalva főszabályként a perben többször hivatkozott Pfv.II.21.360/2020/8. számú döntésre - a sajátjakénti használat csak az ingatlan annak megfelelő megoszthatósága esetén eredményezhet tulajdonszerzést: azaz vagy az adott terület, mint a megosztással kialakított önálló ingatlan vagy pedig a telekalakítással a szomszédos (felperesi) ingatlanhoz csatolható ingatlanrész elbirtoklással való megszerzését teszi lehetővé a hivatkozott jogszabályi rendelkezés.

[122] A jelen, speciális tényállásban azonban a természetben elkülönülő használat egy jól meghatározott tulajdoni hányadnak a leképeződése: a beruházás során az üdülőingatlan létrehozói és kezelői egyértelműen és beazonosíthatóan meghatározták, hogy a használat természetben mire terjed ki, és ez mekkora tulajdoni hányadnak felel meg, és a kezelői jogot ennek megfelelően osztották meg.

[123] Az ítéltábla álláspontja szerint ezen utóbbi, speciális eset megítéléséhez a Kúria - I.r. alperes által más álláspont alátámasztására felhívott - Pfv.20.692/2019/2. számú határozatából kiolvasható következtetés nyújt támpontot.

[124] A felhívott döntés [55] bekezdése úgy foglal állást, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatának tulajdoni hányadokhoz igazodó megosztása esetén nincs akadálya annak, hogy az elbirtoklás egyéb feltételeinek megléte esetén az elbirtokló az adott tulajdoni hányadot megszerezze, akár tulajdonostárs, akár kívülálló.

[125] Az [56] bekezdés szerint nincs olyan jogpolitikai indok, ami bizonyos körülmények fennállása esetén kizárná azt, hogy egy tulajdoni hányadot kívülálló is megszerezhesen elbirtoklás címén. Az ingatlanforgalmi viszonyok alakulása kikényszerítette annak elismerését, hogy az elbirtoklást állító fél az ingatlan egy eszmei tulajdoni hányadát megszerezhesse akkor is, ha az ingatlan természetben nem osztható meg, de arra az elbirtoklás feltételei fennállnak.

[126] Az [57] bekezdés értelmében, ha a tulajdonostársak az ingatlan használatát a tulajdoni hányadokhoz igazodóan egymás között természetben megosztották, és az elbirtoklás törvényi feltételei egyik, természetben körülhatárolt rész vonatkozásában fennállnak, akkor nem csak a tulajdonostárs, hanem kívülálló is megszerezheti elbirtoklás címén az adott tulajdoni hányadot.

[127] A határozat [58] bekezdése ugyan kitér arra, hogy az elbirtoklással érintett területnek az ingatlan egészéhez viszonyított aránya kiszámításával tulajdoni hányad nem alakítható ki, azonban a jelen jogvita szempontjából annak van jelentősége, hogy a már

meglévő tulajdoni hányadnak megfelelő, természetben körül határolt ingatlanrész elbirtoklásának - a döntés szerint - a Kúria nem látta akadályát.

[128] A jelen tényállás a felhívott döntésben foglaltaktól mindössze annyiban tér el, hogy ez esetben az erről rendelkezni jogosult kezelők, - akik mostanra részben már tulajdonostárssá váltak - a beruházásuk arányában maguk határozták meg a természetbeni használati viszonyokat, és ahhoz leképezték a kezelői joguk megosztásának arányát, ami egyúttal a tulajdoni illetőségnek is megfeleltethető, majd a megosztás ezen módját folyamatosan elfogadva a használatot is ehhez igazították, és a költségeket is ebben az arányban viselték.

[129] A fentiek tükrében tehát - az ítéltábla álláspontja szerint – nincs akadálya a felperes eredményes igényérvényesítésének abban az esetben, ha az elbirtoklás további feltételei megvalósulnak.

[130] A perben nem volt vitatott, hogy 1993. április 1. napjától a felperes jogcím nélkül használta az épületrészeket.

[131] Az 1999. október 15-i megállapodás pedig egyértelműen alátámasztja, hogy az azt aláírók valamennyien tulajdonosként tekintettek egymásra, tehát ennek a megállapodásnak a tartalma, a megszövegezése alapján a felperes megalapozottan következtetett arra, hogy őt a birtoklásában harmadik személy alappal nem zavarhatja, azaz a birtoklása végleges.

