

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.I.20.692/2019/9. szám

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

**A felperesek:** I. rendű,  
II. rendű,  
III. rendű,  
IV. rendű,  
V. rendű,  
VI. rendű,  
VII. rendű,  
VIII. rendű,  
IX. rendű,  
X. rendű,  
XI. rendű,  
XII. rendű,  
XIII. rendű,  
XIV. rendű,  
XV. rendű,  
XVI. rendű,  
XVII. rendű,  
XVIII. rendű,  
XIX. rendű  
XX. rendű  
XXI. rendű,  
XXII. rendű  
XXIII. rendű  
XXIV. rendű  
XXV. rendű,  
XXVI. rendű  
XXVII. rendű  
XXVIII. rendű,  
XXIX. rendű,  
XXX. rendű,  
XXXI. rendű  
XXXII. rendű  
XXXIII. rendű,  
XXXIV. rendű  
XXXV. rendű  
XXXVI. rendű  
XXXVII. rendű  
XXXVIII. rendű

XXXIX. rendű  
XL. rendű  
XLI. rendű,  
XLII. rendű  
XLIII. rendű  
XLIV. rendű,  
XLV. rendű,  
XLVI. rendű,  
XLVII. rendű,  
XLVIII. rendű,  
XLIX. rendű,  
L. rendű,  
LI. rendű,  
LII. rendű,  
LIII. rendű,  
LIV. rendű,  
LV. rendű,  
LVI. rendű,  
LVII. rendű,  
LVIII. rendű,  
LIX. rendű,  
LX. rendű,  
LXI. rendű  
LXII. rendű  
LXIII. rendű,  
LXIV. rendű,  
LXV. rendű,  
LXVI. rendű,  
LXVII. rendű  
LXVIII. rendű,  
LXIX. rendű,  
LXX. rendű,  
LXXI. rendű,  
LXXII. rendű  
LXXIII. rendű,  
LXXIV. rendű  
LXXV. rendű  
LXXVI. rendű,  
LXXXVII. rendű,  
LXXXVIII. rendű,  
LXXXIX. rendű,  
LXXX. rendű,  
LXXXI. rendű,  
LXXXII. rendű  
LXXXIII. rendű,  
LXXXIV. rendű  
LXXXV. rendű,  
LXXXVI. rendű  
LXXXVII. rendű,

LXXXVIII. rendű  
LXXXIX. rendű,  
XC. rendű,  
XCI. rendű  
XCII. rendű  
XCIII. rendű,  
XCIV. rendű,  
XCV. rendű,  
XCVI. rendű  
XCVII. rendű  
XCVIII. rendű,  
XCIX. rendű,  
C. rendű,  
CI. rendű,  
CII. rendű,  
CIII. rendű,  
CIV. rendű,  
CV. rendű,  
CVI. rendű,  
CVII. rendű,  
CVIII. rendű,  
CIX. rendű,  
CX. rendű,  
CXI. rendű,  
CXII. rendű,  
CXIII. rendű,  
CXIV. rendű,  
CXV. rendű,  
CXVI. rendű,  
CXVII. rendű,  
CXVIII. rendű,  
CXIX. rendű,  
CXX. rendű,  
CXXI. rendű,  
CXXII. rendű,  
CXXIII. rendű,  
CXXIV. rendű,  
CXXV. rendű,  
CXXVI. rendű,  
CXXVII. rendű,  
CXXVIII. rendű,  
CXXIX. rendű,  
CXXX. rendű,  
CXXXI. rendű,  
CXXXII. rendű,  
CXXXIII. rendű,  
CXXXIV. rendű,  
CXXXV. rendű,  
CXXXVI. rendű,

CXXXVII. rendű,  
CXXXVIII. rendű,  
CXXXIX. rendű,  
CXL. rendű,  
CXLI. rendű,  
CXLII. rendű,  
CXLIII. rendű

**A felperesek képviselője:** Dr. Zsigó László ügyvéd I-CXLIII. rendű képviselésében

**Az alperesek:** I. rendű,  
II. rendű,  
III. rendű,  
IV. rendű

**Az alperesek képviselője:** Dr. Nyéki Ügyvédi Iroda I-II. rendű képviselésében  
ügyintéző: dr. Nyéki Emese ügyvéd  
dr. Laczkó Ügyvédi Iroda III-IV. rendű képviselésében  
ügyintéző: dr. Laczkó Sándor ügyvéd

**A per tárgya:** Elbirtoklás

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:** I-CXLIII felperesek

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Törvényszék 1.Gf.40.123/2018/7.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Járásbíróság 22.P.22.814/2017/44.

## **Rendelkező rész**

A Kúria a Miskolci Törvényszék 1.Gf.40.123/2018/7. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A d-i 1. helyrajzi számú ingatlan a felperesek társasházi közös tulajdona, akik az azon található Cs. utca 4-6. szám alatti társasházban külön tulajdonú ingatlanokkal rendelkeznek. Az azzal szomszédos 2. helyrajzi számú rendeltetésű ingatlan 792/2592-1800/2592 arányban az I. és a II. rendű alperes közös tulajdona.

- [2] Az alperesek ingatlana eredetileg az állam tulajdonában állt, abban az I. rendű alperes 1990-ben törvény erejénél fogva szerzett tulajdonjogot, ami 2002-ben lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A II. rendű alperes a tulajdoni hányadát az E. Bank H. Rt.-vel 2005. február 10-én kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg.
- [3] Az alperesek ingatlanán álló - a II. rendű alperes jogelődje által létesített - épületet a II. rendű alperes használja a földrészlet egy bekerített részével együtt.  
Az alperesek ingatlanából 573 m<sup>2</sup> területet 1997 óta a felperesek birtokolnak, azt a társasházközösség 1997-ben visszterhes megállapodással T. Gy-né birtokába adta parkoló üzemeltetése céljából.
- [4] A 2. helyrajzi számú ingatlant terheli a III-IV. rendű alperesek vezetékjoga.

### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

- [5] A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg: a d-i 2. helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes nevén nyilvántartott 792/2592 tulajdoni hányadát elbirtoklás jogcímén megszerezték. Kérték továbbá, hogy a bíróság keresse meg az illetékes földhivatalt, hogy az I. rendű alperes 792/2592 tulajdoni hányadát törölje, majd az ingatlan 573 m<sup>2</sup> térmértékű 792/2592 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: a perbeli ingatlan) az ő tulajdonukban álló 1. helyrajzi számú ingatlanhoz csatolja a benyújtott záradékolt változási vázrajz szerint, továbbá a változást követően a 2. helyrajzi számú ingatlan 2049 m<sup>2</sup> térmértékű fennmaradó tulajdoni illetőségén a II. rendű alperes tulajdonjogát 1/1 arányban tüntesse fel.
- [6] Előadták, hogy az alperesek ingatlanán lévő perbeli területet 1997 óta a sajátjukként birtokolták, azt parkoló céljára hasznosították, a birtoklásban őket sem a tulajdonosok, sem más nem zavarta meg. Ezért annak a tulajdonjogát 2012-ben elbirtokolták.
- [7] Állították, hogy az elbirtoklás törvényi feltételei az I. rendű alperessel szemben állnak fenn, mert az alperesek, illetve jogelődjeik az ingatlan használatát korábban megosztották, a II. rendű alperes és jogelődje a saját tulajdoni hányadát 1993-1994 óta kizárólag birtokolja, azt bekerítette, sorompóval a közforgalom elől elzárta.
- [8] Indokolásuk szerint ezt támasztja alá a II. rendű alperes által 2005-ben kötött adásvételi szerződés, amelynek 1.2. pontja úgy rendelkezett, hogy „[a]z Eladó a fentiek szerinti tulajdonjogát megtestesítő használati joga terjedelméről, valamint az ingatlan fennálló állapotáról a Vevőt a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező alaprajz átadásával tájékoztatja”. A felperesek elsőfokú - nem jogerős - telekalakítási határozatot és záradékolt változási vázrajzot csatoltak.
- [9] Az I-II. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását.
- [10] Arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada mint önkormányzati törzsvagyongorogalomképtelen, azt elbirtoklással nem lehet megszerezni. Vitatták, hogy a felperesek a perbeli területet a sajátjukként birtokolták; utaltak arra, hogy a terület tulajdoni helyzetének rendezésével kapcsolatban a felperesek többször kezdeményeztek egyeztetést.
- [11] Egyrészt arra hivatkoztak, hogy az ingatlan jogilag nem osztható, mert szerintük közös tulajdon esetén csak az egyik tulajdonostárs tulajdoni hányada nem birtokolható el. Másrészt hivatkoztak arra is, hogy a II. rendű alperes 2005-ben adásvétel útján szerezte meg a tulajdoni hányadát, így az elbirtoklás az egész ingatlan vonatkozásában megszakadt.
- [12] Vitatták, hogy ők az ingatlanuk használatát a tulajdoni hányadukhoz igazodóan megosztották. Ennek kapcsán kifejtették, hogy az ingatlan nem homogén, a banképület által elfoglalt területre jutó tulajdoni hányad nem eshet egy megítélés alá a be nem épített területre eső tulajdoni hányaddal.
- [13] A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, mert álláspontja szerint a per eredménye az őt megillető vezetékjogot nem érinti.
- [14] A IV. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

## Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperesek a perbeli 2. helyrajzi számú ingatlanából az I. rendű alperes 792/2592 tulajdoni hányadát elbirtoklás jogcímén 2012-ben megszerezték. Az alpereseket ennek a tülésére kötelezte.
- [16] Rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről, hogy az ítélet jogerő emelkedését követően a fent megjelölt ingatlanra nézve az I. rendű alperes 792/2592 tulajdoni hányadát törölje, a felperesek tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén jegyezze be és csatolja a felperesek 1. helyrajzi számú ingatlanához az ítélet mellékletét képező változási vázrajz szerint.
- [17] Okfejtése szerint a felperesek bizonyították, hogy a perbeli területet 1997 óta szakadatlanul a sajátjukként birtokolják. A becsatolt okiratokkal pedig igazolták, hogy az alperesek ingatlana, az elbirtokolt területre figyelemmel, megosztható.
- [18] Tényként állapította meg, hogy az alperesek ingatlanának használata 1994-től megosztásra került akként, hogy a II. rendű alperes a tulajdoni hányadának megfelelő részt elkerítette, az azon lévő épületet kizárólagosan használta. Utalt arra is, hogy az oszthatóság nem feltétele az elbirtoklásnak, ha kívülálló olyan tulajdoni hányadot akar elbirtokolni, amelynek a valóságban az érintett ingatlan valamilyen módon megjelölt jól elkülönített része megfelel.
- [19] Hangsúlyozta, hogy a felperesek elbirtoklási szándéka az alperesek ingatlanának egy természetben jól elkülöníthető és beazonosítható részére irányult: az alperes által is elismerten a szomszédos szakközépiskola kerítése, a II. rendű alperes bank kerítése és a V. utcai közterület által körülhatárolt ingatlanrészről van szó, amely 573 m<sup>2</sup> térmértékű.
- [20] További érvelése szerint az állami tulajdonban álló ingatlan 792/2592 tulajdoni hányada a jogszabály erejénél fogva 1990-ben került az I. rendű alperes tulajdonába, az eredetileg szintén állami tulajdonban volt 1800/2592 tulajdoni hányad kezelője 1989-ben a D-i Postaigazgatóság lett. A tulajdonos továbbra is a Magyar Állam volt, és 1991-ben adásvétel címén került az alperesek ingatlanának 1800/2592 tulajdoni hányada a II. rendű alperes jogelődje tulajdonába. Ebből azt állapította meg, hogy az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon a későbbiek során keletkezett az „osztott tulajdon”, és az kizárt, hogy a későbbiekben keletkezett „osztott tulajdon” forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlannak minősüljön.
- [21] Nem fogadta el az alpereseknek azt a hivatkozását, hogy a sajátjakénti birtoklást kizárja az a körülmény, hogy a felperesek csereterületet ajánlottak fel az I. rendű alperes részére. Szerinte ez csak azt mutatja, hogy a felperesek a per elkerülése érdekében szerettek volna megegyezni az alperesekkel az egyébként már elbirtokolt terület tulajdonjogának rendezése érdekében.
- [22] Okfejtése szerint az a tény, hogy a II. rendű alperes 2005-ben szerzett tulajdoni hányadot az ingatlanban, az elbirtoklást nem zárja ki, figyelemmel arra, hogy a felperesek elbirtoklási szándéka kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában álló 792/2592 tulajdoni hányadra irányult, amely használatilag elkülönült.
- [23] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.
- [24] Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 900.000 forint első- és másodfokú perköltséget.
- [25] A másodfokú bíróság utalt rá, hogy az I-II. rendű alperesek egységes pertársnak minősülnek, ezért az I. rendű alperes fellebbezése a II. rendű alperesre is kihatott.
- [26] Okfejtése szerint a felek nyilatkozataiból kitűnően nem volt egyértelmű, hogy mi a felperesek keresete. Utalt rá, hogy az elsőfokú bíróság azt a keresetet tekintette előterjesztettnek és bírálta el, hogy a felperesek az I. rendű alperes tulajdoni illetősége elbirtoklással való megszerzését és az ennek természetben megfelelő ingatlanrésznek a felperesek tulajdonában álló társasházi ingatlanhoz csatolását kérték. Érvelése szerint a felperesek fellebbezést nem terjesztettek elő, a jogi képviselőjük a másodfokú tárgyaláson azt adta elő, hogy az elsőfokú bíróság az előterjesztett keresetnek

megfelelő döntést hozott. Ebből arra következtetett, hogy a felperesek szándéka egy természetben elkülönített ingatlanrész elbirtoklással való megszerzésére irányult és ennek a csatolását kérték a társasházi ingatlanukhoz. Ilyen tartalmú kereset elbírálásához azonban - érvelt - telekalakítási engedélyre lenne szükség.

- [27] A fentiekől függetlenül a másodfokú bíróság vizsgálta, hogy szükséges-e a telekalakítási engedély beszerzése és ezzel összefüggésben az eljárás felfüggesztése. Mindezekhez képest arra a következtetésre jutott, hogy a telekalakítási engedély beszerzése iránti eljárásnak a felperesekre nézve pozitív befejezése sem változtatna a tényálláson és az annak alapján érvényesíthető jogon (ami anélkül is megállapítható és ami alapján érdemi döntés hozható).
- [28] Leszögezte, hogy a kereset azért sem volt pontos és teljes körű, mert arra vonatkozó megállapítást a felperesek nem kértek, hogy egymás között milyen arányban szereznék meg az adott tulajdoni hányadot.
- [29] Abban osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a felperesek által elbirtokolni kívánt ingatlanilletőség forgalomképtelen.
- [30] Vizsgálta azt is, hogy ha a felperesek nem csatoltak végleges telekalakítási engedélyt, akkor a keresete megalapozott lehet-e úgy, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének elbirtoklással való megszerzését kéri. Ezzel összefüggésben kifejtette, hogy tulajdoni hányad elbirtoklására - változatlanul - csak közös tulajdon és a tulajdonostárs tulajdoni hányada esetén van lehetőség, vagy pedig olyan esetben, amikor érvénytelen adásvételi szerződéssel valaki tulajdoni hányadot szerez, és ezt követően az ingatlan birtokába kerül. Szerinte arra azonban változatlanul nincs lehetőség, hogy ha az ingatlan meghatározott része tulajdonjogát kívánja megszerezni az elbirtoklással kívülálló, akkor megosztási engedély hiányában az elbirtoklással érintett területnek az egészhez viszonyított arányának kiszámításával megállapítható legyen: bár nem megosztható az ingatlan, annak az adott tulajdoni hányadát a kívülálló megszerezte.
- [31] A másodfokú bíróság szerint a felperesek azt sem bizonyították, hogy a perbeli területrészt a sajátjukként birtokolták, szerinte erre az elsőfokú eljárás során tényelőadást sem tettek.
- [32] Utalt arra is, hogy a II. rendű alperes a perbeli ingatlanban 2005-ben szerzett tulajdonjogot, így az adásvétel az elbirtoklást megszakította, mert a felperesek egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan egy részének az elbirtoklását kérték.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [33] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat meghozatalára irányult.
- [34] Előadták, hogy a II. rendű alperes jogelődje 1991-ben adásvételi szerződéssel szerezte meg a perbeli ingatlan 1800/2592 tulajdoni hányadát, és egyben vállalta postaforgalmi épület létesítését és az ingatlan műszaki és ingatlan-nyilvántartási megosztását. Utalt arra, hogy megosztás az ingatlan-nyilvántartásban nem lett átvezetve, de a jogelőd felépítette az irodaépületet és kialakította a tulajdoni hányadok használatának véglegesített rendjét. Szerintük ezt támasztja alá a 2005. évi önkormányzati ingatlanvagyron kataszteri lap, amely E/2. jelű adatlapján az a megjegyzés szerepel, hogy „[a]z önkormányzat tulajdona a valóságban az áthajtó, amely biztosítja, 1. helyrajzi számú ingatlanon lévő út és a V. utca kapcsolatát”.
- [35] Okfejtésük szerint a perben csatolt okiratok alapján megállapítható, hogy az alperesek ingatlanán „osztott tulajdon” jött létre, így a perbeli ingatlant illetően nem érvényesülnek a közös tulajdon szabályai. Az volt az álláspontjuk, hogy az „osztott tulajdonra” figyelemmel a II. rendű alperes tulajdona a jogelődje által létesített felépítmény és a hozzá kapcsolódó körbe kerített földterület. Hangsúlyozták, hogy módosított keresetükben nem meghatározott földrészlet, hanem egy már kialakult tulajdoni hányad elbirtoklását állították, konkrét tulajdoni hányad felett elbirtoklással történt tulajdonszerzés türéseire kérték kötelezni az alpereseket. Hivatkoztak arra is, hogy az

elbirtoklás nem szakadt meg amiatt, hogy a II. rendű alperes 2005-ben szerezte meg adásvétel útján a tulajdoni hányadát.

- [36] Szerintük az eljárás során érdemben bizonyították, hogy a perbeli területrészt szakadatlanul a sajátjukként birtokolták, ami az I. rendű alperes nevén lévő tulajdoni hányad megszerzéséhez vezetett.
- [37] Okfejtésük szerint, ha a másodfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a tulajdonszerzéshez vezető birtoklás a föld egy meghatározott részére következett be, akkor a föld megoszthatósága olyan előzetes kérdésnek minősül, amelyre tekintettel a tárgyalás felfüggesztésének lett volna helye.
- [38] Hivatkoztak arra is, hogy a bíróság az általa köztudomásúnak ismert tényeket valósnak fogadhatja el: ezeket a tényeket akkor is figyelembe veszi, ha azokat a felek nem hozták fel. A társasház tulajdoni viszonyai köztudomásúak, szerintük nem igényel sem külön kereseti kérelmet, sem külön ítéleti rendelkezést a társasház osztatlan közös földterületéhez csatolni kért tulajdoni hányad vonatkozásában az egymás közötti tulajdonszerzési részarányuk, mert azt a társasház alapító okirata határozza meg.
- [39] Állításuk szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg az alpereseket illető perköltség összegét is, a jogerős ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésébe és a 4/A. § (1) bekezdésébe ütközik.
- [40] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [41] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [42] A Kúria előjáróban a következőkre mutat rá. A felperesek módosított keresete - ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen értelmezte - annak a megállapítására irányult, hogy a d-i 2. helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperest illető 792/2592 tulajdoni hányadát elbirtoklás címén megszerezték. Kérték továbbá, hogy a bíróság hívja fel az illetékes földhivatalt, hogy „a d-i 2. hrsz. ingatlan II/6. sorszám alatt D. Megyei Jogú Város Önkormányzata nevéen nyilvántartott 792/2592 tulajdoni illetőségét törölje, majd a 2. hrsz. ingatlan 573 m<sup>2</sup> térmértékű 566/2592 tulajdoni hányadát a Felperesek tulajdonában álló d-i 1. hrsz. ingatlanhoz csatolja a benyújtott záradékolt változási vázrajz szerint”.
- [43] Kétségtelen, hogy a 2018. július 3-án megtartott elsőfokú tárgyaláson a felperesek jogi képviselője a következő nyilatkozatot tette: „Ekként kereseti kérelmemet úgy módosítom, hogy kérem a bíróság állapítsa meg, hogy a D., belterület 2. hrsz ingatlan I. rendű alperes nevén nyilvántartott 792/2592-ed tulajdoni arányú tulajdonszerzését felperesek elbirtoklás jogcímén megszerezték, és ennek megfelelően hívja fel a földhivatalt a változás ingatlan-nyilvántartáson keresztül történő átvezetésére”. Azonban ezt a nyilatkozatot összevetve a felperesek egyéb perbeli nyilatkozataival, így különösen a 22. sorszám alatt csatolt keresetpontosítással, továbbá a 2018. július 3-án megtartott tárgyaláson tett nyilatkozattal, miszerint, ha megérkezik a telekalakításról szóló határozat, akkor azt csatolják az iratokhoz, aggálytalanul megállapítható: a legutolsó keresetmódosítás a korábbi módosított kereseti kérelmet csak annyiban érintette, hogy annak az illetékes földhivatal megkeresésével kapcsolatos részét a felperesek nem ismételték meg.
- [44] A Kúria utal rá, hogy a felperesek nem terjesztettek elő eshetőleges kereseti kérelmet, a keresetük egy adott ingatlanon fennálló közös tulajdoni hányad elbirtoklására irányult. Kétségtelen, hogy a kereset annyiban nem volt következetes, hogy e mellett kérték a használati megosztás folytán az I. rendű alperes tulajdoni hányadának természetben megfelelő földrészletnek az általuk mellékelt telekmegosztási engedély alapján az ő társasházi közös tulajdonukban álló földrészlethez való csatolását. Ezt a további kérelmüket azonban nem eshetőleges keresetként terjesztették elő, vagyis nem volt olyan kereseti kérelmük, amely kizárólag annak a megállapítására irányult, hogy -

elbirtoklás címén - egy osztható földrészlet egy részének a tulajdonjogát szerezték meg és az ily módon megszerzett földrészletnek az ő tulajdonukban álló földrészlethez való csatolását kérték.

- [45] A másodfokú bíróság tehát megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek keresete egy természetben elkülönített ingatlanrész tulajdonjogának elbirtoklás címén való megszerzésére irányult.
- [46] A másodfokú bíróság azonban a jogerős ítéletben azt is rögzítette, hogy „[a] felperesi kereset tulajdoni illetőség elbirtoklására irányult, ...”. Ezért ezzel összefüggésben eltérő jogi álláspontja ellenére - a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak eleget téve - megindokolta azt is, hogy szerinte a felperesek részéről a tulajdoni hányad elbirtoklására irányuló igény miért nem vezethetett volna eredményre. Ebben a körben rámutatott, hogy a felperesek nem tettek nyilatkozatot arra nézve, hogy az elbirtokolni kért tulajdoni hányad közöttük mint tulajdonostársak között milyen arányban oszlik meg, azaz a felperesek elbirtoklás címén egymás közt milyen „tulajdoni hányad arányban” szerezték meg magát a perbeli tulajdoni hányadot.
- [47] A másodfokú bíróság a fentiekén túl kifejtette, hogy a tulajdoni hányad elbirtoklására csak a tulajdonostárs részéről van lehetőség, kívülálló csak akkor birtokolhat el tulajdoni hányadot, ha érvénytelen adásvételi szerződés alapján lép birtokba. Szerinte arra nincs lehetőség, hogy - oszthatóság hiányában - egy ingatlanban annak egy meghatározott részén valaki úgy szerezzen tulajdoni hányadot, hogy a megszerzett tulajdoni hányad kiszámítására az elbirtoklással érintett területnek az egész területhez viszonyított aránya figyelembevételével kerüljön sor.
- [48] Okfejtése szerint a tulajdoni hányad elbirtoklásának az is akadályát képezte, hogy a felek nem bizonyították: a perbeli területet a sajátjukként használták. Továbbá a 2005. október 9-én megkötött adásvételi szerződés, amellyel a II. rendű alperes a perbeli ingatlanban tulajdoni hányadot szerzett - szerinte - megszakította az elbirtoklást.
- [49] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 139. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet. Következésképpen egy adott tulajdoni hányad csak egy személyt illethet meg. Ebből pedig az a további következtetés adódik, hogy ha több személy kíván egy dolgon elbirtoklás címén tulajdoni hányadot szerezni, akkor a szerzés jogcímén felül meg kell jelölni, hogy a megszerzett tulajdoni hányad közöttük hogyan oszlik meg további tulajdoni hányadokra.
- [50] A másodfokú bíróság ezért helyesen mutatott rá, hogy az adott ügyben az egyes felperesek által megszerezni kívánt tulajdoni hányadok mértéke megjelölésének hiányában a per tárgyává tett tulajdoni hányad elbirtoklás jogcímén való megszerzésére irányuló kereset eleve nem vezethetett eredményre.
- [51] A felperesek a felülvizsgálat kérelmükben tévesen hivatkoztak arra, hogy a társasháztulajdonban fennálló - egyébként a perben nem igazolt - tulajdoni hányadok adottak, ezért a kereseti kérelemben azok megjelölésére nincs szükség. Abban az esetben, ha a kereset a perbeli ingatlan természetben meghatározott és megosztott részének az elbirtoklására irányult volna [rég. Ptk. 121. § (4) bekezdés], akkor valóban elég lett volna csupán utalni arra, hogy az elbirtoklás bekövetkeztének megállapítását a társasházi közös tulajdonban egyébként fennálló tulajdoni hányadok változatlanul hagyása mellett kérik. Az elbirtoklás törvényi feltételeinek fennállása esetén ugyanis csak a közös tulajdonban álló ingatlan adataiban (területében) és az ingatlanok térképi határvonalában következett volna be változás.
- [52] A meghatározott tulajdoni hányad elbirtoklására irányuló kereset esetén azonban a közös elbirtoklásra hivatkozással a keresetben valóban meg kellett volna jelölni, hogy az elbirtokolt tulajdoni hányad a felperesek között hogyan oszlik meg további tulajdoni hányadokra. Ennek hiányában a keresetet elutasító jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [53] Mindazonáltal a Kúria a jogerős ítélet indokolására figyelemmel rámutat a következőkre.
- [54] A bírói gyakorlat szerint a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglaltak nem zárják ki, hogy közös

tulajdon esetén az egyik tulajdonostárs megszerezhesse a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát (az 1/2014. PJE határozat szerint a régi Ptk. alkalmazása körében változatlanul irányadó PK 4. számú állásfoglalás).

- [55] Abban az esetben, ha a tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan használatát a tulajdoni hányadokhoz igazodóan megosztották (megosztott használat, ami nem azonos az osztott tulajdonnal, amint arra a másodfokú bíróság helyesen rámutatott), a Legfelsőbb Bíróság, majd a Kúria által irányított bírói gyakorlat értelmében nincs akadálya annak, hogy az elbirtokló az adott tulajdoni hányadot megszerezze, akár tulajdonostárs (BH 2009.204.), akár kívülálló (BH 2017.221.), feltéve, hogy az elbirtoklás feltételei a természetben - használatilag - elkülönített résznek megfelelő tulajdoni hányadot illetően megvalósultak.
- [56] Annak ellenére, hogy az elsőként hivatkozott eseti döntéssel elbírált ügyben (ami azonos az elsőfokú ítéletben megjelölt EBH 2008.1863. számú elvi bírósági határozattal befejezett üggyel) az elbirtokló tulajdonostárs volt, nincs olyan jogpolitikai indok, ami bizonyos körülmények fennállása esetén kizárná azt, hogy egy tulajdoni hányadot kívülálló is megszerezhesen elbirtoklás címén. Ezt a másodfokú bíróság is elismerte olyan esetben, amikor „érvénytelen adásvételi szerződéssel valaki tulajdoni hányadot szerez, és azt követően az ingatlan birtokába kerül.” Ez az érvelése azonban az e perben alkalmazandó régi Ptk. szabályai szerint nem hozható összefüggésbe az általa hivatkozott jogcímes elbirtoklással mint az elbirtoklásnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) szabályozott privilegizált estével. A másodfokú bíróság ez irányú érvelése tehát csak annyiban vehető figyelembe, hogy az is mutatja: az ingatlanforgalmi viszonyok alakulása kikényszerítette annak az elismerését, hogy az elbirtoklást állító fél az ingatlan egy eszmei tulajdoni hányadát megszerezhesse akkor is, ha az ingatlan természetben nem osztható meg, de arra az elbirtoklás feltételei fennállnak.
- [57] Ebből következően, ha a tulajdonostársak az ingatlan használatát a tulajdoni hányadokhoz igazodóan egymás között természetben megosztották, és az elbirtoklás törvényi feltételei az egyik természetben körülhatárolt rész vonatkozásában fennállnak, akkor nem csak a tulajdonostárs, hanem - amint az a Kúria által meghozott, másodikként hivatkozott eseti döntés alapjául szolgáló tényállításból kitűnik - kívülálló is megszerezheti elbirtoklás címén az adott tulajdoni hányadot. Ez független attól, hogy a természetben (használatilag) így elkülönített rész jogilag osztható-e vagy sem.
- [58] A természetben (a használati megosztás szerint) az elbirtokolni kívánt tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész elbirtoklása tehát különbözik a régi Ptk. 121. § (4) bekezdésében szabályozott esettől, ami a föld egy természetben meghatározott részének elbirtoklására vonatkozik. Az utóbbi - feltéve, hogy a föld megosztható, azaz az építésügyi hatóság engedélye is rendelkezésre áll - eredményre vezethet akkor is, ha a föld adott része semmilyen összefüggésben nincs az esetleges tulajdonostársak tulajdoni hányadával. Ezzel szemben a tulajdoni hányad elbirtoklása csak már meglévő tulajdoni hányad esetén lehetséges, amint azt az EBD 2015.P.3. szám alatt közzétett eseti döntés mellett a Kúria is kimondta a BH 2017.221. számú eseti határozatában. Helyesen mutatott rá tehát a másodfokú bíróság arra, hogy „az elbirtoklással érintett területnek az ingatlan egészéhez viszonyított arányának kiszámításával tulajdoni hányad” nem alakítható ki. Az adott esetben viszont a felperesek egy már nem vitásan meglévő tulajdoni hányadnak megfelelő, természetben körülhatárolt ingatlanrész elbirtoklását kérték, vállalva azt is, hogy az alperesekkel közös tulajdonba kerülnek.
- [59] A közös tulajdon szabályai szerint saját tulajdonával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet [rég Ptk. 145. § (1) bekezdés]. Ebből következően osztott használat esetén - szemben a másodfokú bíróság álláspontjával - az elbirtoklást nem szakítja meg, ha a másik tulajdonostárs a saját tulajdoni hányadával az elbirtoklási idő alatt rendelkezik.
- [60] A felperesek alaptalanul állították, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon rendelkezett az első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltségről. Az adott ügyben mind az első-, mind a

másodfokú eljárásban a pertárgy értéke 9.400.000 forint volt. Az I. rendű alperes a jogi képviselője munkadíját azzal érvényesítette, hogy az áfa-köteles. A 32/2013. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése és 3. § (5) bekezdése alapján számított, az áfa-t is tartalmazó első- és másodfokú eljárásban megállapítható munkadíj összege 895.350 forint. Ehhez mérten a másodfokú bíróság azt 900.000 forintban állapította meg, de a jogerős ítélet indokolásában - hivatkozva a rendelet 3. §-ára - utalt rá, hogy ezt az összeget találta arányban állónak a kifejtett munkával. Erre pedig a hivatkozott rendelet 3. § (6) bekezdése alapján lehetősége volt.

- [61] Mindezeket egybevetve a Kúria - a rendelkezése tekintetében nem jogszabálysértő - jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

### **Záró rész**

- [62] A felperesek pervesztesek lettek, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az I. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségét megfizetni, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [63] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2020. február 12.

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