



A Fővárosi Ítéltábla a Maklár és Társa Ügyvédi Iroda (cím1; ügyintéző: dr. Maklár Zoltán ügyvéd) által képviselt I.r. felperes (cím5) I. rendű, II.r. felperes (III.r. felperes címe) II. rendű és III.r. felperes (III.r. felperes címe) III. rendű felpereseknek – a PK Ügyvédi Iroda (cím6; ügyintéző: dr. Pete Judit ügyvéd) által képviselt I.r. alperes I. rendű és a dr. Kónya Gergely Krisztián kamarai jogtanácsos által képviselt II.r. alperes (II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2022. április 28.-án kelt 23.P.21.600/2021/18. számú és 24. sorszám alatt kijavított ítélete ellen a felperesek 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 317.500 (háromszáztizenhét ezer-ötszáz) forint, a II. rendű alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperesek keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:44. § (1) és (4) bekezdése és az 5:37. §-a alapján kérték annak a megállapítását, hogy az I. rendű felperes a település helyrajzi szám2ú, település cím3 szám alatt található (a továbbiakban: perbeli ingatlan) I. rendű alperesi ingatlan 136/1502, míg a II. és III. rendű felperes a perbeli ingatlan 68/1502-68/1502 tulajdoni hányadát megszerezte elbirtoklás útján. Kérték továbbá az illetékes földhivatal megkeresését a perbeli ingatlanon fennálló I. rendű alperesi tulajdonjog törlése, és az I. rendű felperes 136/1502, a II-III. rendű felperes 68/1502-68/1502 tulajdoni hányadának elbirtoklás jogcímén történő bejegyzése, és az I. rendű alperes 1230/1502 tulajdoni hányadának az eredetileg bejegyzett jogcímen (adásvétel) történő visszajegyzése, valamint ez utóbbi tulajdoni hányad tekintetében a II. rendű alperes mint vagyonkezelő visszajegyzése érdekében. Kérték az alpereseket mindezek tűrésére kötelezni.

[2] Keresetükben arra hivatkoztak, hogy az elbirtoklás a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) szabályai szerint, illetve az annak hatálya alatt kialakult, a tulajdoni hányad elbirtoklására irányadó bírói gyakorlat alapján nem volt lehetséges, ezért az elbirtoklás 2014. március 14. napjáig nem következett be. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseiből következően az elbirtoklás Ptk-beli szabályait a Ptk. hatálybalépésekor folyamatban lévő elbirtoklásra is alkalmazni kell. A BH2014. 12. számú és a Kúria Pfv.21.923/2012/4. számú eseti döntésekre figyelemmel azzal érveltek, hogy az I. rendű alperes ingatlannal kapcsolatos intézkedései nem voltak alkalmasak az elbirtoklás megszakítására.

[3] Az alperesek ellenkérelmükben a felperesek keresetének elutasítását és perköltségben való marasztalásukat kérték. Álláspontjuk szerint a perbeli ingatlan védett természeti terület, amely ennél fogva forgalomképtelen, tehát elbirtoklásnak sem lehet tárgya. A perbeli esetben szomszédos ingatlanok közötti túlhasználat történt, amely alapján az elbirtoklásra nincs jogi lehetőség. Az elbirtoklás ideje az I. rendű alperes rendelkezési jogának gyakorlása folytán egyébként is többször megszakadt.

[4] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében a felperesek keresetét elutasította és egyetemlegesen kötelezte őket arra, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek 635.000, míg a II. rendű alperesnek 500.000 forint perköltséget.

[5] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. és II. rendű felperesek édesanyja, személyl 1968. szeptember 18-án megvásárolta a település helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben a cím7 alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, amelynek nyomán a kizárólagos birtokába és használatába került az ingatlan az adásvételi szerződéshez csatolt helyszínrajzon feltüntetett, piros színnel körülkerített része. személyl 1970. július 14-én építési engedélyt kapott egy családi háznak az említett ingatlanon történő felépítésére, az építkezés 1970. októbertől 1972. decemberig tartott. A családi ház megépítése előtt személyl az általa birtokolt és használt ingatlanrész és az ingatlan másik része közötti határvonalra támfalat, a támfalra pedig kerítést létesített. A támfal jelenleg is változatlanul, a megépítéskori állapotában és helyen áll.

[6] személyl 1972. március 30-án az ingatlanán fennálló közös tulajdont megszüntető szerződést kötött az akkori tulajdonostársakkal – köztük az I. r. alperessel – amelyben az ingatlant megosztották. személyl 1/1 arányú tulajdonába került a település helyrajzi szám., természetben a cím3. számon található, 1452 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. A közös tulajdont megszüntető szerződés létrejöttékor a támfal az említett adásvételi szerződéshez csatolt helyszínrajzon feltüntetett használati határvonalon állt, ugyanis a felperesi lakóház megépítése előtt a biztonságos munkavégzés, és az állagvédelem miatt szükség volt arra, hogy a földtömeg esetleges megcsúszását a támfal megakadályozza. A támfal és a kerítés tehát nem az 1972-ben kialakított telekhatáron, hanem

az 1968-ban kötött adásvételi szerződés melléklete szerinti használati határvonalon helyezkedik el.