[132] Nem hagyható azonban figyelmen kívül az előzményi pernek a jelen keresettel érvényesített tulajdoni igényre gyakorolt hatása.

[133] Helytálló az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a rPtk. 124. § (1) bekezdése értelmében az elbirtoklás megszakadása nem következett be, a tulajdonos részéről a kiadásra irányuló írásbeli felszólítás sem az előzményi perben, sem azt követően nem történt.

[134] Nem vitatható az sem, hogy az elbirtoklás az előzményi per időtartama alatt a rPtk. 123. § szerint nem nyugodott; ugyanakkor eljárásjogi okból a jelen perben sem állapítható meg, hogy az előzményi per folyamata alatt, azaz az elbirtoklási keresetet jogerősen elutasító korábbi ítélet meghozatala előtt a felperes – elbirtoklás jogcímén - már megszerezte a hivatkozott tulajdoni hányadot.

[135] Ebből következően az rPtk.121.§. (1) bekezdése értelmében az elbirtoklás feltételeként a sajátjakénti birtoklás megvalósulását az előzményi pert követő időszakra vonatkozóan is vizsgálni kell.

[136] A sajátjaként birtoklás tényállási eleme csak akkor valósul meg, ha a birtokos a birtoklását kellő alappal véglegesnek tekinti. A véglegesség tudata azonban csak akkor állapítható meg, ha a birtokos alappal bízik abban, hogy a tulajdonos, vagy más személy a birtoklásában nem fogja zavarni, illetve a tulajdonos a tulajdonosi jogait nem fogja gyakorolni.

[137] Ezen törvényi feltétel hiánya azonban nemcsak akkor állapítható meg, ha a birtokló tudja, hogy a birtoklása nem végleges, hanem az elbirtoklás szubjektív feltétele akkor is hiányzik, ha olyan körülmények álltak fenn az elbirtoklás időszakában, amelyek a birtokost a birtoklása véglegességében szükségképpen elbizonytalanították (Kúria Pfv.21.398/2021/6.).

[138] A másodfokú bíróság egyetértett az alperes azon álláspontjával, hogy az elbirtoklási keresetet jogerősen elutasító ítélet meghozatala után a felperes tekintetében már nem álltak fenn a sajátjakénti birtoklás szubjektív elemei.

[139] A jogerős elutasító ítélet kézhezvételét követően és a tulajdonos előzményi perben tett nyilatkozatai tudatában, a felperes a továbbiakban nem bízhatott alappal abban, hogy a tulajdonos az ingatlan birtokbaadása iránt a későbbiekben sem fog fellépni, és nem gondolhatta alappal azt, hogy őt a birtoklásában senki nem háboríthatja, és a birtoklása végleges.

[140] Az előzményi perben való pervesztességét követően – függetlenül attól, hogy aktuálisan a használati viszonyokban változás nem következett be -, a felperesnek reálisan már számolnia kellett a tulajdonos ingatlan birtokbaadására irányuló igényével, amire 2018. évben sor is került.

[141] A törvényszék álláspontjával szemben az ítéltábla úgy ítélte meg, hogy a 2022. november 3-i levél tartalma – amelyben a felperes az „üdülőegységek feletti, szerződésben biztosított kizárólagos használati jogát” kívánta rendezni – azt igazolja, hogy az elbirtoklási keresete elutasítását követő időszakban a felperes tudattartalma sem terjedt ki a sajátjakénti birtoklásra.

[142] Az elbirtoklás ezen szubjektív feltételének a hiányára utal az a körülmény is, hogy a felperes 2018. évet követően évekig nem kezdeményezett olyan eljárást, amely a birtok visszszerzését eredményezhette volna.

[143] A felperes kereseti kérelme tehát azért alaptalan, mivel az előzményi per megindításáig a 15 éves elbirtoklási idő még nem telt el, a jogerős ítéletet követően pedig a felperes részéről már nem valósult meg a szakadatlan, sajátjakénti birtoklás.

[144] A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.383.§. (2) bekezdése értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

[145] Az ítéltábla a pervesztes felperest a Pp.83.§. (1) bekezdése értelmében kötelezte a feljegyzett fellebbezési illetékből és az I.r alperes által az első- és másodfokú eljárásban, a II.r. alperes által pedig csak az elsőfokú eljárásban felszámított – és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2) (5) bekezdései alapján megállapított - ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró