

A Fővárosi Ítéletábra a Dr. Horváth - Dr. Jakab Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Horváth György ügyvéd) által képviselt I. rendű **felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (uo.) II. rendű felpereseknek - ... jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Dr. Simon István Tamás Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Simon István Tamás ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen elbirtoklás iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 17. napján kelt 20.P.22.106/2015/39. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 40. sorszám alatt előterjesztett és 42. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I-II. rendű felperesek elbirtoklás jogcímén megszerezték a ... helyrajzi számú ingatlan személyenként 1/2 hányadának a tulajdonjogát; mellőzi az I-II. rendű felperesek perköltség és illetékfizetési kötelezettségét, egyúttal kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 1.300.000 (Egymillió-háromszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltségét.

A le nem rótt 5.400.000 (Ötmillió-négyszázezer) forint kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesek 1995-ben ajándékozás jogcímén egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megszerezték a lakóhelyükül szolgáló ... szám alatt lévő 2160 m² alapterületű ... helyrajzi számú ingatlant. A szomszédos 2181 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) ingatlannak akkor az I. rendű alperes volt a tulajdonosa, tulajdonjogát az 1991. évi XXXIII. törvény (1) bekezdése alapján 1992. június 15-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A perbeli ingatlan a II. világháború előtt a ... család tulajdonában állt, majd a tulajdonosok emigrálását követően az ingatlant államosították. Az I-II. rendű felperesek 1995 tavaszán a tulajdonukba került ingatlannal együtt birtokba vették a perbeli ingatlant is, mindkét ingatlan területe elhanyagolt, parlagfűvel benőtt volt, és az ingatlanok nem voltak egymástól kerítéssel elválasztva. Az I-II. rendű felperesek megbízásából ... mindkét ingatlant rendbe tette, és megjavította az azokat körülhatároló kerítést. Az I-II. rendű felperesek 1996-ban, az építési engedélyezési eljárás során kimérették a tulajdonukba került ingatlant, ekkor szereztek tudomást arról, hogy a perbeli ingatlan nem került a tulajdonukba - állításuk szerint - addig abban a hiszemben voltak, hogy a szomszédos ... villáig terjedő - a perbeli ingatlant is magában foglaló -

teljes terület az övék. Az ingatlan használatával ezt követően sem hagytak fel, arra gyümölcsfákat telepítettek, a terület rendben tartását továbbra is ... végezte.

A perbeli ingatlannal a másik oldalon határos a ... hrsz.-ú ingatlan, amelyen a régi ...-villa állt, és amelyet 2000-ben vásárolt meg a II. rendű alperes. A II. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonosaiként az I-II. rendű felpereseket kereste fel azzal, hogy szeretne további területeket vásárolni az ingatlanához, és az ott álló romos melléképületből garázst alakítana ki. Az I-II. rendű felperesek azonban csak az ingatlan „bérbeadásához” járultak hozzá. Az I-II. rendű felperesek és a II. rendű alperes 2000. június 1-jén írásbeli megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a perbeli ingatlannal az I-II. rendű felperesek rendelkeznek, illetve azt a ... családdal kötött megállapodás alapján használják; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a II. rendű alperes a romos állapotú gazdasági épület átépítésével garázst alakítson ki magának, és ennek keretében használja a garázs előtti telekrészt. Az írásbeli megállapodás nem tartalmazza, hogy a használat öt évig tartó átengedése fejében a II. rendű alperes egyszeri 100.000 forint összegű használati díjat fizetett. Ettől kezdődően a szomszédok megosztva használták az ingatlant, a régi romos épületnek az I-II. rendű felperesek ingatlana felé eső oldalán kerítést létesítettek.

Az I-II. rendű felperesek és a II. rendű alperes a 2005. augusztus 5-én készült írásbeli megállapodással 500.000 forint használati díj ellenében további öt évre meghosszabbították a használati megállapodást, és megnövelték a II. rendű alperes használatába adott terület nagyságát. Az ekkor kialakított használati határon a szomszédok betonlábazatos kerítést építettek, a romos épületből - a lakóépületéhez igazodó stílusban - a II. rendű alperes garázst alakított ki, a kertet parkosította.