[7] A per tárgyát az 1978. február 22. óta az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonában álló település helyrajzi számú, épülettel be nem épített, 1502 m² alapterületű, védett telekingatlan képezi, amellyel szomszédos a település helyrajzi szám felperesi ingatlan. személyl a közös tulajdon megosztását követően is ugyanazt az ingatlanrészt használta és tartotta birtokában, mint azt megelőzően, azaz a perbeli I. rendű alperesi ingatlanból 272 m² nagyságú területet is. Ehhez a birtokláshoz és használathoz személyl engedélyt, vagy hozzájárulást senkitől nem kért és nem is kapott, és senki sem szólította fel sem őt, sem a későbbiekben a felpereseket arra, hogy az általuk a perbeli ingatlanból birtokolt, használt ingatlanrészt ne tartsák birtokban, ne használják.

[8] A megépített családi házra személyl 1972. december 4-én kapott használatbavételi engedélyt. Ebben a házban élt együtt a férjével, az 1997-ben elhunyt személy2-vel és két gyermekével, az I. és a II. rendű felperesekkel, valamint születésétől kezdődően a III. rendű felperessel, aki a II. rendű felperes gyermeke. A családi házat személyl az 1980-as években bővítette, a padlástérben két új lakást alakított ki a két gyermeke részére. A felperesi ingatlan tulajdonjogát 1987-ben, és 1989-ben az I. és II. rendű felperes részére részben elajándékozta, részben eladta, és az így átruházott tulajdoni hányadokon személyl javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. A II. rendű felperes 2011. december 9-i hatállyal a gyermeke, azaz a III. rendű felperes részére ajándékozás jogcímén átruházta a felperesi ingatlan 12/48 tulajdoni hányadát. Az I. és II. rendű felperesek, majd a tulajdonszerzését követően a III. rendű felperes az általuk birtokolt és használt ingatlant – amelyből 272 m² terület a perbeli I. rendű alperesi ingatlan részét képezte – mint tulajdonosok, sajátjukként birtokolták és használták.

[9] Az I. rendű felperes 1989. december 18. óta a felperesi ingatlannak 1/2 arányú tulajdonosa, míg a II. rendű felperes az 1989. december 18. és 2011. december 9. közti időszakban szintén 1/2 arányban volt tulajdonos. A III. rendű felperes 2011. december 9-től 2019. augusztus 13-ig a felperesi ingatlannak 1/4 részben volt tulajdonostársa, majd a II. és III. rendű felperes 2019. augusztus 13-i hatállyal a felperesi ingatlan 1/4-1/4 tulajdoni hányadát átruházták személyl részére ajándékozás jogcímén.

[10] A perbeli ingatlan kezelője 1990. december 22. és 2005. szeptember 20. között a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium, a vagyonkezelője 1990. december 22-től 2012. október 26-ig a Minisztérium² volt, 2012. október 26. óta pedig a II. rendű alperes.

[11] A II. rendű alperes az I. rendű felperes és személyl részére küldött, 2020. augusztus 12. keltű levelében rögzítette, hogy az általa „elvégeztetett geodéziai felmérés világított rá” arra a tényre, hogy a két ingatlan (azaz a felperesi és a perbeli ingatlan) közötti kerítés nem az ingatlanhatáron húzódik és ezáltal az I. rendű felperes és személyl a II. r. alperes

„vagyonkezelésében lévő földrészletből cca. 282 m² kiterjedésű területet jogcím nélkül használnak.” Az erre adott, 2020. november 10-i keltű írásbeli válaszában az I. rendű felperes bejelentette a II. rendű alperes felé a tulajdoni igényét.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában kifejtette, hogy a felperesi kereset jogszabályi alapjaként megjelölt Ptk. 5:44. § (4) bekezdése szerinti feltételek vizsgálatát megelőzően a perben azt kellett mindenekelőtt tisztázni, hogy lehetséges-e elviekben a perbeli ingatlan elbirtoklása annak korlátozott forgalomképességére tekintettel. A perbeli ingatlan nem vitásan védett természeti területként van nyilvántartva, amelynek következtében a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 68. § (5) bekezdése alapján korlátozottan forgalomképes. A felperes álláspontja szerint a korlátozott forgalomképesség a Ptk. 5:44. § (3) bekezdése szerinti elidegenítési tilalomnak minősül, amely nem zárja ki az elbirtoklással történő tulajdonszerzést.

[13] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:31. § és 5:33. §-ainak egybevetése alapján megállapította, hogy a Tvt. 68. §-a nem elidegenítési tilalom alapításáról rendelkezik, hanem korlátozott forgalomképességet határoz meg, vagyis a perbeli esetben a Ptk. 5:44. § (3) bekezdése nem alkalmazható. A Kúria Pfv.21.944/2012/4. számú ítéletére utalva kifejtette, hogy a Kúria szerint a forgalomképtelenség egyúttal azt is jelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát sem átruházás útján, sem más eredeti szerzőismóddal nem lehet megszerezni. Az EBH2011. 2311. számon közzétett döntés szerint a forgalomképtelenség azt jelenti, hogy tulajdonosváltás még eredeti szerzőismóddal sem jöhet létre. A forgalomképtelenség jogkövetkezménye, hogy az eredeti szerzőismóddal, az elbirtoklással történő tulajdonosváltás bekövetkezéséhez a Tvt. 68. § (8) bekezdés a) pontja szerinti feltételeknek teljesülnie kellene, ezek a feltételek azonban a felperesek által sem állítottnan nem valósultak meg. A felperesek keresete tehát további vizsgálat nélkül is megalapozatlan, mivel a perbeli ingatlan korlátozott forgalomképességéből adódóan és a Tvt. 68. § (8) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételek hiányában a felperesek nem szerezhettek elbirtoklás útján tulajdonjogot.

[14] Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság csak megjegyezte, hogy miután a felperesek az elbirtoklási időt 1999. március 16. és 2014. március 15. közötti időszakra nézve jelölték meg, ezért a Ptk. 2011. március 15-i hatálybalépését követően keletkezett tényre hivatkoztak, amely folytán a Ptké. 41. §-a szerint a kereset elbírálására a Ptk. rendelkezéseit kellett alkalmazni. A felperesek által a kereseti kérelmük jogszabályi alapjaként megjelölt Ptk. 5:44. § (4) bekezdése lehetővé teszi a tulajdoni hányad elbirtoklását, ideértve a nem tulajdonostárs általi tulajdoni hányad elbirtoklását is, ahogyan azt a régi Ptk.-hoz kapcsolódó bírói gyakorlat kialakította. Az EBD2015. P.3. számú bírósági döntés értelmében a bírói gyakorlat ismeri azt az esetet, amikor egy ingatlan bizonyos része tulajdonjogának a tulajdonostársakon kívül álló személy általi elbirtoklással történő megszerzéséhez nem kívánja meg a rPtk. 124. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére az ingatlan megoszthatóságát. Ez az eset akkor áll fenn, ha az elbirtokló az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban az igényérvényesítéskor is megjelenő, avagy az ingatlan előéletében szereplő olyan tulajdoni illetőségét akarja megszerezni, amelynek a valóságban, a természetben bizonyíthatóan az ingatlan egy, a használatot illetően – térmértékkel vagy más módon történő körülírással megjelölt – jól elkülönített része felel meg. Ugyanezt az okfejtést tartalmazza a Kúria Pfv.20.384/2018/8. számú ítélete is.

[15] Az e bírósági döntésekben kifejtett feltételek ugyanakkor a perbeli esetben nem állnak fenn, mert nem teljesül ugyanis, hogy az I. rendű alperesi ingatlanból a felperesek által hivatkozásuk szerint az elbirtoklási időben birtokolt és használt ingatlanrész a birtoklást és használatot illetően a tulajdonostársak általi megegyezés nyomán elkülönült volna, továbbá ennek bizonyos, az ingatlan-nyilvántartásból jelenleg vagy pedig az ingatlan előéletéből kitűnő tulajdoni hányad felelne meg. A felperesek által hivatkozott, ÍH2017. 130. számú bírósági döntés indokolása szerint a szomszédos ingatlanok között fennálló túlhasználat esetén az elbirtoklási kereset teljesítéséhez a megosztási vázrajz beszerzése nem mellőzhető, ezzel szemben ha a felperes az ingatlan eszmei tulajdoni hányad elbirtoklás útján történő megszerzése érdekében terjeszti elő keresetét, akkor a kereset elbírálásának nem előfeltétele a megosztási vázrajz beszerzése, ilyen esetben a föld megoszthatóságának vizsgálata mellőzhető. Ezt támasztja alá a BH2011. 7. és az EBD2015. P.3. számú határozat is.

[16] A Ptk. hatálybalépését követően indított per esetén a Ptk. 5:44. § (4) bekezdése irányadó, amely megerősíti a hivatkozott eseti döntésekben megjelent álláspontot, amely szerint ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklással való megszerzéséhez nem szükséges a megosztási vázrajz beszerzése, az ingatlan megoszthatóságának kérdése ez esetben fel sem merül. A Ptk. 5:44. § (4) bekezdése tehát nem szól többről, mint amit a rPtk. hatálya alatt a bírói gyakorlat a tulajdonostársakon kívülálló személyek általi, valamely ingatlan tulajdoni hányadát érintő elbirtoklás esetére lehetővé tett és amit feltételként támasztott. Mindezek alapján a felperesek keresete a tulajdoni hányad elbirtoklására vonatkozó feltételek fennálltának hiányában is megalapozatlan.

[17] Az elsőfokú bíróság megjegyezte továbbá, hogy hogy bár a felperesek a keresetüket nem a Ptk. 5:47. § (2) bekezdésére alapítva terjesztették elő, az annak alapján sem lett volna teljesíthető, mert a felperesek saját állítása szerint az elbirtoklással érintett föld nem osztható meg.

[18] Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy amennyiben a felperesi igény nem lett volna alaptalan, úgy vizsgálni kellett volna a perben, hogy a felperesek az ingatlanrészt 15 éven át szakadatlanul sajátjukként birtokolták-e, illetve az alperesek tanúsítottak-e olyan magatartást, amely a felperesek által állított elbirtoklási időt megszakította. A felperesek nem vitásan az elbirtoklással érintett területet már jóval az általuk megjelölt időpont kezdetét megelőzően birtokba vették, és ezt a területet a saját ingatlanukkal együtt egységesen használták szakadatlanul. A felek közötti levelezésből kivehetően maguk az alperesek is csak 2020-ban észlelték, hogy a perbeli ingatlanrész nem a felperesek, hanem az I. rendű alperes tulajdonában áll. Az elbirtoklási idő megszakadásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a BH 2014. 12. számú döntés értelmében a vagyionkezelői szerződés megkötése nem vezet az elbirtoklás megszakítására. Megállapította továbbá, hogy az alperesek által hivatkozott, a (ingatlanegyüttes megnevezés)ben lezajlott munkálatokhoz való I. rendű alperesi tulajdonosi hozzájárulás sem alkalmas az elbirtoklás megszakítására, mivel a munkálatok az I. rendű alperesi ingatlannak csak azt a részét érintették, amely a felperesek

által hivatkozott elbirtoklás szempontjából közömbös, tehát azon az ingatlanrészen, amelyre a felperesek az elbirtoklást alapították, semmiféle alperesi munkavégzés nem történt.

[19] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelmüknek helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperesek egyetemleges marasztalását a felperesek első- és másodfokú perköltségében. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az alkalmazandó jogszabályokat tévesen értelmezte, illetve ítéletének indokolása hiányos.

[20] Fellebbezésük indokolása szerint a Tvt. 68. § (5) bekezdése alapján megállapítható, hogy az elbirtoklás tárgyát képező ingatlan korlátozottan forgalomképes. A korlátozott forgalomképesség jogi tartalmát a Tvt. 68. § (8) bekezdése határozza meg, amely az átruházást korlátozó rendelkezéseket tartalmaz. Az elbirtoklás azonban nem átruházás, hanem eredeti szerzőmód, ennek kizártságára vonatkozó rendelkezést a jogszabály nem tartalmaz. A Tvt. 68. § (8) bekezdésére a Ptk. 5:32. § (3) bekezdése alapján az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. A Tvt. 68. § (8) bekezdését a releváns szakirodalom is elidegenítési tilalomként értelmezi. Tévedett tehát az első fokon eljáró bíróság, amikor nem találta megalapozottnak az elidegenítési tilalom fennállását és a Ptk. 5:44. § (3) bekezdés alkalmazhatóságát. Az adott esetben a Tvt. 68. §-a szerinti korlátozott forgalomképesség és az elidegenítési tilalom nem egymást kizáró fogalmak, hanem az utóbbi az előbbi tartalmát határozza meg.

[21] Az elsőfokú bíróság akkor is tévedett, amikor a forgalomképtelenség jogkövetkezményeit a korlátozott forgalomképesség fennálltára vonatkoztatta. Tévesen és megalapozatlanul következtetett arra, hogy amennyiben a forgalomképtelen dolgok tulajdonjogát eredeti szerzőmóddal sem lehet megszerezni, akkor ebből az következne, hogy a korlátozottan forgalomképes javak tulajdonjogát sem lehet eredeti szerzőmóddal megszerezni. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott EBH2011. 2311. számú döntés kizárólag a forgalomképtelenné nyilvánított javak tekintetében mondta ki, hogy azokra nézve tulajdonosváltás még eredeti szerzőmóddal sem jöhet létre. A forgalomképtelen javak tulajdonjogát elbirtoklással valóban nem lehet megszerezni, azonban ez nem jelenti azt, hogy a korlátozottan forgalomképes javak esetében is érvényesülne ez a szabály. A forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak között a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) is különbséget tesz, és az ítélkezési gyakorlat sem tartalmaz olyan rendelkezést, illetve értelmezést, amelynek alapján a korlátozottan forgalomképes dolgokon elbirtoklással ne lehetne tulajdont szerezni.

[22] A Ptk. 5:44. § (4) bekezdésének értelmezése során a felperesek álláspontja szerint abból kell kiindulni, hogy a Ptk. kodifikációja során számos esetben a rPtk. alapján kialakult ítélkezési gyakorlat és jogértelmezés rögzítésére került sor az új normaszövegben. Az elsőfokú ítélet a kereset elutasítását arra alapozta, hogy a rPtk. alapján kialakult ítélkezési gyakorlat szerinti feltételek nem valósultak meg. Téves és megalapozatlan az elsőfokú bíróság érvelése, ugyanis ítéletét nem a hatályos jogszabályokra, hanem a jelenlegitől eltérő tartalmú, a korábbi jogszabályokon alapuló ítélkezési gyakorlatra alapította. A jelen

jogvitában annak van jelentősége, hogy a Ptk. 5:44. § (4) bekezdésére alapított elbirtoklási igény kapcsán nem születtek olyan bírósági határozatok, amelyek a rPtk-n alapuló ítéletek szerinti feltételek hiánya esetén nem tették lehetővé a tulajdoni hányad elbirtoklását. A Ptk. kodifikációja során a jogalkotó nem kívánta az elsőfokú bíróság által hivatkozott ítélkezési gyakorlatnak megfelelő jogértelmezést beemelni a Ptk-ba, vagyis a jogalkotói szándék nem a kialakult ítélkezési gyakorlat rögzítésére irányult. Ellenkező esetben ugyanis a Ptk. kifejezetten tartalmazná, hogy tulajdoni hányad elbirtoklása kizárólag használatilag megosztott közös tulajdonban álló dolog eszmei tulajdoni hányada tekintetében valósulhat meg, vagy ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklása esetén, ha az elbirtoklással érintett ingatlan nem osztható meg, és csak a meglévő közös tulajdoni hányad elbirtoklására van lehetőség. A szakirodalmi álláspont is alátámasztja, hogy az új Ptk. teret engedett az elbirtoklásnak akkor is, amikor nem tulajdonostárs, hanem kívülálló személy birtokol el eszmei tulajdoni hányadot. Az elsőfokú bíróság e jogértelmezés kapcsán az ítéletében indokolási kötelezettségének nem tett eleget.

[23] A perben jelentős körülményként kell figyelembe venni továbbá, hogy az elbirtoklással érintett ingatlanrész sohasem volt az alperesek birtokában, illetve, hogy a felperesek jogelődje 1968-ban társtulajdonosként jogszerűen vette birtokba az új tulajdonosok között írásban létrejött használati megállapodás alapján az elbirtoklással érintett ingatlanrészt. Az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott jogesetek tényállása és a jelen perbeli eset alapvetően eltérnek egymástól, ugyanis a jelen perben nem az történt, hogy az elbirtoklók a tulajdonukban álló ingatlan területén túlterjeszkedve a szomszédos ingatlan egy részét jogcím nélkül birtokba vették, hanem egy jogszerű tulajdoni hányadon alapuló birtoklás és használat a telekmegosztást követően is fennmaradt anélkül, hogy azt bárki kifogásolta volna. A jelen per tárgya az a tulajdoni hányad, amely a telekmegosztás során az I. rendű alperes részére átruházásra került annak érdekében, hogy a jelenlegi területi viszonyokat tükröző önálló ingatlanokat létrehozzák. A felperesek tehát az ingatlan előéletében szereplő olyan tulajdoni illetőséget kívánják elbirtoklással megszerezni, amelynek a valóságban, a természetben bizonyíthatóan a megosztással létrejött ingatlannak egy, a használatot illetően jól elkülönített része felel meg.

[24] A Ptk. 5:44. § (4) bekezdése alapján olyan esetben, amikor a tulajdoni hányaddal érintett ingatlanrészt az elbirtokló jogelődje, mint a telekmegosztás előtti telek tulajdonostársa az akkori tulajdoni hányad alapján jogszerűen vette birtokba és tulajdonosként használta, akkor az így birtokba vett ingatlanrésznek megfelelő tulajdoni hányada tekintetében az elbirtoklás feltételei fennállnak. Nincs olyan jogpolitikai cél vagy jogdogmatikai alapelv, amely lehetetlenné tenné egy olyan ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklását, amely ingatlannak az elbirtokolt tulajdoni hányad kiszámításakor figyelembe vett részét az ingatlan telekmegosztással történt létrehozását megelőzően és a megosztást követően is kizárólag az elbirtoklók, illetve azok jogelődje tartották birtokban. A felperesek és jogelődjük 1972 óta a kívül világ számára mint a perbeli ingatlan tulajdonosai jelentek meg és akként is viselkedtek. Az elsőfokú ítélet azt helytállóan állapította meg, hogy az elbirtoklás törvényi tényállási elemei a felperesek által megjelölt elbirtoklási időre nézve fennálltak és az elbirtoklás megszakadása sem következett be. A felperesek hivatkoztak továbbá arra, hogy a perbeli ingatlanrészen semmiféle védendő természeti érték nincs, és már 1975-ben sem volt, amikor a védettség elrendelésre került.

[25] A felperesek fellebbezésük kiegészítésében hivatkoztak a Tvt. 68/A. §-ára, amely a védett természeti terület tulajdonjogának megszerzését korlátozza a külföldi természetes személy és a jogi személyek vonatkozásában. Abból, hogy a jogalkotó egyes természetvédelmi területek tulajdonjoga megszerzésének megakadályozását nem az elidegenítés tilalmával, hanem a szerzés tilalmának kimondásával kodifikálta, okszerűen az következik, hogy a jogalkotó maga is számolt azzal, hogy egy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzése nem csupán elidegenítéssel, hanem akár elbirtoklással is megvalósulhat.

[26] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, illetve a felperesek másodfokú perkötségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont következtetései is megalapozottak. Az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a Tvt. 68. § (8) bekezdése az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésnek akadályát képezi, illetve, hogy az nem elidegenítési tilalom alapításáról szól. A törvény rendelkezése összhangban áll az Alkotmánybíróság 28/1994. (V. 20.) AB és a 16/2015. (VI. 5.) AB határozatban kifejtett álláspontjával, amely szerint az állami környezeti szabályozást érintően is érvényesülnie kell a visszalépés tilalma elvének, vagyis annak az elvárásnak, hogy az egyszer már elért védelmi színvonal ne csökkenjen. A tulajdoni hányad elbirtoklása tekintetében a Ptk. lényegében a korábbi bírói gyakorlat által kialakított körben biztosítja az elbirtoklás lehetőségét, így a perbeli esetben nincs mód tulajdoni hányad tulajdonostársakon kívüli harmadik személyek által történő elbirtoklására.

[27] Az elbirtoklás megszakítására alkalmas jogcselekményeket illetően a II. rendű alperes kiemelte, hogy a vagyonkezelési szerződés megkötésével a tulajdonos egyes tulajdonosi részjogosítványok gyakorlását ruházza át a vagyonkezelőre, amely az ingatlanról való rendelkezésnek tekintendő, és mint ilyen alkalmas az elbirtoklási idő megszakítására. A II. rendű alperes emellett az érintett területen nem vitásan tevékenységet végzett a „(ingatlanegyüttes megnevezés) helyreállítása” megnevezésű projekt megvalósítása során, amely kapcsán az I. rendű alperes képviseletében eljáró cég1 által 2009. november 23. napján kiállított nyilatkozatnak van jelentősége, amellyel a II. rendű alperest a munkálatok elvégzésére feljogosította, mivel ez szintén az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jog gyakorlásának tekintendő.

[28] A felperesek a 2022. október 3. napján kelt beadványunkban fenntartották, hogy a Tvt. 68. § (8) bekezdésére a Ptk. 5:33. §-át és 5:32. § (3) bekezdését megfelelően kell alkalmazni. Előadták továbbá, hogy az Nvtv. szerint a forgalomképtelen vagyonelemek az állam kizárólagos tulajdonába tartozó vagyontárgyak, vagy amelyek állami tulajdonban történő megőrzése hosszú távon indokolt. A perbeli ingatlan ebből következően nem tartozik az állam kizárólagos tulajdonába és nem tartozik azon vagyonelemek közé sem, amelyek állami tulajdonban történő megőrzése hosszú távon indokolt lenne. A II. rendű alperes által idézett alkotmánybírósági döntések kapcsán előadták, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni hányadának megszerzése folytán az ingatlan védelmi színvonala nem csökkenne, miután a

felpereseknek az eddig is birtokolt és használt területen kívül az ingatlan többi részére vonatkozóan sem birtoklási sem használati igénye nincs.

[29] A Ptk. 5:44. § (4) bekezdése, illetve 5:47. § (2) bekezdésének értelmezése körében hangsúlyozták, hogy amennyiben az elbirtokló nem tulajdonostárs és az ingatlan nem megosztható, úgy az elbirtokló az általa birtokolt ingatlanrész kizárólagos tulajdonjogát nem szerezheti meg, de az elbirtoklás tárgyát képező teljes ingatlan tulajdoni hányadára vonatkozó igényét érvényesítheti. Ezt támasztja alá a BH2011.7 számú eseti döntés, amelyből megállapítható, hogy a bírósági gyakorlat már a rPtk. alapján is hozott döntéseket, amelyek nem zárták ki az ingatlan térmértéke vagy más módon történő körülírásával megjelölt része alapján meghatározott eszmei tulajdoni hányadának kívülálló által történő elbirtoklását.

[30] Az I. rendű alperes kérte az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletének helybenhagyását. Fenntartotta a perbeli ingatlan forgalomképtelenségére irányuló, elsőfokú eljárás során is kifejtett érveit.

[31] A fellebbezés nem alapos.

[32] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[33] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével is egyetértett, annak jogi indokait azonban csak részben osztotta.

[34] Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a jogvita elbírálása során először azt vizsgálta, hogy a perbeli ingatlan elbirtoklása lehetséges-e annak korlátozott forgalomképessége mellett. Az I. rendű alperes tulajdonát képező település helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti, a (ingatlanegyüttes megnevezés) részét képező ingatlan az 55/2007. (X. 18.) minisztérium2 rendelet 1. § és 2. §-ai alapján nem vitásan természetvédelmi területként van nyilvántartva, amely a Tvt. 68. § (5) bekezdésére figyelemmel korlátozottan forgalomképesnek minősül.

[35] Az elsőfokú bíróság a Ptk. irányadó rendelkezéseinek egybevetése után helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a korlátozott forgalomképesség a felperesi érveléssel szemben nem azonosítható a Ptk. 5:31. §-a szerinti elidegenítési és terhelési tilalommal. Az elidegenítési és terhelési tilalom tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében alapítható, amelyet ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban a biztosított joggal együtt fel kell tüntetni. Elidegenítési és terhelési tilalom jogszabállyal is alapítható, amelyre a Ptk. 5:33. §-a alapján a szerződéssel létesített elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó

szabályokat kell alkalmazni. A hivatkozott minisztérium² rendelet nem elidegenítési tilalomról, hanem természetvédelmi védettségéről rendelkezik, és nem irányul tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítására sem. Mindezekből következően a felpereseknek a Ptk. 5:44. § (3) bekezdésére irányuló hivatkozása sem alkalmazható.

[36] Téves ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontja a Tvt. 68. § (5) bekezdése szerinti korlátozott forgalomképeség joghatásait illetően. A felperesi fellebbezés alappal kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a korlátozott forgalomképeséget a forgalomképtelenséggel azonosította. Az nem vitás, hogy a forgalomképtelenség következtében a dolgon tulajdonosváltás eredeti szerzőismóddal sem jöhet létre, ahogyan arra a hivatkozott EBH2011. 2311. számú döntés is utal. A Tvt. 68. § (5) bekezdése azonban korlátozott forgalomképeséget ír elő a védett természeti területekre, amely nem értelmezhető úgy, hogy a védett terület elidegenítését a jogszabály eleve kizárná. Amennyiben a védett természeti terület forgalomképtelen lenne, értelmetlenné válna a Tvt. 68. § (6) bekezdése szerint, a védett természeti területre vonatkozó, az államot illető elővásárlási jog, illetve a felperesek által is hivatkozott, a Tvt. 68/A. §-a szerinti, a külföldi természetes személyek és jogi személyek tulajdonszerzését kizáró szabály a külterületen fekvő védett természeti terület vonatkozásában. A védett természeti terület az Nvtv. rendelkezései alapján sem forgalomképtelen. Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése szerint az állam kizárólagos tulajdonában lévő nemzeti vagyon nem idegeníthető el, vagyis az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 3. pontja szerint forgalomképtelen. A védett természeti terület azonban nem tartozik az Nvtv. 4. § (1) bekezdésében felsorolt kizárólagos állami tulajdonba tartozó vagyonelemek körébe, így az nem forgalomképtelen, tehát elbirtoklás tárgya is lehet.

[37] Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy miután a felperesek a keresetüket a Ptk. 5:44. § (1) és (4) bekezdésére alapították azzal, hogy az elbirtoklás 2014. március 15. napján következett be, azt kellett vizsgálni, hogy a Ptké. 41. §-ára figyelemmel alkalmazhatók-e egyáltalán a perben a Ptk. szabályai. A Ptké. 41. §-a szerint a törvény eltérő rendelkezésének hiányában a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A felperes tényeládása szerint az elbirtoklást megalapozó birtokviszony kezdete 1999. március 16.-a, vagyis a birtokhelyzet már a Ptk. hatálybalépése előtt fennállt, az elbirtoklás állított ténye pedig 2014. március 15. napja, amely már a Ptk. hatálybalépésének napja, tehát a felperesek keresetének elbírálására a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

[38] A felperesek keresete a Ptk. 5:44. § (4) bekezdése szerint tulajdoni hányad elbirtoklására irányult. A rPtk. a tulajdoni hányad elbirtoklását kifejezetten nem tette lehetővé, azonban a bírói gyakorlat a rPtk. 121. § (1) és (4) bekezdését úgy értelmezte, hogy nincs akadálya az elbirtoklási igény teljesítésének, ha a kívülálló felperes nem az ingatlan egésze, hanem annak csak eszmei tulajdoni hányada tekintetében hivatkozik elbirtoklásra, amennyiben az elbirtokló az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban az igényérvényesítéskor megjelenő vagy az ingatlan előéletében szereplő olyan tulajdoni illetőségét akarja megszerezni, amelynek a természetben bizonyíthatóan az ingatlan egy, a használatot illetően – térmértékkel vagy más módon történő körülírással megjelölt – jól elkülönített része felel meg (EBD2015. P.3.). Ilyen esetben – miután a kereset eszmei hányad megszerzését célozza – a föld megoszthatóságának vizsgálata szükségtelen. Ettől élesen el kell választani

azt az esetet, amikor az elbirtoklás nem eszmei hányad, hanem az ingatlannak egy természetben, területileg meghatározott részére irányul, és amikor az ingatlan megoszthatóságát vizsgálni kell. Ezt az álláspontot támasztja alá a BH2009. 204., a BH2011. 7., a Fővárosi Ítéltábla ÍH2017. 130. számú és a Kúria Pfv.I.20.384/2018/8. számú eseti döntése is. A rPtk. hatálya alá tartozó ügyben hozott BH2017. 221. számú döntésben a Kúria ugyanakkor az EBD2015. P.3. számon közzétett határozatára is utalva elvi élel arra mutatott rá, hogy csak a már meglévő tulajdoni hányad birtokolható el, ennek hiányában az elbirtoklást akkor sem lehet megállapítani, ha annak egyéb törvényi feltételei fennállnak. Rögzítette továbbá, hogy kizárólagos tulajdonban álló ingatlan esetében egy természetben meghatározott rész vonatkozásában elbirtoklással akkor sem alakítható ki tulajdoni hányad, ha egyébként az elbirtoklás egyéb törvényi feltételei fennállnak.

[39] A Ptk. 5:44. § (4) bekezdése a korábban kialakult bírósági gyakorlattal összhangban kifejezetten lehetőséget ad ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklására mind tulajdonostársak között, mind kívülálló szerző javára (EBH2008. 1863). A perben arra a kérdésre kellett választ adni, hogy ha az elbirtoklás feltételei csak az ingatlan egy részére állnak fenn, és az ingatlan nem megosztható, akkor a birtokos megszerezheti-e minden további feltétel teljesülése nélkül elbirtoklással az ingatlan általa birtokolt részének megfelelő eszmei hányad tulajdonjogát, vagy a korábbi, a rPtk. hatálya alatti bírói gyakorlatban kimunkált szempontoknak a Ptk. alkalmazása során is jelentőséget kell tulajdonítani, azaz csak már meglévő tulajdoni hányad birtokolható el.

[40] A Ptk. miniszteri indokolása nem utal arra, hogy a jogalkotó az elbirtoklásra vonatkozó szabályokat a kialakult bírói gyakorlat figyelembevételén túl ki kívánta volna terjeszteni a tulajdoni hányad elbirtoklása terén olyan esetekre is, amelyek nem felelnek meg az EBD2015. P.3. számú elvi döntésben megjelenő feltételeknek. A Ptk. elbirtoklással kapcsolatos szabályainak az Alaptörvény 28. cikkével összhangban való értelmezéséből nem következik, hogy a Ptk. koncepciója az elbirtoklás intézményén keresztül a közös tulajdon keletkezését minden további előfeltétel nélkül támogatná. Az nem vitás, hogy az egységes tulajdonlás elvét a rPtk. hatálya alatt kialakult bírói gyakorlat és a Ptk. kifejezett rendelkezése egyaránt áttörte, de a közös tulajdont keletkeztető elbirtoklás lehetőségét változatlanul olyan kivételes esetekre indokolt fenntartani, amelyeknél az elbirtoklással érintett tulajdoni hányad már korábban is létezett; vagy az ingatlan-nyilvántartásban megjelenő módon, vagy úgy, hogy az elbirtoklás az ingatlan előéletében szereplő olyan tulajdoni illetőségére irányul, amely az ingatlannak egy, a használatot illetően jól elkülönített része felel meg.

[41] A perbeli ingatlannak a keresettel érintett eszmei hányada korábban nem létezett, az ingatlan-nyilvántartásban soha nem szerepelt, és önállóan sem az I. rendű alperes jelenlegi tulajdonát képező helyrajzi szám2 alatti, sem a korábban közös helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlan előéletében nem jelent meg. Az tény, hogy a felperesi jogelőd a közös tulajdon megszüntetésekor kisebb önálló területet kapott, mint amit a korábbi használati megállapodás alapján a közös tulajdonú ingatlanból ténylegesen használt, és ennek ellenére a tényleges telekhatárt nem igazították a megosztási vázrajznak megfelelő határvonalhoz.

[42] A perben a felperesek által az elbirtoklással megszerezni kívánt tulajdoni hányad a korábbi használati megállapodásnak megfelelő terület és a megosztás szerinti terület különbözetével azonos, azonban nem testesíti meg a perbeli ingatlan egy eszmei tulajdoni hányadát. Ez a területrész, mint tulajdoni hányad a közös tulajdon fennállása idején sem létezett, mert az annak megfelelő terület a felperes által a használati megállapodás szerint használt terület részét képezte, a közös tulajdon 1972. évi megszüntetése óta pedig a helyrajzi számú ingatlanhoz tartozik. A felperesek által megszerezni kívánt terület az ingatlanak természetben ugyan meghatározható része, azonban az ingatlan elkülönült és beazonosítható eszmei hányadának, ekként önállóan elbirtokolható tulajdoni illetőségnek nem feleltethető meg. A felperesek által meghatározott tulajdoni illetőség, mint eszmei hányad az ingatlan előéletében önállóan egyáltalán nem létezett. Mindez pedig kizárja, hogy a felperesek az I. rendű alperes ingatlanán elbirtoklással a kért tulajdoni hányadot megszerezzék. Az ítéltábla nyomtatékosan utal e körben az EBD2015. P.3. számú határozat [29] - [30] bekezdéseiben kifejtettekre, amelyre figyelemmel – álláspontja szerint – a felperesek kérelmének teljesítése a Ptk. 5:47. § (2) bekezdésének kiüresítésével járna.

[43] Mivel a felperesek keresete a kifejtett okból nem teljesíthető, ezért az elbirtoklás megszakításával kapcsolatos alperesi hivatkozások további vizsgálata szükségtelen volt.

[44] Az ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét – a fentiek szerint pontosított indokok alapján – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[45] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesek jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség egyetemleges viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a jogi képviselő ellátáshoz ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozta meg.

Budapest, 2022. november 30.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

dr. Benedek Szabolcs s.k.

dr. Sági Zsuzsanna s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró