

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.841/2018/5. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Horváth - Dr. Jakab Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Horváth György ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

Az alperesek képviselője: jogtanácsos, I. rendű képviseletében
. Simon István Tamás ügyvéd II. rendű képviseletében

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.20.031/2018/12.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
20.P.22.106/2015/39.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.031/2018/12.számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az I. rendű alperesnek személyenként 500.000-500.000 (ötszázezer-ötszázezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 1.000.000-1.000.000 (egymillió-egymillió) forint fellebbezési és 1.250.000-1.250.000 (egymillió-kétszázötvenezer-egymillió-kétszázötvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I-II. rendű felperesek egymás közt egyenlő arányú közös tulajdona a B., belterületi 4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben B. Sz.utca 8/B. szám alatti kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű, 2160 m² területű ingatlan, amelyet 1995-ben ajándékozás jogcímen szereztek meg. A szomszédos, B. K. utca 3. szám alatti 6. helyrajzi számú (a továbbiakban: perbeli) 2181 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlannak az I. rendű alperes volt a tulajdonosa. Tulajdonjogát az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 1.§-a alapján 1992. június 15-ei hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [2] A perbeli ingatlan a G. család tulajdona volt a II. világháborút megelőzően, majd a tulajdonosok emigrálását követően azt államosították. A felperesek tulajdonába került és a perbeli ingatlan egymástól nem volt kerítéssel elválasztva, 1995-ben mindkét ingatlan területe elhanyagolt volt, parlagfűvel volt benőve.
- [3] Az I-II. rendű felperesek 1996-ban kimérették a tulajdonukba került ingatlant és ekkor szereztek tudomást arról, hogy a perbeli ingatlannak ki a tulajdonosa. Ekkor már birtokukban tartották a perbeli ingatlant is magában foglaló teljes területet, annak egy részére gyümölcsfákat telepítettek, a terület rendben tartását megbízásukból V. L. végezte. A perbeli ingatlant kertként, illetve részben udvarként használták, azon ekkor egy rossz állapotú gazdasági épület állt.
- [4] A perbeli ingatlannal a másik oldalon határos 5. helyrajzi számú ingatlant - amelyen a régi G. villa állt - a II. rendű alperes 2000-ben vásárolta meg. A perbeli ingatlan határán lévő kerítés a G. villaig húzódott, ezért a felperesek a perbeli ingatlannak a régi gazdasági épületig terjedő részét használatra átengedték a II. rendű alperesnek annak érdekében, hogy a régi romos épületet garázssá alakítsa át. E terület használatára közöttük 2000. június 1-jén írásbeli megállapodás jött létre öt év határozott időre, egyszeri 100.000 forint összegű használati díj ellenében.
- [5] A felperesek ettől kezdődően a II. rendű alperessel megosztva használták a perbeli ingatlant; a régi romos gazdasági épületnek a felperesek ingatlana felé eső oldalán kerítést létesítettek. A felperesek és a II. rendű alperes 2005. augusztus 5-én a használati megállapodást további öt évre meghosszabbították, 500.000 forint használati díj ellenében. Egyidejűleg megnövelték a II. rendű alperes használatába adott terület nagyságát, és a II. rendű alperes az ekkor kialakított használati határon betonlábazatos kerítést épített, a romos épületből garázst alakított ki és a kertet parkosította. Ettől kezdődően a felperesek a perbeli ingatlanból mindösszesen 451 m² területet tartanak birtokban.
- [6] Az I. rendű alperes 2006. május 15-én felszólító levelet küldött mind az I-II. rendű felpereseknek, mind a II. rendű alperesnek és a perben nem álló D. K-nak, amelyben mint a perbeli ingatlan birtokosait felszólította őket, hogy az ingatlan használatával hagyjanak fel. A felperesek részére küldött levél „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz, a másik levelet a címzettek átvették, és a levél tartalmáról tájékoztatták a felpereseket. Az I. rendű alperes 2011. július 12-én ismételten írásban felszólította a felpereseket a perbeli ingatlan használatának megszüntetésére. Ezt követően a felperesek arról tájékoztatták az I. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlant elbirtokolták. Ezután a II. rendű alperes jelezte a felperesek felé, hogy megvásárolja a perbeli ingatlant, egyidejűleg vételár címén 4.000.000 forintot ügyvédi letétbe helyezett.
- [7] Közben a felperesek újsághirdetés útján kapcsolatba kerültek a G. család egyik, az Amerikai Egyesült Államokban élő tagjával, L. A-val, aki - annak ellenére, hogy először pert indított az ajándékozási szerződés érvénytelenségére hivatkozással - 2010. július 10-én írásbeli nyilatkozatot adott nekik arról, hogy „[a]z eladott ingatlan oly módon került átadásra a részükre, hogy ők az átadást követően, 1995. május 15. óta jogosultak voltak a teljes ingatlant birtokba venni az

- államosítás előtt a mi tulajdonunkban álló lakóház kertjének határáig".
- [8] A felperesek a 2011. augusztus 5-én előterjesztett keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése alapján annak tűrésére kérték kötelezni az I. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanra a tulajdonjogukat - egymás közt egyenlő arányban - elbirtoklás jogcímén bejegyezzék. Előadták, hogy az ingatlant 1995 óta folyamatosan, szakadatlanul sajátjukként birtokolják, így annak tulajdonjogát 2010-ben megszerezték.
- [9] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [10] Az elsőfokú bíróság a 20.P.23.840/2011/19. számú ítéletével helyt adott a keresetnek, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.21.252/2013/4. számú ítéletével helybenhagyott, majd a Kúria a 2015. február 18-án meghozott Pfv.I.20.911/2014/4. számú végzésével hatályon kívül helyezett és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [11] Megelőzően azonban a földhivatal a felperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba elbirtoklás jogcímén 2014. március 24-én bejegyezte. Ezt követően a II. rendű alperes a perbeli ingatlan 3460/4362 tulajdoni hányadát ajándékozás jogcímén - a felperesektől - megszerezte; tulajdonjogát 2014. április 8-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Így a felperesek tulajdoni hányada személyenként 451/4362-ra csökkent.
- [12] A II. rendű alperes tulajdoni hányadára 50.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a III. rendű alperes javára.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [13] A megismételt eljárásban a felperesek módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát 2010-ben elbirtoklás jogcímén megszerezték, keresetüket kiterjesztették a II-III. rendű alperesekre.
- [14] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [16] Döntésének indokolása szerint a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatását szem előtt tartva elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az elbirtoklás szubjektív feltételei fennállnak-e.
- [17] Álláspontja szerint a felperesek nem bizonyították az eljárás során, hogy az ingatlanuk térmértékét is meghaladó szomszédos 2181 m² területű perbeli ingatlan tulajdonjogát is megszerezték 1995-ben ajándékozás jogcímén. L. A. 2010. évi írásbeli nyilatkozatát ennek igazolására nem találta alkalmasnak, hiszen 1996-ban pert indított az ajándékozási szerződés alapján a felperesek által megszerzett ingatlan birtokba adása iránt. Rámutatott, hogy az ajándékozási szerződés tárgya egyértelműen a Sz. utcai beépítetlen telekingatlan volt, amelynek térmértéke jóval kisebb, mint a felperesek által ténylegesen birtokba vett terület. Hangsúlyozta, hogy a kimérés alapján - 1996-ban - egyértelművé vált, hogy a felperesek külön helyrajzi számon nyilvántartott két ingatlant vettek birtokba, amelyből a 2181 m² területű perbeli ingatlan az I. rendű alperes tulajdona volt. Szerinte ezért alappal nem hihették azt, hogy az birtoklásukat más személy jogszerűen nem szakíthatja meg.
- [18] A továbbiakban vizsgálta, hogy a II. rendű alperes időlegesen vagy véglegesen szerezte-e meg a perbeli ingatlan használati jogát. A használati megállapodásokból és különösen a használt ingatlanrészek elkerítéséből arra a következtetésre jutott, hogy a II. rendű alperes az elkerített résznek a „tényleges birtokosává” vált, hiszen 2000-től kezdődően szakadatlanul ő birtokolta ezt az ingatlanrészt, ott jelentős mértékű beruházást is végzett. Kiemelte, hogy felperesek az utóbb kötött ajándékozási szerződéssel lényegében el is ismerték, hogy ez a terület már évekkel korábban

véglegesen a II. rendű alperes hatalmába került. Az a körülmény pedig, hogy a II. rendű alperes jelezte az I. rendű alperes felé a vételi szándékát, a bíróság szerint kétséggé tette, hogy a felpereseket tekintette a perbeli ingatlan tulajdonosának.

- [19] Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a II. rendű alpereshez intézett 2006. évi felszólító levél az általa használt ingatlanrész vonatkozásában - a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja alapján - megszakította az elbirtoklást. Miután azonban az elbirtoklás szubjektív feltétele a felpereseknél maradt telekrész tekintetében is hiányzott, ezért álláspontja szerint az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzés a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján nem következett be.
- [20] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperesek elbirtoklás jogcímén megszerezték a B., 6. helyrajzi számú ingatlan személyenkénti 1/2 hányadának a tulajdonjogát.
- [21] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, de az arra alapított érdemi döntésével nem értett egyet. A Kúria iránymutatása szerint eljárva megállapította, hogy a felperesek sajátjakénti birtoklásának objektív eleme megvalósult. Álláspontja szerint a sajátjakénti birtoklás objektív elemének megvalósulása szükségképpen arra utal, hogy a birtokos azért viselkedik tulajdonosként a kívülállók előtt, mert bízik a birtoklása véglegességében. Érvelése szerint a felperesek részéről az elbirtokláshoz szükséges szubjektív tudatállapot megalapozottságát alátámasztották a birtokbavétel körülményei, a perbeli ingatlan állapota, a birtoklás módja, valamint a tulajdonos és a korábbi tulajdonosok ingatlannal kapcsolatos magatartása. Megítélése szerint a felperesek a helyszíni tapasztalatok alapján annak tudatában vették birtokba az egységes képet mutató teljes ingatlant, hogy az ajándékozási szerződéssel a perbeli ingatlannak is tulajdonosává váltak. Kiemelte, hogy semmilyen jel nem utalt arra, hogy a terület két ingatlanként, két helyrajzi számon lenne nyilvántartva, hiszen kerítés sem volt közöttük. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek a birtoklásuk kezdeti szakaszában - 1995-ben - a birtoklásra feljogosító jogcímre figyelemmel tekinthették véglegesnek a perbeli ingatlan használatát.
- [22] Döntését a fentiekben túlmenően a következőkkel indokolta. A felpereseknek a jogcímes birtoklást átfogó tudatállapota az ingatlanuk kiméréséig tartott, 1996-ban viszont ismertté vált előttük, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes. Azután sem hagytak azonban fel a birtoklással, miután észlelték, hogy a tulajdonos nem élt tulajdonosi jogaival, tulajdonjogából fakadó kötelezettségét nem teljesítette: a növényzetet nem tartotta rendben, gyomirtást soha nem végzett. Az I. rendű alperes maga sem állította, hogy ténylegesen eleget tett volna a tulajdonosi kötelezettségeinek, a 2006. május 15-i felszólító levelét követően meg sem kísérelte az ingatlan birtokba vételét. Birtokba adásra ekkor sem szólította fel a tényleges birtokosokat, csak arra, hogy a perbeli ingatlan használatával hagyjanak fel. A felpereseknek nem kellett attól sem tartaniuk, hogy a tulajdonjoggal és a birtokláshoz való jogosultsággal egyébként nem rendelkező L. A. jogszerűen megszakíthatja a birtoklásukat. Ellenkezőleg, az általa a felperesek ellen 1996-ban indított per adataiból az volt megállapítható, hogy ő is egy ingatlannak tekintette a felperesek által birtokba vett teljes területet.
- [23] A másodfokú bíróság - az elsőfokú bíróságtól eltérően - úgy foglalt állást, hogy a felperesek és a II. rendű alperes a használat időleges átengedésében állapotodtak meg, amelyet öt évvel meghosszabbítottak. Értelmezése szerint a szerződés egyértelmű: szándékuk a természetben kijelölt ingatlanrész időleges átengedésére irányult. Az időleges használatba adott területrész nem került véglegesen a II. rendű alperes hatalmába. Mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy a 2006. májusi felszólító levél nem volt alkalmas az elbirtoklás megszakítására, miután a II. rendű alperes nem minősült a régi Ptk. 187. § (1) bekezdésben meghatározott birtokosnak, továbbra is a felperesek voltak a perbeli ingatlan egészének a birtokosai.
- [24] A másodfokú bíróság által kifejtettek szerint az említett felszólító levél a tartalmánál fogva sem volt alkalmas az elbirtoklás megszakítására a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja értelmében. A

jogerős ítélet indokolása szerint e jogszabályi rendelkezés alapján a tulajdonosnak a dolog kiadására kell felszólítani a birtokost, ilyen felszólítást pedig a levél nem tartalmazott.

- [25] Mindezek alapján a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek 1995-től kezdődően tizenöt éven át megszakítás nélkül, sajátjukként használták a perbeli ingatlan egészét, így annak tulajdonjogát 2010-ben megszerezték.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A jogerős ítélt ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.
- [27] Álláspontja szerint a jogerős ítélet a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésébe, 124. § (1) bekezdés a) pontjába és a 187. § (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő.
- [28] Szerinte az elsőfokú bíróságnak a helytállóan megállapított tényállásra alapított ítéleti döntése a jogszabályoknak megfelel, az elsőfokú bíróság az ítélete meghozatalánál figyelembe vette a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatást és az ott előírt szempontok vizsgálatával helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek részéről az elbirtoklás szubjektív feltételei az adott esetben nem állnak fenn. Hangsúlyozta, hogy maga a Kúria is leszögezte: az elbirtoklás objektív megnyilvánulásai önmagában nem jelentik azt, hogy a felperesek részéről az elbirtoklás szubjektív eleme is megvalósult volna.
- [29] Utalt arra, hogy 1996-ban, a terület kimérésekor nyilvánvalóvá vált a felperesek számára - előadásuk szerint is -, hogy a perbeli ingatlan az ő tulajdona. Arra hivatkozott, hogy a felperesek az eljárás során nem bizonyították, hogy ezt követően milyen körülményekből, milyen okkal gondolták azt, hogy a birtoklásuk végleges. Kiemelte, hogy noha a felperesek a 2006-ban részükre küldött felszólító levelet nem vették át, őket a II. rendű alperes tájékoztatta annak tartalmáról. Ennek a tájékoztatásnak az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperesek szubjektív tudatának megítélése szempontjából kiemelt jelentősége van, mert ettől az időponttól kezdve a felpereseknek már egyértelműen számolniuk kellett azzal, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosa a birtoklásukat megszakíthatja. Ebből következően az volt az álláspontja, hogy ettől kezdődően hiányzott az elbirtoklás megvalósulásához szükséges szubjektív tudati elem, a felperesek ekkortól alappal nem bízhattak a birtoklásuk véglegességében.
- [30] Érvelése szerint a II. rendű alperes az általa használt terület felett véglegesen megszerezte a hatalmat, így a régi Ptk. 187. § (1) bekezdése szerinti birtokosnak minősült, ezért a részére megküldött felszólító levél alkalmas volt a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az elbirtoklás megszakítására. Szerinte a másodfokú bíróság kellő bizonyítottság hiányában tévesen állapította meg, hogy a II. rendű alperes által használatba vett területek nem véglegesen kerültek a II. rendű alperes hatalmába. Mindezek értelmében - álláspontja szerint - a másodfokú bíróság a fent megjelölt jogszabályokba ütköző módon tévesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát a felperesek elbirtoklás jogcímén megszerezték.
- [31] A felperesek és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.
- [32] Hivatkoztak dr. Sch. Gy. ügyvédnek a megismételt eljárásban csatolt levelében foglaltakra, amely szerintük megerősítette az elbirtoklást megalapozó szubjektív tudatállapotukat. Kiemelték, hogy a 2006-ban írt felszólító levélnek nincs elbirtoklást megszakító hatása.
- [33] A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperesek az 1995. évi birtokba lépésükhöz mérten 2010-ben ex lege megszerezték a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A felperesekkel egyezően hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes nagyfokú hanyagságát nem lehet a felperesek terhére értékelni.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [34] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [35] A felülvizsgálati eljárás tárgya annak elbírálása volt, hogy jogszerű-e a támadott másodfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy a felperesek a maguk birtoklását véglegesnek tekinthették, részükről a sajátjakénti birtoklás megvalósult, ezért az elbirtoklásnak a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi törvényi feltétele fennállt.
- [36] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelme alapjaként valójában az elbirtoklással való megszerzés feltételeként a törvényben előírt sajátjakénti birtoklás tényének hiányát állította.
- [37] A sajátjakénti birtoklás tényállási eleme akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklás szempontjából lényeges tényező annak véglegessége, amelyet egyrészt az objektív külső megnyilvánulások (beruházás, teherviselés), másrészt a birtoklónak az a szubjektív tudata fejezi ki, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa vagy más arra jogosult személy nem szakíthatja meg.
- [38] A másodfokú bíróság tévesen mutatott rá arra, hogy az objektív feltételek megvalósulása önmagában alkalmas a birtokló szubjektív tudatállapota meglétének kifejezésére. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint (BDT 2008.1830. I.) az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, nevezetesen, hogy a birtoklását sajátjakéntinek tekintette-e. Amennyiben ez nem állapítható meg, az elbirtoklás objektív feltételeinek vizsgálata már szükségtelen. Mindezek alapján előbb kell a birtokló szubjektív tudatállapotát vizsgálni, vagyis azt, hogy alappal bízhatott-e abban, hogy birtoklását senki - még a tulajdonos - sem szakíthatja meg, ebből következően a maga birtoklását véglegesnek tekinthette. Amennyiben a sajátjakénti birtoklás konjunktív feltételei közül az elsődlegesen vizsgálandó szubjektív elem hiánya megállapítható, úgy minden további feltétel vizsgálata okafogyottá válik. Ugyanakkor, ha az objektív megnyilvánulások alapján a kívülálló számára a birtokos tulajdonosnak tűnik, az még önmagában nem jelenti azt, hogy a birtokos a maga birtoklását véglegesnek tekinti.
- [39] A megismételt eljárás során ezért volt szükséges vizsgálni a felperesek szubjektív tudatállapotát: azt, hogy részükről a sajátjakénti birtoklás megvalósult-e. A felperesek az általuk hivatkozott dr. Sch. Gy. ügyvéd 1996. március 5-i levele nem alkalmas a szubjektív tudattartalom fennállásának igazolására, ugyanis az ügyvéd az I. rendű felperest az elbirtoklás együttes feltételeiről tájékoztatta, azt tanácsolva, hogy viselkedjen tulajdonosként. Ebből a levélből tehát arra lehet következtetni, hogy a felperesekben ezt megelőzően még nem alakult ki a sajátjakénti használatot jellemző szubjektív tudattartalom.
- [40] Az nem vitás, hogy a felperesek az ajándékozási szerződéssel jogcímet szereztek arra, hogy 1995-ben - az elbirtoklás általuk megjelölt kezdő időpontjában - birtokba vegyék az Sz. utcai ingatlannak megfelelő 2160 m²-t. Arra viszont nincs bizonyíték, hogy ennek az ingatlannak a birtokbavételével egyidejűleg a perbeli ingatlant is, annak a teljes, 2181 m²-es területét is birtokba vették. Az pedig fel sem merült a perben, hogy a felpereseknek már ekkor lett volna olyan tapasztalatuk, hogy ha olyan területet is használatba vesznek, aminek a birtoklására nem szereztek jogcímet, akkor sem kell tartaniuk attól, hogy őket ebben bárki megzavarhatná.
- [41] Nem értett egyet a Kúria a másodfokú bíróság okfejtésével abban sem, hogy a felperesek 1995-től kezdődően jogcím alapján tekinthették véglegesnek a birtoklásukat. A perbeli ingatlanra ugyanis jogcímmel nem rendelkeztek, hiszen a perbeli ingatlan nem képezte az ajándékozási szerződés tárgyát. Annak tárgya egyértelműen az Sz. utcai beépítetlen telekingatlan volt, amelynek a térmértéke a felénél is kisebb, mint az állításuk szerint már ekkor birtokba vett terület. Ezért az 1995. év nem tekinthető az elbirtoklás kezdő időpontjának, következésképpen 2010-ig az elbirtoklási idő nem telt el.
- [42] Miután tényleges birtokba adás nem történt, semmilyen alapja nem volt a felpereseknek arra, hogy

kétszer akkora területet vegyenek birtokba, használatba, mint amelyre az ajándékozási szerződést kötötték. Abban az esetben pedig, amennyiben 1996-tól kezdődően abban bíztak, hogy a birtoklásukat a tulajdonos és más személy sem szakíthatja meg, úgy a 2006. évi felszólító levélről való tudomásszerzést követően az alábbiak szerint alappal nem tekinthették a birtoklásukat véglegesnek. A birtoklásnak ugyanis 15 éven át szakadatlanul és folyamatosan kell fennállnia.

- [43] A másodfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a II. rendű alperes nem minősül a régi Ptk. 187. § (1) bekezdése szerinti birtokosnak. Időlegesen az birtokol, akinek a birtoklása eleve csak meghatározott ideig tarthat, vagy tőle a birtok egyébként visszaszerezhető. Birtoklásra jogosító szerződés esetén véget ér a birtok a szerződésben meghatározott idő elteltével. A II. rendű alperes a dolog feletti tényleges hatalmat valójában nem szerezte meg, a használathoz való jogot a felperesektől származtatta, akikkel két alkalommal is öt évre szóló használati szerződést kötött. Ilyen körülmények között a birtoklása időleges volt. Következésképpen az I. rendű alperesnek a II. rendű alpereshez címzett 2006. évi felszólító levele valóban nem volt alkalmas az elbirtoklás megszakítására. A régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontja értelmében azt nem lehetett az elbirtoklást megszakító jogi tényként értékelni, mivel az a felperesek részére nem került kézbesítésre.
- [44] Alapos volt viszont az I. rendű alperes felülvizsgálati érvelése abban a tekintetben, hogy ezt követően a felperesek semmiképpen nem tekinthették a maguk birtoklását véglegesnek, hiszen az nem vitás, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperest felszólította arra, hogy a birtoklással hagyjon fel és bizonyított tény az is, hogy erről a II. rendű alperes a felpereseket tájékoztatta. A felperesek az ezt követő időszakban már nem bízhattak alappal abban, hogy birtoklásukat a tulajdonos nem szakíthatja meg. Mindezeket egybevetve, a keresetben megjelölt tizenöt éves időszakban a felperesek részéről nem teljesült a „szakadatlan” sajátkénti birtoklás törvényi feltétele.
- [45] A felperesek és a II. rendű alperes a per során különös jelentőséget tulajdonított az I. rendű alperes passzív tulajdonosi magatartásának és az ebből eredeztetett „nagyfokú negligentia” tényének kiemelt értékelését kérték. A Kúria ehhez kapcsolódó álláspontja szerint a nemtevéseiben megnyilvánuló „negligens” magatartásra - mint a tulajdonos terhére értékelendő többletényállásra - az elbirtoklás megítélése során nem lehet alappal hivatkozni. Egyrésztől Magyarország Alaptörvényének XIII. cikk (1) bekezdése alapjogként rögzíti a tulajdonhoz való jogot, annak alkotmányos védelmet biztosít. Másrésztől pedig polgári jogi értelemben a tulajdonjog a legteljesebb magánjogi jogosultság, amely tartalma szerint a tulajdonos - a jogszabályok szabta korlátok között - a tulajdonjoggal való felhagyás kivételével bármit megtehet a tulajdonában álló dologgal. Miként a tulajdonost a tulajdonból fakadó pozitív részjogosítványok körében megilleti a használat joga, úgy jogosult arra is, hogy a dolgot ne használja. Erre tekintettel, ha az elbirtoklás megállapítása iránti perben a tulajdonos passzív magatartása kiemelt értékelésre kerülne, akkor ez ahhoz a végkövetkeztetéshez vezetne, hogy a jogrend az elbirtoklás jogintézménye által egy jogalany magánjogilag megengedett magatartását jogvesztéssel szankcionálja. Ez a felfogás azonban összeegyeztethetetlen az elbirtoklás jogintézményének céljával. Amint arra az Alkotmánybíróság - 38/B/2002. AB határozatának III. A) 2. alpontjában - rámutatott: a tulajdonos és a birtokos jogi helyzetének megváltoztatását, azaz az elbirtoklással történő tulajdonszerzés elismerését a forgalmi élet biztonsága indokolja. Mindebből az következik, hogy az elbirtoklás jogintézményének célja nem az, hogy a tulajdonosi jogaival aktívan nem élő jogosultat a tulajdonjog elvesztésével sújtsa, hanem a környezete előtt tulajdonosként megjelenő birtokost - az elbirtoklás törvényi feltételeinek fennállása esetén - forgalmi érdekből ex lege tulajdonjogban részesítse. Így a kifejtettekből következően az elbirtoklási perben önmagában a tulajdonos tevéleges magatartásának a hiánya nem tekinthető a tulajdonos terhére eső, különös értékelést igénylő körülménynek.
- [46] A perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes, aki 2006-ban és 2011-ben is tulajdonosi jogait gyakorolta. Ugyanakkor L. A. 2010-ben írt levele sem volt alkalmas a tizenöt éves sajátkénti birtoklás igazolására. Ugyanis nem vitás tény, hogy a felperesek által állított birtokba vételkor, 1995-ben nem volt jelen sem L. A., sem B. R. ajándékozó. Az említett levél 2010 nyarán

kelt, megelőzően ilyen tartalmú nyilatkozat nem állt a felperesek rendelkezésére, ellenkezőleg L. A. perben vitatatta az Sz. utcai ingatlan tulajdonának megszerzését is. Következésképpen az a birtoklás szubjektív tudattartalmát nem erősítette.

- [47] Az előzőekben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság állapította meg helyesen, hogy az adott esetben az elbirtoklás együttes feltételei nem állnak fenn [rég. Ptk. 121. § (1) bek.].
- [48] A Kúria ezért a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [49] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján a felpereseket kötelezte az I. rendű alperes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére és arra, hogy az I. rendű alperes illetékmentességére [Itv. 5. § (1) bekezdés b) pont] tekintettel a le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján fizessék meg felhívásra az államnak.
- [50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az I. rendű alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint.

Budapest, 2019. október 2.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s. k. bíró