Ettől kezdődően az I-II. rendű felperesek a perbeli ingatlanból mindössze 451 m² nagyságú részt tartottak (illetve tartanak) birtokban. Az I. rendű alperes 2006. május 15-én felszólító levelet küldött mind az I-II. rendű felpereseknek, mind a II. rendű alperesnek és ..., melyben a perbeli ingatlan birtokosaiként felszólította őket, hogy az ingatlan használatával hagyjanak fel. Az I-II. rendű felperesek részére küldött levél „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz, a másik levelet a címzettek átvették. Az I. rendű alperes a 2011. július 12-ei levelében ismét felszólította az I-II. rendű felpereseket az ingatlan használatának a megszüntetésére. Ez után az I-II. rendű felperesek arról tájékoztatták az I. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlant elbirtokolták. Ezt követően a II. rendű alperes jelezte az I-II. rendű felperesnek, hogy megvásárolja az ingatlan, egyidejűleg vételár címén 4.000.000 forintot ügyvédi letétbe helyezett.

Az I-II. rendű felperesek újsághirdetés útján kerültek kapcsolatba a ... család egyik tagjával, az ... élő ..., aki 2010. július 10-én a következő írásbeli nyilatkozatot tette: az I-II. rendű felperesek 1995. május 25. óta jogosultak voltak a teljes ingatlant birtokba venni, az államosítás előtt a mi tulajdonunkban álló lakóház kertjének a határáig.

Az I-II. rendű felperesek - 2011. augusztus 5-én - előterjesztett keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése alapján annak túrésére kérték kötelezni az I. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlan személyenkénti ½ hányadára elbirtoklás jogcímén bejegyezzék tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba. Előadták, hogy az ingatlant 1995 óta megszakítás nélkül sajátjukként birtokolták, így annak tulajdonjogát 2010-ben elbirtoklás útján megszerezték. Az ingatlan tulajdoni állását a keresetlevél mellékleteként csatolt, 2011. július 11-én kiadott tulajdoni lap szemlével igazolták.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság 20.P.23.840/2011/19. számú ítéletével helyt adott a keresetnek; a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.252/2013/4. számú ítéletével helyben hagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. A Kúria 2015. február 18-án meghozott Pfv.I.20.911/2014/4. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú

ítéletre kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a jogerőre emelkedését követően a perbeli ingatlan személyenkénti $\frac{1}{2}$ részére 2014. március 24-ei hatállyal elbirtoklás jogcímén bejegyezték az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek tulajdoni hányadának a mértéke azóta személyenként 451/4362 részre csökkent, míg az ingatlan további 3460/4362 hányadára 2014. április 8-ai hatállyal ajándékozás jogcímén a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A II. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzését követően 50.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba a III. rendű alperes javára.

Az I-II. rendű felperesek a megváltozott ingatlan-nyilvántartási bejegyzések miatt az új eljárásban módosították kereseti kérelmüket, és azt kiterjesztették a II-III. rendű alperesekre is. Módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát - az eredetileg előadottak szerint - 2010-ben elbirtoklás útján megszerezték (20.P.22.106/2015/38. számú jegyzőkönyv).

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint az I-II. rendű felperesek legkésőbb az építési engedélyezési eljárás során, azaz 1996-ban tudomást szereztek arról, hogy az ingatlannak ő a tulajdonosa. Ezt követően nem bízhattak abban, hogy birtoklásuk zavartalan lesz, és nem tekinthették sajátjuknak azt. Sajátkénti birtoklás nélkül az ingatlanon nem szerezhettek tulajdonjogot, de ettől függetlenül a 2006. évi II. rendű alpereshez intézett felszólító levél megszakította az elbirtoklást.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 1.200.000 forint perköltséget, továbbá külön felhívásra 900.000 forint kereseti illetéket, 2.000.000 forint fellebbezési eljárási illetéket, valamint 2.500.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a Kúria új eljárásra adott iránymutatását szem előtt tartva elsősorban azt vizsgálta, hogy az elbirtoklás szubjektív feltételei fennálltak-e. Álláspontja szerint ... nyilatkozatai nem erősítették az elbirtoklás szubjektív elemét, azok alapján az I-II. rendű felperesek nem hihatték, hogy a perbeli telek a sajátjuk és azt sem, hogy azt a sajátjukként birtokolhatják. Arra az I-II. rendű felperesek nem szolgáltatott bizonyítékot, hogy milyen alapon gondolhatták, miszerint a saját ingatlanuk térmértékét is meghaladó szomszédos 2181 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát is megszerezték (ajándékozás címén) 1995-ben. Nem lehettek abban a tudatban sem, hogy az eredeti tulajdonosok nem fogják őket háborítani a birtoklásban, hiszen ... 1996-ban pert indított ellenük az ajándékozási szerződés alapján birtokolt ingatlan birtokba adása iránt. Emellett az ajándékozási szerződés tárgya egyértelműen a ... utcai beépítetlen telek ingatlan volt, amelynek a térmértéke jóval kisebb, mint a ténylegesen birtokba vett terület. Az I. rendű felperes személyes előadása során megerősítette, hogy a birtokbavételt követően kimérette az ingatlant, és ekkor világosan kiderült, hogy a birtokba vett földrészlet valójában két ingatlanból áll. Ekkor az is egyértelművé kellett, hogy váljon az I-II. rendű felperesek előtt, hogy a szerződéssel megszerzett 2160 m² nagyságú földrészletet meghaladó terület birtoklására nem jogosultak. Mivel az ajándékozó részéről tényleges birtokbaadás nem történt, ezért nem gondolhatták, hogy összesen 4341 m² nagyságú területet

használhatnak sajátjukként. Az I-II. rendű felpereseknek a sajátkénti birtoklás bizonyításához a saját vélekedésükön felül valamilyen kívülálló körülménnyel is alá kellett volna támasztaniuk, hogy alappal hihették: birtoklásukat más személy jogszerűen nem szakíthatja meg. Erre ugyancsak nem szolgáltat bizonyítékot ... 1997. évi nyilatkozata a ... Alapítvány létrehozására és működtetésére vonatkozóan, mivel 1997-től 2011. augusztus 5-ig csupán 14 év telt el, ami nem elég a tulajdonszerzéshez.

A Kúria iránymutatása alapján azt is vizsgálta, hogy a II. rendű alperes átmenetileg, avagy véglegesen szerezte meg a perbeli ingatlan feletti hatalmat. A használati megállapodásokból, illetve az elkülönülten használt ingatlanrészek elkerítéséből arra a következtetésre jutott, hogy a II. rendű felperes az elkerített részeknek végleges birokosává vált, hiszen 2000-től kezdődően szakadatlanul ő birtokolta ezt az ingatlanrészt úgy, hogy egyre nagyobb területet vett birtokba, melyen jelentős értékű beruházást végzett. Az utóbb kötött ajándékozási szerződéssel a felek lényegében elismerték, hogy az ingatlan jelentős része már évekkel korábban véglegesen a II. rendű alperes hatalmába került. Ezzel szemben súlytalan az a felperesi hivatkozás, hogy valójában adás-vételi szerződést kötöttek, hiszen színlelt szerződés megkötésére mint saját felróható magatartására a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint senki nem hivatkozhat. A régi Ptk.-nak ugyanebbe az alapelvi jelentőségű rendelkezésébe ütközik, hogy a II. rendű alperes előtt tulajdonosként léptek fel és bérleti díjat kértek tőle. A használati megállapodások megkötésekor ugyanis pontosan tudták, hogy az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonosa, ennél fogva nem bízhattak abba, hogy birtoklásukat az elbirtoklási időn belül kívülálló személy nem szakíthatja meg. Az a körülmény pedig, hogy a II. rendű alperes jelezte az I. rendű alperes felé a vételi szándékát, kétségesse teszi, hogy az I-II. rendű felpereseket tekintette az ingatlan tulajdonosának.

Ezen túlmenően a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a II. rendű alpereshez intézett 2006. évi felszólító levél megszakította az elbirtoklást, legalábbis annak az ingatlanrésznek a vonatkozásában, amit a II. rendű alperes tartott birtokban. Miután azonban az elbirtoklás szubjektív feltétele az I-II. rendű felpereseknél maradt telekrész tekintetében is hiányzott, az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzés nem következhetett be (rég Ptk. 121. § (1) bekezdés).

Ezen túlmenően megjegyezte: a megállapítási keresetnek a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég Pp.) 123. §-ában megjelölt eljárási feltételei nem következtek be, hiszen az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának a bejegyzése megtörtént, majd a tulajdonukba kerülő ingatlannal részben rendelkeztek. Szükségtelennek tartotta a letéti szerződésnél közreműködő ügyvéd tanúkenti meghallgatását, mivel az I-II. rendű felperesek és a II. rendű alperes közötti tulajdonjogot átruházó szerződésnek a folyamata nem tárgya a jelen pernek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és módosított keresetük teljesítését kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás részben kiegészítésre, részben pontosításra szorul. Hangsúlyozták, hogy az 1995. évi birtokbavétel időpontjában a két ingatlan egységesen került a birtokukba, azok a külső szemlélő számára is szoros egységet képeztek, így alappal gondolták, hogy a két ingatlan jogilag is egységes, egyetlen helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet. A birtokbavétel időszakában ugyanaz a nyél szolgált a bal oldali villa megközelítésére is, mint amiről a birtokba vett telket megközelítették. Emellett szomszédjuk, ... azt a tájékoztatást adta részükre, hogy amikor parlagfümentesítést kért az önkormányzattól, őket jelölték meg az ingatlan tulajdonosaként. A tekintetben is szükség van a tényállás kiegészítésére, hogy almafákat ültettek a perbeli ingatlanra, ami valószínűsíti, hogy hosszútávon számítottak annak a használatára. Azt pedig helytelenül állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes egyedül létesítette a két ingatlanrészt elválasztó kerítést, valójában ez közös munka volt, melyben az általuk biztosított anyag is felhasználásra került. Ezeket a tényállási elemeket az I-III. rendű alperesek nem vitatták, így a bizonyításukra nem volt szükség. Rámutattak: ... már akkor elállt a keresetétől, amikor sikerült felvenni vele a

kapcsolatot. Fenntartották, hogy sajátjukként birtokolták a perbeli ingatlant, noha valóban tudtak arról, hogy az az I. rendű alperes tulajdonaként van nyilvántartva. Mivel azonban az I. rendű alperes nem tett semmilyen lépést az ingatlan birtokbavétele iránt, és nem gyakorolta a tulajdonosi jogait sem, ezért úgy határoztak, hogy megkísérlik annak elbirtoklását, és ehhez jogi tanácsokat kértek ... ügyvédtől, akinek a levelét becsatolták. A birtoklás véglegességének a tudatát támasztja alá, hogy jelentős kiadásai merültek fel az ingatlan évenkénti karbantartásával. Elbirtoklási szándékukat a II. rendű alperes előtt sem titkolták, hiszen 2006-ban feltárták előttük az addig titkolt valós jogi helyzetet. Hangsúlyozták: a Kúria nem adott utasítást az elbirtoklás objektív feltételeinek a vizsgálatára, az objektív és szubjektív feltételek megvalósulása viszont csak együttesen értelmezhető. Mivel az nem volt kétséges, hogy a sajátkénti birtoklás objektív feltételei megvalósultak, ezért ez a körülmény megerősíti a sajátkénti birtoklás szubjektív feltételezésének a megalapozottságát is. Ezt nem teszi kétséggé, hogy szándékuk szerint az ingatlan vételárából a ... Alapítványt támogatták volna, mintegy kárpótolva ezzel a ... családot, akik előtt érthetetlen és jogszerűtlen volt, hogy az ingatlanuk állami, majd önkormányzati tulajdonba került. Hivatkoztak arra is, hogy a töretlen bírói gyakorlat szerint az elbirtokláshoz nem szükséges az elbirtoklók jóhiszeműsége. A régi Ptk. 124. §-a taxatív felsorolást ad arról, hogy milyen körülmények zárják ki az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzést. Részükről a birtokbavétel módja nem ütközik ebbe a törvényi rendelkezésbe, így nincsen akadálya a tulajdonszerzésüknek, hiszen bíztak birtoklásuk véglegességében. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontot foglalt el annak kifejtésével, hogy csak a „jogcímes” birtoklás vezethet tulajdonszerzéshez, az elbirtoklók ugyanis akkor is tulajdonjogot szereznek, ha nem rendelkeznek birtoklásra jogosító jogcímmel.

Álláspontjuk szerint a használati megállapodásokkal nem véglegesen, hanem csupán időlegesen vált a II. rendű alperes az utóbb elkerített ingatlanrész birtokosává [rég. Ptk. 187. § (2) bekezdés]. Megállapodásuk alapján a II. rendű alperes a nevükben használta az ingatlant abban a kétszer ötéves időtartamban, amelyre a használat jogát átengedték a részére. A II. rendű alperes 2006-ig maga is úgy tudta, hogy ők az ingatlan tulajdonosai, és csak időlegesen veheti bérbe az ingatlant. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a bérleti díjat és a vételárát egybemosta, és mulasztott amikor a tényállás tisztázása érdekében elutasította ... ügyvéd tanúkénti meghallgatását. Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel a perbeli ingatlan átruházására kötött jogügyletet nem minősíthette volna ingyenesnek annak ellenére, hogy valamennyi érdekelt ennek az ellenkezőjét állította, és az I. rendű alperes nem vitatta a visszerhességet.

Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Kifejtette: az elsőfokú bíróság a Kúria hatályon kívül helyező végzésben adott iránymutatását szem előtt tartva helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az elbirtoklás szubjektív feltételei nem valósultak meg. Az építési engedélyezési eljárás során az I-II. rendű felperesek előtt nyilvánvalóvá vált, hogy az ingatlan nem áll a tulajdonukban, és tudomást szereztek a tulajdonos személyéről. Ennek ellenére nem adtak arra magyarázatot arra, hogy milyen körülményekből, milyen okból gondolták, hogy birtoklásuk végleges. Vitatta, hogy a tényleges birtokossal szemben kevésbé érdemelne jogvédelmet, hiszen két alkalommal intézett felszólító levelet az I-II. rendű felperesekhez, amelyben kérte az ingatlan birtokba adását. Ügydöntő jelentőséget tulajdonított annak, hogy a II. rendű alperes a 2006. évi felszólító levelet átvette, és erről tájékoztatta az I-II. rendű felpereseket. Hangsúlyozta: ettől kezdődően a felpereseknek számolniuk kellett azzal, hogy az ingatlan tulajdonosa megszakíthatja a birtoklásukat, ami kizárja az elbirtoklás szubjektív elemének a fennállását. Ez a felszólító levél akkor is alkalmas lett volna az elbirtoklás megszakítására, ha a II. rendű alperes nem véglegesen vette volna birtokba az általa használt ingatlanrészt. A régi Ptk. ugyanis nem tartalmaz olyan szabályt, hogy vizsgálnia kéne, miszerint a birtokos saját jogán vagy mástól származtatva birtokolja-e az ingatlant.

A II. rendű alperes - csatlakozó fellebbezésként megjelölt, de tartalma szerint figyelembe vett - fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a bíróság adjon helyt az I-II. rendű felperesek fellebbezésének. Csatlakozott az I-II. rendű felperesek okfejtéséhez, és hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes soha nem vette birtokba az ingatlant, a tulajdonosi jogait először a tulajdonszerzését követő 15. évben, azaz 2006-ban kívánta gyakorolni. A tulajdonosi kötelezettségeit ekkor sem teljesítette, csupán felszólító levelet intézett az ingatlan birtokosaihoz, de a birtokbalépést sem ekkor, sem ezt követően nem kísérelte meg. Rámutatott: a 2006. évi felszólító levél kézhezvételét követően nem bontotta fel az I-II. rendű felperesekkel megkötött második használati szerződést, mivel továbbra is őket tartotta az ingatlan „igazi” tulajdonosainak. Az elbirtoklás 2010. évi elteltét követő eseményeknek pedig a jogvita megítélése szempontjából nincsen jelentősége.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - teljes egészében megváltoztatta.

A Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az eljárási szabályok lehetővé teszik-e a módosított kereset érvényesítését, amely az elbirtoklás megállapítására irányul. Az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy jelen perben nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének, mivel „a felperesek tulajdonjoga bejegyzést nyert, majd azzal részben rendelkeztek”. A Fővárosi Ítéltábla ezekre a per során megváltozott tulajdonviszonyokra alapozta az elsőfokú bíróságtól eltérő álláspontját.

A régi Pp. 123. §-a értelmében számadási kötelezettség megállapítására irányuló kereseten kívül egyéb megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejáratának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A felhívott eljárási szabály szerint megállapítási kereset előterjesztésének két konjunktív feltétele van: a jogmegóvási szükséglet és a jogkövetkezmények teljesítésére irányuló kérelem kizártsága.

A keresetlevél előterjesztésekor a perbeli ingatlannak az I. rendű alperes volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, így az akkor előterjesztett kereseti kérelem az I. rendű alperes tűrésre való kötelezésére irányult; annak tűrésére kérték kötelezni, hogy tulajdonjoga helyébe elbirtoklás jogcímén az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a kereseti kérelem az elbirtoklásnak mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésnek a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményének a levonására irányult, így tartalmánál fogva teljesítési (marasztalási) keresetnek minősül.

Az I-II. rendű felperesek elbirtoklás jogcímén alapuló tulajdonjogát még a Kúria hatályon kívül helyező végzésének a meghozatalát megelőzően bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, de utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági határozat hatályát veszítette, viszont a bejegyzést megelőző tulajdoni állapot helyreállítására nem került sor. A Kúria hatályon kívül helyező végzése következtében az I-II. rendű felperesek elbirtoklási igénye érdemben elbírálatlan maradt, ugyanakkor az elbirtoklás jogkövetkezményeinek a levonásához nincs szükség az ingatlan-

nyilvántartási bejegyzések megváltoztatására. Az elbirtokláson alapuló felperesi tulajdonjog bejegyzést ugyanis már tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás, mint ahogy a bejegyzést követő rendelkezéseken alapuló változásokat is. A megváltozott helyzetben az I-II. rendű felpereseknek az az érdeke, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot változatlanul fennmaradjon, ez a jogi érdekük indokolta a kereset módosítását, melyben - az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jogaik fenntartása és egyben azok megóvása végett - elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésüknek csupán a megállapítását kérték. Ezekre a változásokra figyelemmel nem volt akadálya annak, hogy az I-II. rendű felperesek a hatályon kívül helyezést követően folytatódó új eljárásban teljesítési kereset helyett megállapítási keresetet érvényesítsenek, ami a régi Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontja szerint nem minősül keresetváltoztatásnak.

A régi Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, aki azt tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja. A felhívott törvényi rendelkezésből kitűnően az elbirtoklás valamennyi konjunktív feltételének teljesülnie kell a tulajdonszerzéshez, bármelyik feltétel hiánya önmagában is a kereset elutasítását vonja maga után.

A Kúria hatályon kívül helyező végzésével elrendelt új eljárásban már nem volt vitás, hogy az I-II. rendű felperesek 1995 tavaszán birtokba vették a perbeli ingatlant, és a kívülállók előtt az ingatlan tulajdonosaiként léptek fel, mellyel - a Kúria iránymutatása szerint - a sajátkénti birtoklás objektív eleme megvalósult. Ebből kiindulva az új eljárásban a következő kérdéseket kellett vizsgálni: a sajátkénti birtoklásnak a szubjektív eleme is megvalósult-e; az I-II. rendű felperesek birtoklása szakadatlan volt-e, avagy a használatba adott ingatlanrész véglegesen átkerült-e a II. rendű alperes birtokába; a II. rendű alperes 2006. évi felszólító levele megszakította-e az elbirtoklást?

A Fővárosi Ítéltábla a birtoklás sajátkénti jellegének a vizsgálata során abból indult ki, hogy annak objektív összetevői nem választhatóak el a szubjektív összetevőktől. Az ingatlan birtokosának a kívülállók előtti viselkedése azt a szubjektív nézőpontot tükrözi, ahogy birtokosi jogállásáról, illetve birtoklásának a véglegességéről vélekedik. A sajátkénti birtoklás objektív elemének a megvalósulása ezért szükségszerűen arra utal: a birtokos azért viselkedik tulajdonosként a kívülállók előtt, mert bízik birtoklása véglegességében. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az I-II. rendű felperesek részéről ennek a szubjektív vélekedésnek a megalapozottságát alátámasztották a birtokbavétel körülményei, az ingatlan állapota, a birtoklás módja, valamint a tulajdonos és a korábbi tulajdonosok ingatlannal kapcsolatos magatartása.

A birtokbavétel időpontjában a felpereseknek ajándékozott ingatlan és a perbeli ingatlan egységes képet mutatott, mindkettő gondozatlan, elhanyagolt volt. A helyszínen semmi nem utalt arra, hogy a bevezetőútról (az úgynevezett nyélről) megközelíthető, növényezettel sűrűn benőtt terület két ingatlanként, két helyrajzi számon lenne nyilvántartva. E területen belül nem volt elválasztókerítés, és olyan tereptárgy sem, amely két különálló ingatlanra utalt volna. A helyszíni tapasztalatok alapján az I-II. rendű felperesek annak tudatában vették birtokba az egységes képet mutató teljes ingatlant, hogy az ajándékozási szerződéssel annak teljes egészében a tulajdonosává váltak. Így birtoklásuk kezdeti szakaszában a birtoklásra feljogosító jogcímre figyelemmel tekintették véglegesnek az ingatlan használatát, és ennek megfelelően az ingatlan hosszú távú rendben tartásáról és műveléséről is gondoskodtak.

Az I-II. rendű felpereseknek a jogcímes birtoklást átfogó tudata a részükre ajándékozott ingatlan kiméréséig tartott, 1996-ban tudomást szereztek arról, hogy az ajándékozás nem terjedt ki a perbeli ingatlanra, és azt is megtudták, hogy annak az I. rendű alperes a nyilvántartott tulajdonosa. A birtoklással azonban nem hagytak fel, mivel észlelték, hogy a tulajdonos egyáltalán nem él

tulajdonosi jogaival, és nem teljesíti a tulajdonjogából fakadó kötelezettségeket sem. Az I. rendű felperes ennek alátámasztására előadta: ... szomszédjuk tőlük kérte az ingatlan parlagfűmentesítését, mert az önkormányzatnál arról tájékoztatták, hogy ők az ingatlan tulajdonosai (20.P.23.840/2011/11., 20.P.22.106/2015/25., 38. sorszámú jegyzőkönyvek). Kétségbe nem vont tény, hogy az ingatlan használatához kapcsolódóan az I. rendű alperes semmilyen intézkedést nem tett, nem tanúsított olyan tevőleges magatartást, amely az ingatlan gondozását, avagy művelését célozta, a növényzetet nem tartotta rendben, gyomirtást soha nem végzett.

Az I. rendű alperes maga sem állította, hogy ténylegesen tett volna bármit is az ingatlanok használata, illetve tulajdonosi kötelezettségei teljesítése érdekében. Az általa megjelölt felszólító levelek is azt tükrözik, hogy tulajdonjogának a bejegyzése ellenére semmilyen módon nem használta az ingatlant, hiszen a 2006. május 15-i levele szerint ennek a levélnek az elküldését megelőzően határozott az ingatlan hasznosításáról. A hasznosítás elhatározása után sem kísérelte meg az ingatlan birtokba vételét, nem a birtokba adásra szólította fel a tényleges birtokosokat, hanem arra, hogy az ingatlan használatát szüntessék meg. A 2006. évi felszólítást követően - a levélben írtak ellenére - nem ellenőrizte a használat megszüntetését, nem tűzött ki időpontot az ingatlan birtokba vételére, annak foganatosítása érdekében semmit nem tett. Ilyen előzmények után - a tulajdonos teljes közömbösségét tapasztalva - az I-II. rendű felperesek megalapozottan bízhattak birtoklásuk véglegességében.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a ... által 1996-ban indított pernek a birtoklás jellegének a megítélése szempontjából nincsen jelentősége. A per megindításáról történő tudomásszerzés időpontjában ugyanis az I-II. rendű felperesek előtt már ismert volt, hogy az ingatlan nyilvántartott tulajdonosa az I. rendű alperes, így nem kellett tartaniuk attól, hogy a tulajdonjoggal és birtokláshoz való jogosultsággal nem rendelkező ... jogszerűen megszakíthatja a birtoklásukat.

A ... által indított perrel - a periratok csatolása nélkül - csupán az I. rendű felperes tájékoztatása áll rendelkezésre, melyből annyi állapítható meg, hogy ... is egy ingatlannak tekintette az I-II. rendű felperesek által birtokba vett teljes területet; a tulajdonszerzésüket azért vonta kétségbe, mert nem tudott arról az 1950-es években készült szerződésről, amellyel az ajándékozó tulajdonjogot szerzett, ezért vitatta az ajándékozás bekövetkeztét (20.P.22.106/2015/26. számú jegyzőkönyv). A perben érvényesített jog pontos ismerete nélkül nem lehet olyan következtetést levonni, hogy a perindítás önmagában megingatta a felperesek birtoklás véglegességéhez fűződő szubjektív vélekedését, különös tekintettel arra, hogy a per érdemi döntés nélkül megszűnt.

A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján a Fővárosi Ítéltábla - az elsőfokú bíróságtól eltérően - úgy foglalt állást, hogy a használatba vett területek nem véglegesen kerültek a II. rendű alperes hatalmába. Az I-II. rendű felperesek és a II. rendű alperes tényelőadása egyező volt a tekintetben, hogy a használat időleges átengedéséről állapodtak meg, a II. rendű alperes következetesen úgy fogalmazott: az I. rendű felperes csak a bérbeadásához járult hozzá. Ennek az egybehangzó tényelőadásnak és a 2005. augusztus 1-jei írásbeli megállapodásnak a tükrében a 2000. évi írásbeli megállapodást nem lehet határozatlan ideig tartóként értelmezni. A később készült írásbeli megállapodás szerint ugyanis a felek a korábbi megállapodásukat további öt évvel „meghosszabbították”. A felek írásbeli nyilatkozatának a megfogalmazása egyértelművé teszi, hogy szándékuk a természetben kijelölt ingatlanrész - nem végleges, hanem - időleges átengedésére irányult. Mivel a felek a használat átengedésére vonatkozó megállapodásukat írásba foglalták, jogviszonyuk megítélésére írásba foglalt szerződésük az irányadó, amely szerint az időlegesen használatba adott terület rész nem került véglegesen a II. rendű alperes hatalmába.

A Kúria új eljárásra adott anyagi jogi iránymutatása szerint a 2006. évi levél abban az esetben szakította meg az elbirtoklást, ha a II. rendű alperes a régi Ptk. 187. § (1) bekezdésében

meghatározott birtokosnak minősült. A használat átengedése tárgyában kötött szerződés alapján azonban a II. rendű alperes - az előzőekben már kifejtettek szerint - a használatába adott ingatlanrész időleges birtokosának minősült [régi Ptk. 187. § (2) bekezdés], míg az I-II. rendű felperesek továbbra is az ingatlan egészének a régi Ptk. 187. § (1) bekezdésében meghatározott birtokosai maradtak. Ennélfogva a II. rendű alperesnek megküldött 2006. évi írásbeli felszólítás - a Kúria anyagi jogi iránymutatásának megfelelően - nem volt alkalmas az elbirtoklás megszakítására.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a 2006. évi felszólító levél tartalmánál fogva sem volt alkalmas az elbirtoklás megszakítására. A régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja egyértelmű eligazítást ad az elbirtoklás megszakítására alkalmas írásbeli felszólítás tartalmára nézve. A megjelölt jogszabályi rendelkezés szerint a tulajdonosnak a dolog kiadására kell felszólítania a birtokost. Az I. rendű alperes 2006. évi felszólító levele az ingatlan kiadására - átadására, birtokba adására - irányuló felszólítást nem tartalmaz, a felszólítás csupán arra irányul, hogy a birtokos szüntesse meg az ingatlan használatát. A használat megszüntetése nem jelenti egyben a dolog kiadását is; az ingatlan tulajdonos részére történő birtokba adására irányuló felszólítás nélkül a levél nem volt alkalmas az elbirtoklás megszakítására.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az I-II. rendű felperesek 1995-től kezdődően tizenöt éven át megszakítás nélkül sajátjukként használták a perbeli ingatlan egészét, így annak tulajdonjogát 2010-ben megszerezték. A jogszerzés bekövetkezése utáni cselekményeknek és nyilatkozatoknak a kereset elbírálása szempontjából nem volt jelentősége, ezért azok figyelembevételét a Fővárosi Ítéltábla mellőzte. Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét egészében megváltoztatta, és - a rendelkező részben foglaltak szerint a keresetnek helyt adva - megállapította az I-II. rendű felperesek elbirtoklás jogcímén alapuló tulajdonszerzését.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes köteles megtéríteni a pernyertes I-II. rendű felperesek részére a jogi képviseletük ellátásával felmerült perköltségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján, az első- és másodfokú eljárás(ok) során ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az Áfa.

Az I. rendű alperes személye illetékmentessége folytán a le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja és az 56. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2018. június 27.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró