



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.094/2024/5.

A felperes:

felperes (cím1)

A felperesképviselője:

Magyar-Hajós-Dobos Ügyvédi Iroda (cím2.; ügyintéző dr. Dobos Ágnes Irén ügyvéd)

Az alperes:

alperes (cím3)

Az alperes jogi képviselője:

Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda (cím4; ügyintéző dr. Földesi Csaba ügyvéd)

Az ügy tárgya:

elbirtoklás

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék 3.P.20.074/2023/33. számú ítélete

A fellebbező és a fellebbezés sorszáma:

felperes 35. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy mellőzi az állam által előlegezett költség viselésére irányuló elsőfokú ítéleti rendelkezést.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak a Veszprémi Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására és számlájára 146.800, - (száznegyvenhatezer-nyolcszáz) forint állam által előlegezett költséget.

.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 698.500 (hatszázkilencvennyolcezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 2.500.000 (kettőmillió-öttszázezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Tájékoztatja az ítéltábla a felperest, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett természetes személy adóazonosító jelét közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység¹ belterület helyrajzi szám¹ hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1981-ben a Magyar Állam, kezelője a hivatal¹ (a továbbiakban: Tanács) volt. A felperes az alperes alapító tagja, 2005-től 2012-ig az alperes elnöke volt. A felperes elhatározta, hogy az ingatlant megvásárolja házastársa és három barátja bevonásával, és vitorlázásra alkalmassá teszi. Megkereste a Tanács akkori elnökét, tanúlt, aki nyomban tájékoztatta, hogy természetes személy az ingatlan tulajdonjogát jogszabályi ok miatt nem szerezheti meg.

[2] Az alperes akkori elnöke, néhai név² arról tájékoztatta a felperest, hogy amennyiben a vásárlással járó anyagi terhet és bizonytalanságot vállalják, akkor az alperes közvetítőként léphet fel: megvásárolja az ingatlan kezelői jogát, és ha arra a jogi lehetőség megnyílik, akkor a tulajdonjog megszerzésére irányuló szerződést is köthet és majd a tulajdonjogot a felperes és barátai részére ellenérték nélkül továbbadhatja.

[3] A felperes, házastársa és a barátai – név3, név4 és név5 – 72.080 Ft-ot fizettek be az alperes számlájára a kezelői jog megszerzése érdekében. Az alperes és a Tanács 1981. november 6-án megállapodást kötöttek, mellyel a Tanács az ingatlan kezelői jogát átadta az alperesnek 72.080 Ft ellenérték fejében. A Tanács kikötötte, hogy az átvevő az ingatlant csak vízisporttelep kialakítása céljára hasznosíthatja. Az ingatlant ténylegesen a felperes „telepvezető”, a házastársa, valamint felperes barátai „teleptagok” vették birtokba, mely akkor beépítetlen, bekerítetlen és elhanyagolt volt, közműellátással nem rendelkezett. Az alperes kezelői jogát az ingatlan-nyilvántartásba 1983-ban jegyezték be.

[4] A következő években – 1986. és 1990. között – a felperes barátai, az alapító tagok kiváltak, mert nem tudták vagy kívánták vállalni az ingatlan vitorlázásra alkalmassá tételéhez szükséges anyagi terheket. A felperes velük elszámolt. Az erről készült megállapodások szerint a többiek teleptagként a használati jogról lemondtak a felperes telepvezető javára, részben ellentételezés ellenében.

[5] 1990. szeptember 18-án az alperes kezelői joga törvény erejénél fogva megszűnt a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszüntetéséről szóló 1990. évi LXX. törvény (a továbbiakban: 1990. évi LXX. tv.) 1. § (1) bekezdése alapján, kezelői joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került. Az alperes akkori elnöke, név6 ingyenes igénybejelentést tett a költségvetési szerv2nél (a továbbiakban: hivatal2), amelyet 1991. június 7-én nyilvántartásba vettek. Az ingatlant a felperes továbbra is birtokolta.

[6] 1991. szeptember 26-án név6 elnök az alperes nevében és felperes „telepvezető” aláírással, valamint felperes házastársa magánokiratot szerkesztettek. Ebben rögzítették, hogy az ingatlannal kapcsolatosban addig beszerzett tervek, engedélyek és munkák költségét a felperes és házastársa viselték, az alperes anyagi erőforrások hiányában a telep kialakításához hozzájárulni nem tudott és a jövőben sem fog tudni. Ezért tényleges anyagi igények nélkül hozzájárul a terület magántulajdonba vételéhez, kizárólagosan a területet eddigi formájában kialakító felperes, házastársa és gyermekeik, név7 és név8 javára.

[7] 1995. október 17-én az ingatlanra a hivatal2 kezelői jogát bejegyezték. 1997. november 5-én az egyes sportcélú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1996. évi LXV. törvény (a továbbiakban: 1996. évi LXV. tv.) alapján a hivatal2 ingyenesen átruházta az Állam tulajdonában és a hivatal2 kezelésében lévő ingatlan tulajdonjogát az alperesre, mint a törvény 3. § (1) bekezdés a) pontjában előírt feltételeknek megfelelő szervezetre. A megállapodás rögzítette: az alperes az ingatlant a birtokbaadási jegyzőkönyv szerinti állapotban és időpontban tulajdonba veszi; az ingatlanra 15 évig elidegenítési és terhelési tilalom keletkezik a törvény 5. § (4) bekezdése alapján; az alperes azt legalább 15 évig sportcélra, illetve sportlétesítményként használja, hasznosítja a törvény 5. § (1) bekezdése szerint; valamint az alperes tudomásul vette az ingatlan szerződésszerű működésének ellenőrzését és a jogsértés következményeit a törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint. A szerződésben az alperes nyilatkozatával tanúsította az ingatlan korábbi, általa sportcélú tevékenységre történő használatát, és vállalta annak 15 évig sportcélra, illetve sportlétesítményként való használatát, hasznosítását.

[8] 1997. december 4-én a hivatal2 birtokba adta az ingatlant az alperes részére. A birtokbaadási jegyzőkönyvet a birtokba vevő képviselőjében a felperes alelnök megnevezéssel írta alá.

[9] 2001. szeptember 13-án a felperes egy megállapodást szerkesztett, melyet tagi minőségben és az alperes „helységi Telepe” nevében egyaránt aláírt. Eszerint az alperes telepe és felperes tag között szerződés jön létre, amelynek alapján a tagnak joga van dönteni a telep Szervezeti Szabályzatának releváns pontjaiban meghatározott kérdésekben, a telepen korlátlanul tartózkodhat, használhatja a telepi létesítményeket, sportszereket, igényt tarthat állandó kikötőhelyre, hajóját télen a telep területén tarthatja, a teleprendben meghatározott mértékben a telepre vendéget hozhat. A tag kötelessége a rendszeres vitorlás sporttevékenység folytatása, a szabályzat betartása, továbbá a telep határozatainak végrehajtása, a szerződés, illetve a telep vezetősége által elrendelt díjak, befizetések határidőben történő teljesítése, aktív részvétel a telep működését meghatározó fórumokon, a telepen található vagyontárgyak rendeltetésszerű használata és állagának megóvása, a telep által megállapított társadalmi munka elvégzése vagy annak pénzbeni megváltása, a Hajózási Szabályzat szerinti túrakönyv, illetve az alapszabály szerinti törzsnapló vezetése. Az ingatlanon akkor már meglévő építmény használatát is szabályozta és ellenszolgáltatást is kikötöttek annyiban, hogy a tag kötelessége a telep gondozása, így a kert gondozása, a kikötő medence hínár mentesítése, kotrása, a partfalak állagmegóvása, az épület karbantartása és általában a telep fenntartása és fejlesztése. Kikötötte, hogy a szerződés megszűnik a tag alperesbéli tagságának megszűnésével, a telep megszűnésével, felmondással, a tag jogutód nélküli halálával. A tag részére rendes felmondási lehetőséget is biztosított. Rendkívüli felmondási jogot a feleknek súlyos szerződésszegés esetére adott, különösen ha a tag 3 egymást követő évben nem rendelkezik hajóval, menthető ok nélkül nem végez sporttevékenységet vagy semmilyen, az alperes célkitűzései között szereplő tevékenységet, a szabályzatot és/vagy a szerződés rendelkezéseit írásbeli figyelmeztetés ellenére ismételt és rosszhiszeműen megszegi, vagy egyes szerződéses kötelezettségei teljesítésével írásos figyelmeztetés ellenére 6 hónapnál többet késlekedik. Kikötötték, hogy a tag jogosult még életében megjelölni azt a személyt, aki a szerződésbe a tag oldalán jogutódként beléphet.

[10] 2008. május 20-án a felperes – telepvezető, helységi Telep megjelöléssel – és az alperes képviselőjében eljáró név9 és név10 alelnökök megállapodást írtak alá. Ez előljáróban rögzítette, hogy 1981-ben a felperes megállapodott a Tanáccsal a Tanács tulajdonában lévő üres telek adásvételében és a tulajdonjognak felperes nevére történő átírásában. Jogszabályi akadály miatt az alperes kötött a Tanáccsal 1981. november 6-án megállapodást a kezelői jog forgalmi értéken történt megvásárlására. Az alperes a telket helységi Telep néven tartja számon, a telep tagjai felperes és két gyermeke.

[11] A megállapodásban az alperes nevében az alelnökök nyilatkoztak, hogy az alperes az ingatlanon a tulajdonaként nyilvántartott minden ingó vagyontárgyat és felépítményt a telep tulajdonába, a telket pedig a telep használatába adja, valamint a múltban létrehozott vagy a jövőben létesülő minden építmény, tartozék és alkatrész a telep tulajdonát képezi. A telep kötelessége az ingatlant az átvételkor állapotban megőrizni, saját költségére a sportcélú rendeltetés megőrzése. Az Alapszabály betartása mellett bármilyen átalakítást, fejlesztést végrehajthat, ehhez az alperes a tulajdonosi hozzájárulást megadja. Ráépítés esetén a felépítmény tulajdonjogát a telep szerzi meg. A telep a fentiek szerinti tulajdon és használati jogot elfogadta.

[12] A megállapodás tartalmazta azt is, hogy a telep az 1996. évi LXV. tv. előírásaival összhangban köteles az ingatlant sportcélra, túravitorlázásra, illetve önerős versenyvitorlázás céljaira használni, hasznosítani, valamint az alperes elnöksége bármikor jogosult a törvény 7. § (1) bekezdése szerinti ellenőrzésre és a jogsértés esetére szóló jogkövetkezmények alkalmazására. Rögzítették, hogy az ingatlanra 2012. november 5-ig elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn. E megkötéssel a telep rendelkezik a vagyon felett, élvezi hasznát és viseli terheit. Az alperes nevében az alelnökök nyilatkoztak, hogy amikor az ingatlan tulajdonjogának változtatására a jogi lehetőség megnyílik, akkor az alperes hozzájárul térítés nélkül – a teleppel kapcsolatos minden költséget és terhet eddig és a jövőben is viselő – felperes, illetve törvényes örökösei javára a tulajdonjog bejegyzéséhez és a tulajdonjog átruházáshoz szükséges okiratokat további feltétel nélkül aláírja.

[13] Pontosan nem ismert időpontban, 2011. augusztus 30. és 2012. december 4. között az 1996. évi LXV. tv. 7. §-ra szerinti hatósági helyszíni ellenőrzés történt az ingatlanon. Ezen az ingatlan használója részéről elnök megjelöléssel a felperes volt jelen, aki egyetértőleg aláírta az ingatlan ellenőrzéséről felvett adatlapot akként, hogy az ingatlan tényleges használója az alperes és a használat jogcíme tulajdonjog, valamint az ingatlanon a sportcélú használat biztosított.

[14] 2020. augusztusáig a felperes költségén több beruházás történt: közművek (víz, gáz, szennyvíz) bekötése; az utcafronton drótfonatos kerítés létesítés kapuval és a Től felől csónakkikötésre szolgáló vízből kialakítása; épült egy faházás épület (eredetileg csónaktárolásra, majd abba a felperes beköltözött); elhelyezésre került egy fix alapozású forgódaru acélvázszerkezettel a hajók ki-, és beemelése. 2016-17. évben alperes által biztosított keretösszegeből a felperes 260.000 Ft értékben rádiójel vezérlésű órát és vezeték nélküli időjárásállomást vásárolt, valamint stég felújítást végzett. Valamennyi szükséges hatósági eljárásban az alperes lépett fel ügyfélként, de az engedélyezés és beruházás költségeit a felperes finanszírozta. 1993. szeptember 3-án a csónaktároló vízjogi üzemeltetési engedélyt is kapott.

[15] Az alperes alapszabálya 2000. június 22-től 2017. május 22-ig a sportegyesület működésének kifejtésére szolgáló telephelyek között vízi sporttelep jelöléssel tartalmazta a perbeli ingatlant. Az alperes 2017. májusi küldöttgyűlésén név10, alperes akkori elnöke javasolta az alapszabály módosításával az ingatlan telepként való nyilvántartásának törlést. Ezt azzal indokolta, hogy a telep az alapszabály 6.8. pontja szerinti elvárásokat nem teljesíti, rendezetlen sorsú, a telepet használók az elnökség felszólításai ellenére sem rendezték a hiányosságokat. Javasolta a telep megszüntetése mellett – a használók által létesített építményre is figyelemmel – a helyzetet akként rendezni, hogy a telep szabályosan újjáalakul az arra kijelölt tagokkal, vagy a használók bérleti díjat fizetnek, avagy megvásárolják.

[16] A felperes a küldöttgyűlésnek előadta a telep történetét, és hogy a rendezetlen körülmények hátterében a telephez kötődő személyek közti családi vita húzódik. Tudomásul vette az alperesi telepek közül való törlését és javasolta a telek értékbecslő által megállapított áron történő eladása esetére a felperesnek elővásárlási jog biztosítását. Az alperes közgyűlése határozatszámm2 számú határozatával törölte az alapszabály 1.2. pontját, mindhárom megoldási javaslatot elfogadta, és az elnökségre bízta 60 napon belül ezek közül a döntés meghozatalát.

[17] A felperes az alperes nevében történt birtoklása alatt baráti társaságban nem hangoztatta, hogy az ingatlant az alperes nevében, vele kötött megállapodás alapján birtokolja. Hatósági ellenőrzés céljából érkező személy irányába azonban nem fejtett ki olyan álláspontot, hogy az ingatlant véglegesen és megszakíthatatlanul birtokló személy a felperes mint természetes személy, nem pedig az alperes. Az ingatlan használata során mások az alperesben fennálló tagi minőségre hivatkozással használati igénnyel nem léptek fel.

[18] A felperes 2017. december 4-én keresetet indított az alperes ellen tulajdonjoga megállapítása tárgyában. A Veszprémi Törvényszék 5.P.20.321/2019/21. számú ítéletével a szerződés létrehozására alapított elsődleges kereset körében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 295. §-a alapján az alperes átruházó jognyilatkozatát ítéletével pótolva kötelezte az alperest a felperes tulajdonjoga bejegyzésének túsására. A Győri Ítéltábla Pf.I.20.031/2020/8. számú végzéssel a törvényszék ítéletét hatályon kívül helyezte az elsődleges keresetet megalapozatlannak találva, és a ráépítés címén érvényesített másodlagos kereset új eljárásban való tárgyalására utasította. A jelenleg 5.P.20.764/2020. ügyszám alatti újraindult ügy tárgyalását a bíróság felfüggesztette a jelen per jogerős elbírálásáig.

A kereset

[19] Felperes végleges keresetében kérte megállapítani az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga felperes általi elbirtoklása tényét, e jogcímen történt tulajdonszerzését, és kötelezni az alperest annak túsására, hogy a felperes tulajdonjoga elbirtoklás jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön. Keresetét az rPtk. 112. §, 116. § (1)-(3) bekezdésére, 121. § (1)-(4) bekezdésére alapította. Az elbirtoklási idő kezdetét elsődlegesen 1991. június 9. napjában, az államtól való elbirtoklás törvényes akadályának megszűnése napjában, másodlagosan 1997. december 17. napjában jelölte meg.

[20] Állítása szerint négy magánszeméllyel együtt meg kívánta vásárolni az ingatlant és eredetileg ebben a Tanáccsal szóban meg is állapodott. Utólag tájékoztatta a Tanácselnök, hogy az adott ingatlant természetes személy nem szerezheti meg. Ezután került sor az okirattal bizonyított megállapodások megkötésére 1981., 1991. és 2008. években. Állítása szerint kialakult az a tudattartalma, hogy saját tulajdonának tekintette az ingatlant, aminek az volt az alapja, hogy szerinte az ingatlant megvették, a vételárat kifizették és a birtoklásban az elbirtoklási időben senki nem háborgatta. Az alperes az ingatlannal nem rendelkezett, az szándékában sem állt, és az adott helyen telep az alapszabálynak megfelelő módon soha nem alakult meg, a feltételeket soha nem teljesítette. Míg az alperes többi telepére a tagság szabadon bejárhatott, addig a perbeli ingatlanon az alperes sport- és egyesületi tevékenységet nem folytatott és a telep nem is állt nyitva a tagság és mások számára. Így az telepnek nem is minősíthető. Álláspontja szerint a felperes mindig, mindenkivel szemben tulajdonosként lépett fel, még az alperessel szemben is. Hivatkozott az EBH 2006.1551. számon közzétett döntésre és a Kúria Pfv.21.733/2012/15. számú döntésére, mely szerint az elbirtoklásnál nincs jelentősége az elbirtokló jó- vagy rosszhiszeműségének, csak annak, hogy a használat bűncselekményt valósít-e meg vagy alattomos módon történik. A BH 2013.119. számú eseti döntésből kiemelte, a sajátjakénti birtoklás körében azt kell vizsgálni, hogy a fél úgy járt-e el a dolog birtoklása kapcsán, mintha az a sajátja lenne és a tulajdonjogát, a birtoklását véglegesnek tekinti.

Az ellenkérelem

[21] Alperes a kereset elutasítását kérte.

[22] Álláspontja szerint az elbirtoklásnak már a szubjektív oldala sem állapítható meg, mert felperes nem bízhatott alappal abban, hogy birtoklását az alperes vagy tagjai nem szakíthatják meg. Az ingatlan 2017-ig az alperes sporttelepei között volt nyilvántartva és a felperesnek jogcíme volt a használatra. Nincs jelentősége annak, hogy a felperes külső szemlélő számára kizárólagosan tulajdonosnak tűnt; e tényt vitatta is. Hivatkozása szerint az alperes is kívülállók számára érzékelhető tulajdonosi magatartást tanúsított, amikor a 2016-2017. évben maga is beruházásokat végzett, valamint a felperes beruházásaihoz szükséges engedélyeket az alperes saját nevében szerezték be, bár az ügyintézészt a felperes végezte. Hivatkozott az elbirtoklás megszakadására is, a 2017-ben az épületfeltüntetés körében történt ingatlan-nyilvántartási ügyintézésre, a 2010. évben bejegyzett vízelvezetési szolgálat hatósági ügyintézésére, a 2008. május 20-án és a 2001. szeptember 15-én kelt megállapodásokra utalással.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[23] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperesnek 2.974.000, - Ft perköltség, az állam javára 1.500.000, - Ft feljegyzett illeték megfizetésére. Megállapította, hogy az állam által előlegezett költséget az állam viseli.

[24] A tényállás megállapítása körében a 27/A/2. számú állásfoglalásnak, tájékoztatásnak tanú3 tanú vallomásával együtt sem tulajdonított bizonyító erőt, mivel annak 2009-es keletkezési ideje, tartalma aláírás hiányában nem volt megállapítható. tanú1 tanúvallomását nem tartotta alkalmasnak a felperes és Tanácselnök közti elidegenítésre vonatkozó szóbeli, elvi megállapodás létrejöttének bizonyítására, mivel a tanú 1981-ben rutinos helyi előljáró volt, kezdettől tudta, hogy természetes személy részére történő eladás az akkori jog szerint nem lehetséges. tanú4, tanú5, tanú6 és tanú7 tanúvallomásának együttes értékelésével bizonyítottanak látta: a felperes a barátai irányába sajátjaként birtokló személyként mutatkozott és nem tárta fel, hogy az ingatlan birtoklásához az alperessel szóbeli és írásbeli megállapodást kellett kötnie; valamint az alperes tagsága egyszer sem kívánta az ingatlant használni, így a felperesnek nem is volt alkalma, szüksége velük szemben saját nevében birtoklóként fellépni. Ugyanakkor a hatósági helyszíni ellenőrzési jegyzőkönyv alapján megállapíthatónak találta, hogy a felperes hivatalos ügyben a hatóság előtt írásban az alperes nevében való birtoklásról és az alperes nevében elnökként, nem pedig természetes személyként nyilatkozott, az alperest használóként megnevezve. A 2017. májusi küldöttgyűlési jegyzőkönyvet alkalmatlannak találta az alperessel szemben is sajátjaként háboríthatatlanul birtokló személyként való fellépése alátámasztására. Itt ugyanis kifejezetten lehetséges lett volna erre hivatkozni, ám a jegyzőkönyvbe vett nyilatkozatai nem ezt tükrözik.

[25] A megállapított tényállás alapján az elbirtoklást három okból tartotta megalapozatlannak:

1.) Egyrészt mert a felperes a birtoklását az alperestől származtatta, így az nem volt sajátjakénti és a felperes azt nem is tekinthette véglegesnek (szubjektív feltétel).

2.) Másrészt, mert a felperes a saját baráti társasága kivételével mások előtt nem úgy mutatkozott, mint saját személyében megszakíthatatlanul és háboríthatatlanul birtokló természetes személyt (objektív feltétel).

3.) Harmadrészt, ha volt is elbirtoklás, az megszakadt 1997-ben és 2008-ban (megszakítás).

[26] A Pfv.21.841/2018/5. számú ítéletre utalással kiemelte, hogy az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, azaz annak vizsgálata, hogy birtoklását sajátjakéntinek tekintette-e; ennek hiányában az elbirtoklás objektív feltételeinek vizsgálata szükségtelen. Álláspontja szerint a felperes arra helyesen hivatkozott, hogy a bírói gyakorlat (BH 1979.62.I.) szerint az elbirtoklásnak nem feltétele a jóhiszeműség, a sajátkénti birtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. Rámutatott azonban, hogy egy már teljesített tulajdonátruházó szerződésen alapuló birtoklás kivételével a jogcímes birtoklás kizárja a sajátkénti birtoklást (Kúria Pfv.I.20.748/2014/10.).

[27] A bizonyítás során – a felperes állítására tekintettel – kiemelten vizsgálta, történt-e valaha olyan nyilatkozat az alperes vezetősége részéről, hogy az ingatlan nem csupán egy későbbi időpontban, hanem az alperes szerint már aktuálisan is a felperes tulajdona. A felperes szerint ugyanis köztudott volt, hogy az ő tulajdona és amint erre a jogi lehetőség megnyílik, azt nevére íratják. Rámutatott, hogy a felperes e nyilatkozatából az tűnik ki, hogy nem tesz különbséget a már megszerzett tulajdonjog és a későbbi tulajdonszerzésben történő bizakodás között. A tanúk egyike sem nyilatkozott azonban úgy, hogy az alperes elnöksége úgy tekintette, az ingatlan tulajdonjogát a felperes már megszerezte. tanúl tanú szerint ugyan ezt ő maga így tudta, de e vallomás nem alkalmas az alperes tudatának bizonyítására.

[28] A Kúria Pfv.21.398/2021/6. számú határozatára utalással kiemelte, hogy az elbirtoklás szubjektív feltétele hiányzik, ha olyan körülmények állnak fenn az elbirtoklás időszakában, amelyek a birtoklót a birtoklása véglegességében szükségképpen elbizonytalanították. Ezzel egyezően a Pfv.20.658/2018/5. számú határozat a sajátjakénti birtoklás ismervének azt tekintette, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, annak tudatában, hogy a birtoklását kívülálló személy nem szakíthatja meg jogszerűen, így a tulajdonos sem. A Pfv.20.446/2017/6. számú határozatra hivatkozással pedig arra mutatott rá, hogy a birtoklás sajátjakénti jellege csak akkor állapítható meg, ha azt a birtokos objektív módon mások felé is kifejezi.

[29] A név2nal 1981-ben folytatott szóbeli megbeszélés tartalmát illetően kiemelte, hogy az 1981-től 1991-ig tartó időszak ugyan nem része az elbirtoklási időnek, de a későbbi szubjektív tudattartalom szempontjából releváns. A név2 által 1981-ben a helyzet bizonytalanságáról szóló tájékoztatás alapján a felperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy a saját birtoklását véglegesnek nem tekintheti. A felperes tudatát befolyásolható külső körülményekben 1991. június 9-én változás nem következett be. Az elsődlegesen állított

elbirtoklási idő megnyílt előtt (1990. szeptember 18.) az alperes kezelői joga megszűnt, de az alperes benyújtotta az (1991. június 7-én nyilvántartásba vett) igénybejelentését az ingatlanra.

[30] Az alperes által 1997. novemberben megkötött tulajdon-átruházási szerződést, majd a felperes jelenlétében felvett birtokbaadási jegyzőkönyvet, annak adott tartalommal történt aláírását is úgy értékelte, a felperes nem lehetett abban a tudatban, hogy az ingatlant véglegesen birtokolja és birtoklását senki nem szakíthatja meg. A jegyzőkönyv ugyanis következetesen az alperest tünteti fel birtokba vevőnek, a felperes pedig a jegyzőkönyvet alelnökként írta alá. Ezután 4 éven belül, 2001. szeptemberében aláírta a maga által szerkesztett megállapodást is.

[31] A felperesnek tudnia kellett, hogy az adott jogviszony az 1996. évi LXV. tv. hatálya alá esik, és e jogcímen a tulajdonjogot kizárólag sportszervezet szerezhette meg, amelyet 15 évig sporttevékenységre sportlétesítményként kell használnia. A sportszervezet rendelkezhet úgy, hogy a sportcélú használatot csak a tagság, annak egy része, vagy meghatározott személy útján valósítja meg. Ez a sportszervezet által megvalósított használatnak minősül akkor is, ha az adott létesítményt egy tag használja. Az ilyen okból történő használat nem a tag sajátkénti birtoklása, mert annak alapja a sportszervezet hozzájárulása a tagi használatához. Álláspontja szerint az 1996. évi LXV. tv. alapján tulajdonba adott és birtokba vett ingatlan vonatkozásában az egyesület nevében birtokban lévő személy sajátkénti birtoklása fogalmilag kizárt.

[32] Rámutatott, hogy a 2001. szeptemberi szerződés is a felperes, mint teleptag részére egyértelműen jogcímet keletkeztetett a birtoklásra, ami az elbirtokláshoz vezető sajátkénti birtoklásnak szintén jogi akadálya. A birtoklás sajátkénti jellege szempontjából irrelevánsnak tartotta a közüzemek felperesi finanszírozásban történt bevezetésének, a közüzemi díjak viselését. Ezzel szemben annak tulajdonított jelentősége, hogy a felperes mindvégig az alperes nevében birtokolt. Míg a tulajdonjog – akár ingyenes – átruházására tett többszöri szóbeli és írásbeli ígéretet illetően úgy ítélte meg, hogy ez a birtoklás sajátkénti jellegét nem megerősíti, hanem cáfolja. Ez ugyanis arra utal, hogy az elbirtoklásra hivatkozó személynek ténylegesen a tulajdonos további rendelkezésére, jogelismerésére van szüksége a tulajdonjog megszerzéséhez, a rendelkezés megtételéig pedig a tulajdonos hozzájárulásával birtokol.

[33] Az elbirtoklás objektív feltételét, a sajátkénti birtoklás kívülálló felé történő kifejezését illetően a hatósági ellenőrzési jegyzőkönyv tartalmából arra következtetett, hogy a felperes a saját birtoklását nem tekintette és nem is tekinthette véglegesnek. Tisztában kellett lennie azzal, hogy létezik olyan kívülálló személy – maga a Magyar Állam, illetve annak hatóságai – akinek irányába a sajátkénti birtoklás kinyilvánítása a birtoklás elvesztéséhez vezetne. A felperes e felismerésnek megfelelően cselekedett a helyszíni ellenőrzési jegyzőkönyvvel dokumentált esetben, mivel tisztában volt azzal, ha az ellenőrzéskor közli, hogy az ingatlant természetes személyként sajátként és végleges jelleggel birtokolja és kéri, hogy őt ebben ne is háborgassák pl. egy ellenőrzéssel, akkor az 1996. évi LXV. tv. 7. § (1) bekezdése szerinti felmondási okot szolgáltatott volna. A felperes ezt nyilván átlátta, és ezért nem a perbelivel egyezően nyilatkozott, hanem az alperest jelölte meg tulajdonosként és használóként. Nem lehet azonban sajátkénti és véglegesnek tekintett az a birtoklás, amelyről a birtokos tudja, hogy léteznek olyan helyzetek, amikor a birtoklásának körülményeit nem

fedheti fel hivatalos eljárásban. Nem hivatkozhat elbirtoklásra az, aki a használatot illető hivatalos eljárásban nem tárja fel sajátkénti birtoklását, hanem tulajdonosként és használóként egy olyan szervezetet jelöl meg, melynek ő maga akkor az elnöke volt. A hivatalos ellenőrzés keretében tett nyilatkozat mellett súlytalan az, hogy a barátai előtt magát tulajdonosnak tüntette fel.

[34] Az alperessel mint tulajdonossal szemben sem látta igazoltnak a felperes végleges birtokosként való fellépését és azt sem, hogy a különféle írásbeli megállapodásokat, iratokat csupán adminisztrációs kötelezettségnek tekintette. A 1991, 2001. és 2008. évi okiratok tartalma alapján ugyan tény, hogy az alperes nem került volna az ingatlan birtokába a felperes és társai által eredetileg biztosított pénzösszeg nélkül. Ám jogilag a felperesi befizetés alapján kezdettől az alperes szerzett jogot és a felperes az alperestől származtatta a birtoklását. Tisztában volt azzal, hogy az alperest kell tulajdonosként és használóként feltüntetni a hivatalos eljárásokban, így a hivatal2-vel kötött szerződés kapcsán, majd annak ellenőrzése során. Az elbirtoklás joghatását nem váltja ki, hogy ugyanakkor a felperes eredményesen fogadtatta el az alperes mindenkori vezetésével 2017-ig azt, hogy az alperes tagsága közül a használatban ténylegesen csak a felperes vesz részt. Ez sem teszi az alperestől származtatott birtoklását sajátkénti birtoklássá. tanú4 tanúvallomása alapján megállapíthatónak találta azt is, hogy más telepek kapcsán is jelentős – a tanú által látogatott telephely esetében 40.000, - Ft – befizetések is teljesítettek a tagok a kikötők használhatóvá tétele érdekében anélkül, hogy bármilyen dologi jogot szereztek volna. Álláspontja szerint nincs érdemi különbség, hogy a kezelői jog megszerzése érdekében történt a felperesi befizetés, vagy konkrét kikötőfejlesztés céljára.

[35] Az elbirtoklás feltételei megvalósulásán túl – arra az esetre, ha lett volna folyamatban elbirtoklás – vizsgálta a megszakadást is. Ezt két időpontban megállapíthatónak találta, és a keresetet ezekből is megalapozatlannak ítélte.

[36] Rámutatott, hogy 1997-ben a bejegyzett tulajdonos az Állam, a kezelő a hivatal2 volt. Az elsődlegesen hivatkozott elbirtoklási időt a tulajdonos Állam által az alperessel kötött tulajdonjog átruházási szerződés 1997-ben megszakította az rPtk. akkor hatályos 124. § (1) bekezdés b) pontja alapján, mivel a tulajdonjog átruházása tulajdonosi rendelkezésnek minősül.

[37] A másodlagosan hivatkozott elbirtoklási idő tekintetében azt állapította meg, hogy azt a 2008. május 20-i megállapodás szakította meg. Kifejtette, hogy az rPtk. 124. §-a által hivatkozott 112. § alkalmazása körében a dologgal történő rendelkezés alatt az rPtk. 112. § (1) bekezdésében szabályozott bármelyik jog gyakorlása megszakítja az elbirtoklást. A 2008. május 20-i megállapodásban a dologgal való rendelkezésnek minősül a ráépítés jogkövetkezményeinek megegyezéssel történő rendezése és az ingatlan tulajdonjogának későbbi átengedése tárgyában tett nyilatkozat. Megjegyezte, hogy az „alelnök” fogalmát az akkor hatályos alapszabály nem ismerte, ám mivel a vizsgált időszakban a megállapodás érvényességét senki sem vonta kétségbe – kizárólag az elbirtoklás megszakítása szempontjából – az elbirtoklás megszakítására alkalmas tulajdonosi rendelkezésnek tekintette.

[38] A pereszes felperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján marasztalta az alperes perköltségében és a feljegyzett illetékben. A hatáskör vizsgálata körében kirendelt szakértő

díjának viseléséről az volt az álláspontja, ezt a Pp. nem teszi a felperesre terhelhetővé. Ez a Pp. 22. § (3) bekezdéséből és 300. § (1) bekezdéséből sem következik, ezért az állam terhén hagyta.

A fellebbezés

[39] A felperes fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének megfelelő döntés meghozatalára irányult. A Pp. 369. § (3) bekezdés *a)-d)* pontjaira utalással kérte az ellentmondásosnak és okszerűtlennek tartott mérlegelés útján megállapított elsőfokú tényállás felülmérlegelését és a bizonyítás kiegészítését, ennek alapján a tényállás módosítását, kiegészítését, és ebből az anyagi jognak megfelelő minősítéssel az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítását. Álláspontja szerint ugyanis a felperes szubjektív tudata arra terjedt ki, hogy ő sajátjaként birtokolt és birtoklását véglegesnek tekintette, ebben semmilyen körülmény nem ingatta meg, és az alperes magatartása is abban erősítette meg, hogy birtoklása végleges, a formai akadályok elhárításához semmilyen további rendelkezés nem szükséges.

[40] Vitatta azon megállapítást, hogy tanúl nyomban tájékoztatta a felperest a természetes személy tulajdonszerzési akadályáról, mert a tanú ilyet nem mondott. Viszont arról is nyilatkozott, ő – a felperestől – úgy tudta, hogy az ingatlan a felperes sajátja, az alperestől megvette, azon beruházott. név2 nyilatkozatát pedig azzal kell kiegészíteni, hogy az alperes „közvetítői szerepe” kimerült a neve feltüntetésében és „a szükséges jognyilatkozatok megtételében”, de semmilyen anyagi terhet nem vállalt. A befizetett 72.080, - Ft összeget illetően pedig lényeges, hogy ezért cserébe az alperesnél semmilyen bejegyzett jogot nem kaptak. Szemben más telepekkel, ahol a nagyobb összeget befizetők teleptagok lettek; itt viszont telep sem alakult. Téves és megalapozatlan az a megállapítás is, hogy a felperes társai mint „teleptagok” vették birtokba az ingatlant, mivel ők nem voltak az alperes tagjai. Ebből viszont az is következik, hogy nem alperesi tagok is birtokolták az ingatlant 1983-tól 1990-ig, a felperes társainak kiválásáig. Kiemelte, a Tanács vízisporttelep céljával adta át a kezelői jogot az alperesnek, ám alperesi tagi minőségben senki ott sporttevékenységet nem végzett, hanem arra a felperes az 1990-es években nyaralót épített, melyet épületként a földhivatal fel is tüntetett, majd a felperes életvitelszerűen használta a nyaralót.

[41] Álláspontja szerint név6 volt alperesi elnök 1991-es megállapodásban tett nyilatkozata a korábbi megállapodás megerősítése volt. Ez alapján a felperes szubjektív tudatában alappal alakult ki az a nézet, hogy a tulajdonjogot ő pusztán „alaki hiányosság okán” nem szerezhette meg és az akadályok elhárulása esetén már érdemi rendelkezésre nincs szükség, pusztán a „formális feltételeket kell megteremteni a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.” Szerinte az ítélet figyelmen kívül hagyta azt, hogy a birtokviszony már 1981-ben kialakult és rögzült. A felek nem változtattak, míg a beálló változások a jogszabályi környezet módosulása okán álltak be. Az alperes nem tett mást, mint időről-időre megerősítette a felperest azon tudatában, hogy a birtoka végleges jellegű és ha a jogi lehetőség megnyílik, mindent megtesz annak érdekében, hogy térítés nélkül a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

[42] Álláspontja szerint a sajátjakénti birtoklás körében megkívánt objektív megnyilvánulás is történt a felperes részéről az ingatlan közterheinek viselése és a

beruházások folytán. E kiadásokat az alperes beszámolóiban nem tüntette fel, nem is volt az ingatlan jogi értelemben alperesi „telep” és e feltételeknek való megfelelést sem követelte meg a felperestől; mindez a felperesben azt erősítette meg, hogy a telepet véglegesen birtokolja. Emiatt szerinte annak sincs jelentősége, hogy a felperes a 2001. szeptember 13-i okiratot telepvezetői és tagi minőségben is aláírta, hisz telepvezetői minőségének alapszabályban megkövetelt feltételei hiányoztak.

[43] Nem vitatta, hogy az 1991. évi jogszabálmódosítások folytán az állami tulajdonú ingatlanok elbirtoklási tilalma megszűnt és a folyamatban lévő elbirtoklásoknál az elbirtoklási idő 1991. június 9-től kezdődött, ami 15 évre módosult. Azt sem vitatta, hogy az 1996. évi LXV. tv. alapján „formálisan az alperes” jogosult lett volna a felperes használatát ellenőrizni. Kiemelte azonban, hogy erre a gyakorlatban ténylegesen soha nem került sor. A 2012. november 5-ig fennálló elidegenítési tilalom pedig nem volt akadály a tulajdonjog elbirtoklással való megszerzésének. Hivatkozása szerint az 1996. évi LXV. tv. 7. §-án alapuló hatósági ellenőrzésen tett felperesi nyilatkozatot „annak érdekében tette, hogy az ingatlan tulajdonjogát a későbbiekben egyáltalán lehetősége legyen megszerezni.” Álláspontja szerint a felperes sajátjakénti birtoklását „az alperes nyilatkozatai alapozták meg”, melyek folyamatosan megerősítették benne, hogy ellentételezés nélkül „tulajdonjogot fog kapni”.

[44] Kifejtette, a helyzet specialitása miatt „kényszerült arra” a felperes, hogy saját tulajdonszerzése érdekében az „alperes nevét felhasználva járjon el” a hatóságok felé. A hatóságok csak a tulajdonossal szemben tudnak fellépni, ezekben az eljárásokban a felperes saját birtoklásának tényét felesleges és értelmetlen lett volna hangoztatni. Nincs jelentősége a felperesi tudatállapot szempontjából, hogy az egyes hatósági iratokat és egyéb okiratokat milyen minőségben írta alá, mivel egyetlen célja a tulajdonszerzés volt. Az ő szubjektív tudatállapotát az határozta meg, hogy az ingatlan megszerzéséhez szükséges ellenértéket végső soron kizárólag ő biztosította. „Tudatában volt annak,” hogy bár birtoklását véglegesnek tekintheti, a „tulajdonjoga megszerzéséhez egy hosszabb időtartam elteltét követően nyílik csak lehetősége és annak érdekében, hogy a tulajdonszerzési lehetősége fennmaradjon, kénytelen volt az alperest tulajdonosként nevesíteni.” Az alperes, annak elnöksége és tagjai irányába pedig nem volt szükség önmagát sajátjakénti birtoklónak feltüntetni, mivel az elbirtoklási idő alatt senki nem vitatta, hogy az ő kizárólagos birtoka a terület az ellenérték nélküli tulajdonba kerüléséig.

[45] Szerinte téves azon megállapítás, hogy név2nak a helyzet bizonytalanságáról 1981-ben adott tájékoztatása alapján a felperesnek tisztában kellett lennie azzal, a saját birtoklását véglegesnek nem tekintheti. A felperesben a végleges birtoklás tudatában fektetett be jelentős összeget is. A kezelői jog átadása sem indította a felperest kételkedésre, ezeket csupán „adminisztratív tehernek” tekintette, mivel nem változott a birtokállapot. A helyzet azért is speciális, mert nem csak a felperes magatartása volt kettős természetű, hanem az alperesé is. Az alperes ugyan bejegyzett tulajdonos volt végig, de soha nem élt a felperessel szemben tulajdonjogával, nem szólította fel az alapszabálynak megfelelő használatra sem. Viszont több alkalommal elismerte a felperes ingatlanhoz fűződő jogait és sosem kötötte további fizetési kötelezettséghez a tulajdonszerzését. A pert sem az alperes indította tulajdona visszaszerzése érdekében, noha birtoklásától közel 40 éve elesett. Ez arra mutat, hogy alperes is véglegesnek tekintette felperes tulajdonszerzését. Tévesnek tartotta azon ítéleti érvelést is, hogy az alperes a sporttevékenységet a tagja útján is gyakorolhatja, az ilyen használat így nem a tag saját birtoklásának minősül. Ugyanis nem az alperes döntött úgy, hogy a felperesnek biztosítja a kizárólagos használatot, hanem ezt csupán tudomásul vette. Szintén

tévesnek tartotta tanú⁴ tanúvallomásából levont azon következtetést, hogy a felperes finanszírozása nem volt egyedi, mert mások is fizettek nagyobb összeget melynek fejében dologi jogot nem szereztek. Hangsúlyozta, a tanú ugyan bejegyzett jogot valóban nem kapott, de a bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy teleptag lett és használhatta a kikötőt. Előadta, hogy a befizetést vállaló teleptagok végleges hajóhely használati jogot kaptak a befizetésért cserébe és a befizetés az alperes bevételeiben, beszámolóiban is megjelent; ellentétben felperessel, aki semmit sem kapott és ráfordításai az alperesi könyvelésben, beszámolóban sem jelent meg.

[46] Indítványozta a felperes, valamint tanú⁴ és tanú¹ tanúk ismételt meghallgatását. tanú¹t az alperessel kötött eredeti megállapodáshoz vezető tárgyalási folyamatra kérte részletesen meghallgatni, amely során a felperes a felmerülő újabb kérdések tisztázásában tud nyilatkozni. Előadása szerint tanú¹ tanútól pár nappal a meghallgatása után tudta meg, hogy reggel tévedésből az esti gyógyszert vette be, ezért volt álmos és tűnt zavartnak. tanú⁴t arra kérte meghallgatni, hogy az általa befizetett hozzájárulásért cserébe milyen jogot biztosított neki az alperes. Kérte az alperest nyilatkoztatni, vitatja-e, hogy a felperes társai nem voltak az alperes tagjai, és ha igen, ezt az alperes igazolja.

A fellebbezési ellenkérelem

[47] Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[48] Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság három okból tartotta megalapozatlannak a keresetet: Egyrészt a felperes a birtoklását az alperestől származtatta, így az nem volt sajátjakénti és a felperes azt nem tekinthette véglegesnek. Másrészt a felperes a saját barátai kivételével mások előtt nem mutatta magát saját személyében birtokló természetes személynek, így a birtoklás sajátjakénti jellegének objektív kinyilvánulásai is hiányoznak. Harmadrészt, ha lett volna elbirtoklás folyamatban, az is megszakadt volna 1997-ben és 2008-ban.

[49] Az alperes időről-időre történő megerősítéseivel szemben arra hivatkozott, hogy a bizonyítékok szerint az alperes az elbirtoklási időszakban nem tett olyan nyilatkozatot, melyből kétséget kizáróan felperes arra juthatott, hogy a birtoklása végleges, abban más, így alperes sem fogja zavarani. Másrészt a megállapodások mindegyike a felperes fellépése okán jött létre, mert ő próbált tulajdonjogának biztosítása érdekében intézkedni a különböző megállapodások megkötésével. Ha a birtoklását véglegesnek tekintette volna, ilyen intézkedésekre nem lett volna szükség. A 2001-ben és 2008-ban kelt megállapodás is azt szolgálta, hogy a felperes biztosítsa maga számára a használatot, mivel tudta, hogy ingatlan az alperesé, bármikor átengedheti a használatot másnak is.

[50] Hangsúlyozta, hogy a külső szereplők felé tanúsított magatartás is kizárja, hogy a felperes magát végleges birtokosnak tekintette, mivel az 1997-es birtokbaadásijegyzőkönyvet, és a 2011. vagy 2012. évben készült ellenőrzési jegyzőkönyvet is képviselői minőségének megjelölése mellett írta alá. Utóbbi tekintetében pedig az állapítható meg, hogy a felperes az alperes elnökeként pont azért járt el, hogy az ingatlan birtokát ne veszítse el. A felperes tehát éppen az 1996. évi LXV. tv. szerinti feltételek ellenőrzése okán tarthatott attól, hogy birtoklásában zavarják, annak elhárítása érdekében

pedig az ellenőrzés során az alperes képviselőjeként járt el. Értelmezhetetlen a fellebbezésben is hivatkozott adminisztrációs teher, hiszen az ellenőrzési jegyzőkönyv azt tanúsítja a felperes aláírásával, hogy az ingatlant a tulajdonbaadás céljának megfelelően az alperes használja, hasznosítja. Ez ellentétes perbeli nyilatkozatával, vagyis az nem csupán „adminisztrációs teher”. Mindez egyben az elbirtoklás szubjektív feltételének hiányát is igazolja.

[51] Kiemelte, hogy a felperes a birtoklását az alperestől származtatta. Álláspontja szerint jogcímmel is rendelkezett az ingatlan használatára, ami elbirtoklást kizáró tényező. Szerinte ellentmondó a fellebbezési érvelés is: Egyrészt birtoklása véglegességét állítja azzal, hogy nem tartott attól, abban más zavarhatja. Másrészt arra hivatkozik, hogy a birtoklásának fenntartása érdekében az alperest mint tulajdonost felhasználta. Hangsúlyozta, hogy e körülmény nem csak alperes viszonylatában állt fenn, 1990. szeptember 18-tól 1997-ig alperes sem tulajdonos, sem a kezelői jog jogosultja nem volt. Ebben az időszakban a tulajdonos a Magyar Állam volt, míg kezelő a hivatal. Nem lehetett tehát a felperesnek az a tudata, hogy a Magyar Állam nem lép fel esetleg a birtoklásával szemben.

[52] A szubjektív feltétel hiányára utal szerinte a felperes társainak kilépése, amire azért került sor, mert kétségesnek tartották mind a birtoklásukat, mind a tulajdonjog megszerzését. Ezt a felperes keresetlevelében maga adta elő, amit néhai felesége vonatkozásában is személyes meghallgatásakor elismert. A Kúria Pfv.21.398/2021/6. számú határozatára hivatkozással kiemelte, hogy a szubjektív feltétel hiányzik, ha olyan körülmények álltak fenn az elbirtoklás időszakában, amelyek a birtoklót a birtoklása véglegességében szükségképpen elbizonytalanították. Álláspontja szerint tanúl tanú vallomása alapján a felperes már ekkor tudomást szerezhetett arról, hogy a tulajdonjogot nem szerezheti meg és a felperes kezelői joga még csak átmeneti állapot sem lehet. A körülmények folytán tehát a felperes nem csak birtoklása során bizonytalanodott el a birtoklása véglegességében, hanem már az ingatlan birtokába is úgy lépett, hogy annak fennmaradása számára kétséges, bizonytalan.

[53] A Kúria Pfv.21.841/2018/5. számú határozatára hivatkozással kiemelte, hogy az elbirtoklás konjunktív feltételei közül a szubjektív elem hiánya esetén minden további feltétel vizsgálata szükségtelen. A fellebbezésben foglaltak miatt az objektív feltétel körében arra hivatkozott, hogy az alperes az alperes nevére szóló számlákkal igazolta, hogy az ingatlanra költött és azt is, hogy a telephez bankszámlával rendelkezett. A fellebbezésben hivatkozott darut sem a felperes szerezte saját forrásból, hanem az alperes vásárolta az akkori Tóli Hajózási Rt-től, majd végezte el a telepítését. E körülmény is kizárja az objektív feltétel fennállását.

[54] Rámutatott, hogy a fellebbezés nem támadta az elsőfokú ítéletnek az elbirtoklás megszakadására vonatkozó indokolását. Ezért a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében a 371. § (1) bekezdés *a)-d)* pontja szerinti tartalmi elemek körében előadottakat kell elbírálni. Erre tekintettel amennyiben az elbirtoklás feltételei fenn is állnak, úgy az elsőfokú ítéletben megállapított megszakadás következtében a kereset nem foghat helyt, vagyis az elsőfokú ítélet helybenhagyása szükséges. Az elsőfokú ítélet szerint ugyanis az elbirtoklás 1997-ben és 2008-ban is megszakadt az rPtk. 124. § (1) bekezdése *b)* pontja alapján a 112. § szerinti tulajdonosi rendelkezésekkel. Így felperes által állított időpontban nem fejeződhetett be az elbirtoklás, vagyis az elbirtoklás nem volt szakadatlan.

[55] A fellebbezésben indítványozott tanúbizonyítást ellenezte. Álláspontja szerint az indítvány nem felel meg a Pp. 373. §-ban foglaltaknak, mert az utólagos bizonyítás másodfokú eljárásban a már keresetben megtett tényállítás körében csak akkor lehetséges a Pp. 373. § (3) bekezdése alapján, ha a bizonyíték a félnek önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatala után jutott tudomására vagy keletkezett. Az indítványozott tanúk azonban már az elsőfokú eljárásban a kereseti tényállítások körében meghallgatásra kerültek. Emellett tanúl az elsőfokú meghallgatáson összefüggően, egészségügyi problémára utaló jel nélkül nyilatkozott.

Az ítéltábla döntése és indokai

[56] A fellebbezés nem alapos.

[57] A felülbírálat tárgyát képező fellebbezés tartalmát illetően az ítéltábla megállapította, hogy a felperes által Pf.4. sorszám alatt 2024. szeptember 4-én benyújtott „válaszirat” megnevezésű beadványa elkészt, ezért a Pp. 149. § (1)-(2) bekezdése alapján hatálytalan. A Pp. 376. § (4) bekezdése alapján ugyanis a fellebbezési ellenkérelemre előterjeszthető észrevételre a törvény 15 napos határidőt szab. Az alperes Pf.3. sorszám alatt benyújtott fellebbezési ellenkérelmét a felperesi képviselő 2024. július 16-án töltötte le ténylegesen. Az irat azonban 2024. június 26-án került a felperes jogi képviselője tárhelyén elhelyezésre, amelyet a második értesítést követő 5. munkanapon sem vett át, így a meghírusulási igazolás alapján a Pp. 137. § (2) bekezdése szerinti kézbesítési fikció 2024. július 11-én beállt. Erre tekintettel a 15 napos törvényi határidő 2024. július 12-én megkezdődött és – figyelemmel az ítélkezési szünetre és munkanapokra – az 2024. szeptember 2-án letelt; így beadványa elkészt és hatálytalan. Ebből következően a felülbírálat csak a hatályosan előterjesztett fellebbezésben előadottakra terjedhetett ki, míg a hatálytalan beadványban foglaltakat figyelmen kívül kellett hagyni.

[58] A hatályos fellebbezés elbírálásával kapcsolatban mindenekelőtt az ítéltábla rögzíti a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének korlátját képező, a Pp. 370. § (1) bekezdésében meghatározott főszabályt. Eszerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét – a (2)–(4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a)–d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak.

[59] A Kúria irányadó jogértelmezése és gyakorlata (Gfv. 30.450/2023/7., Gfv. 30.320/2023/6.) alapján tehát a másodfokú felülbírálat korlátját nem egyedül az határozza meg, hogy a fél a másodfokú bíróságtól milyen tartalmú döntés meghozatalát kéri, hanem a fellebbezés iránya és annak előadott indoka együttesen. Ebből következően – figyelemmel a fellebbezés tartalmával szemben a Pp. 371. § (1) bekezdésében megfogalmazott szigorú elvárásokra – a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a másodfokú felülbírálat korlátját jelenti az is, hogy a fél az elsőfokú döntés megváltoztatását a fellebbezésben milyen indokokra alapítja és milyen körben támadja. A Kúria Gfv. 30.450/2023/7. számú határozata [48]-[49] és [52] bekezdésében részletesen kifejtettek értelmében ez a következőkre vezet: Amennyiben az elsőfokú ítélet több, jól körülhatárolható körülmény vizsgálatával dönt a végül megalapozatlannak ítélt keresetről, úgy, hogy önmagában a vizsgált körülmények bármelyikének hiánya kizárná a kereset teljesítését, akkor a keresetet elutasító elsőfokú

döntés indokolása abban a részében, amely egyes kereseti feltételek teljesülésére vonatkozik, csak akkor bírálható felül a másodfokú eljárásban, ha azt valamelyik fél fellebbezéssel vagy csatlakozó fellebbezéssel támadja. Ebből következően az elsőfokú bíróság által a kereset teljesíthetősége körében vizsgált és elbírált jogi feltételek, vagy azt kizáró jogi tények csak akkor vizsgálhatók a másodfokú eljárásban, ha azt valamelyik fél hatályos fellebbezéssel vagy csatlakozó fellebbezéssel támadja. Ennek hiányában viszont az elsőfokú ítélet indokolásának az e jogi feltétel vagy kizáró ok fennállta tekintetében tett része és megállapítása a másodfokú eljárásban egyrészt nem felülbíráható ítéleti tartalom; másrészt azt irányadónak kell tekinteni a fellebbezés elbírálása során, azaz lényegében köti a másodfokú bíróságot.

[60] Jelen ügyben az elsőfokú bíróság ítélete világosan tartalmazza, hogy az elbirtoklás bekövetkezését három okból tartotta megalapozatlannak és az elbirtoklásra irányuló keresetet e három okból utasította el: az elbirtoklás 1.) szubjektív feltételének hiánya, 2.) az objektív feltételének hiánya, és 3.) megszakadása miatt. A felperes fellebbezésében azonban kizárólag az 1.) és 2.) ok tekintetében támadta az elsőfokú ítélet indokait és annak helytelen voltára hivatkozással kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az elbirtoklás bekövetkeztére irányuló keresetének megfelelő másodfokú döntést. A 3.) ok, az elbirtoklás megszakadása tekintetében az elsőfokú ítéletben tett megállapításokkal és abból levont jogi következtetéssel szemben azonban a fellebbezés jogszabálysértésre hivatkozást, jogi érvelést nem tartalmazott, azt a fellebbezés nem érintette és nem támadta.

[61] Az ítéltábla a fentiek figyelembevételével az elsőfokú ítéletet a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezés indokai által szabott korlátok között bírálta felül. Mivel a fellebbezés az elbirtoklás megszakadását nem támadta, azt az ítéltábla egyrészt nem vizsgálhatta, másrészt az elbirtoklási idő 1997-ben és 2008-ban való megszakadását irányadónak kellett tekintenie a fellebbezés elbírálása során.

[62] Ebből következően a kizárólag az elbirtoklás fogalmi elemét képező sajátjakénti jellegű birtoklás szubjektív és objektív feltételeinek fennálltára alapított fellebbezés nem vezethet eredményre. Önmagában a fellebbezésben foglalt indokok alapján – azok esetleges helytállósága esetén – sem foghatott helyt az elsőfokú ítélet megváltoztatásra és a kereset teljesítésére irányuló fellebbezési kérelem. Az elbirtoklási idő – elsőfokú ítélet alapján irányadónak tekintendő – megszakadásának ténye és időpontja esetén ugyanis az rPtk. 124. § (2) bekezdése alapján a birtoklásnak a megszakadásig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik. Erre tekintettel a 15 éves elbirtoklási idő a keresettel állított elbirtoklási időszakban sem az elsődleges, sem a másodlagos időtartam tekintetében nem telt el és az állított elbirtoklás nem minősül az rPtk. 121. § (1) bekezdése által megkívánt szakadatlan birtoklásnak.

[63] Az ítéltábla azonban a fellebbezésben előterjesztett hivatkozások alapján, az abban megjelölt indokok alapján sem találta az elsőfokú ítéletet jogszabálysértőnek. Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésének megfelelően a bizonyítékok teljeskörű és részletes értékelésével, azok egybevetésével, egyenként és összességében való értékelésével, valamint a peranyaggal összhangban álló okszerű mérlegeléssel, az azok alapján kialakított belső meggyőződése szerint állapította meg a tényállást. A megállapított releváns tényállással az ítéltábla maradéktalanul egyetértett, annak módosítására vagy kiegészítésére nem látott okot. Ugyancsak helyesen és az irányadó bírói gyakorlatra figyelemmel, annak megfelelően

értelmezte az elbirtoklás szubjektív és objektív feltételeire vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket. Azt helytállóan adaptálta az adott tényállásra és vont le azon jogkövetkeztetést, hogy a megállapított tények alapján e feltételek megvalósulása nem állapítható meg. A jogi indokolásban e körben is részletesen kifejtettekkel az ítéltábla szintén egyetértett, a megállapított tények eltérő jogi minősítésére nem látott indokot. Erre tekintettel a fellebbezéssel támadott indokok mentén is helytálló az elsőfokú ítélet, ezért az ítéltábla az érdemben helyes döntést a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta és a Pp. 386. § (4) bekezdés második mondata alapján annak helyes indokaira – ideértve a fellebbezésben felhozott hivatkozásokkal szemben az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokat is – csupán visszautal.

[64] A fellebbezésben hivatkozottakra tekintettel az ítéltábla – a fellebbezési ellenkérelemre is figyelemmel és a fellebbezéssel érintett körben az abban foglaltakkal is egyetértve – csupán az alábbiakra mutat rá:

[65] Az elbirtoklás szubjektív elemét, a sajátjakénti birtoklás tudatállapotát illetően kiemeli az ítéltábla, a felperes – *alappal* – soha nem hihette azt, hogy az ingatlant megvette, illetve sajátjaként és véglegesen birtokol. Legfeljebb csak bizakodhatott abban, hogy tulajdonjogot szerezhet majd. Mindvégig tisztában volt azonban azzal, hogy tulajdonszerzése a tulajdonos majdani rendelkezésétől függ és mindvégig a tulajdonostól szerződéssel való tulajdonszerzésre irányult a szándéka, valamint birtoklását is az alperestől származtatta és a használatra tőle származó felhatalmazással, jogcímmel rendelkezett. A következetes és állandó bírói gyakorlat szerint azonban nem állapítható meg a sajátjakénti birtoklás szubjektív feltétele, ha olyan körülmények álltak fenn az elbirtoklás időszakában, amelyek a birtoklót a birtoklása véglegességében *szükségképpen* elbizonytalanították (Kúria Pfv.21.398/2021/6.). Akkor sem, ha a birtokló a birtoklásra a tulajdonostól/jogosulttól származó jogcímmel rendelkezik. A sajátjakénti birtoklás szubjektív feltételének lényeges eleme a véglegesség: Ezért az elbirtoklási idő alatt az elbirtoklónak az az eljárása, amely a tulajdonjognak átruházás alapján történő megszerzését célozza, olyan megnyilvánulás, amely kizárja annak megállapíthatóságát, hogy a birtoklása a véglegesség tudatával történt. Abban ugyanis az fejeződik ki, hogy az elbirtokló nem tekinti a birtoklását véglegesnek, és alappal nem bízik abban, hogy a tulajdonos vagy más a birtoklásában nem fogja megzavarni, a tulajdonos a tulajdonosi jogait nem fogja gyakorolni (Kúria Pfv.21.406/2016/7.). Ugyanígy az elbirtoklási időt követő magatartás alapján is következtetés vonható e kérdésben: Az elbirtoklási idő lejártá után a tulajdonos felé intézett vételi ajánlatából – kivéve, ha aggálytalanul megállapítható, hogy az kizárólag a tulajdoni viszonyok peren kívüli rendezését célozza – a sajátjakénti birtoklás szubjektív tudatának hiányára lehet következtetni (Kúria Pfv.20.029/2017/9.).

[66] A jelen ügyben megállapítható, a felperes tudta, hogy a jogosult jövőbeni nyilatkozatától függ tulajdonszerzése, melynek az állami tulajdon folytán kifejezett jogszabályi akadálya volt már 1981-es birtokba lépésekor, ami 1991-ig fennállt, majd az elidegenítési tilalom folytán 1997-től végig. Ugyanezen okoknál fogva az ingatlan használata is jogilag korlátozott volt, mert csak meghatározott társadalmi rendeltetésű célokra és meghatározott szervezetek által volt használható; így a felperes mint természetes személy használata is csak egy ennek megfelelő szervezeten keresztül volt jogszerűen biztosítható. Éppen emiatt törekedett a felperes mindvégig egy fedőszervet (alperes) használni és a használatra jogosulttól ehhez dokumentáltan hozzájárulást, felhatalmazást biztosítani. Megjegyzi az ítéltábla, hogy 1991-1997-ig az állami tulajdonú ingatlanon az alperes kezelői

joga is megszűnt és az 1990. évi LXX. törvény 2-3. §-a és 6. §-a alapján az alperest mint volt kezelőt csupán ingyenes használati jog illette azzal, hogy a használat másnak való átengedését a törvény tiltotta, valamint az ingatlan elidegenítési tilalom alá került. A felperes mindezen körülmények mellett az alperes elnöke által 1991-ben tett és dokumentált ígéretében bízva birtokolt tovább innentől. Majd 1997-ben ugyan a tulajdonszerzés lehetővé vált, de ismét csak az 1996. évi LXV. törvényben meghatározott szigorú korlátokkal: csak sporttevékenységet végző társadalmi szervezet, csak korábban is fennállt és folytatott sporttevékenységhez való használatra, melynek megszegése felmondási ok, valamint elidegenítési tilalom mellett. Éppen emiatt rögzített az 1997. decemberi birtokbavételi jegyzőkönyv az alperes részére való birtokbaadást és írta azt alá a felperes az alperes nevében és nem saját nevében. Ugyanígy e körülményre tekintettel szerkesztette a 2001. szeptemberi okiratot a felperes, melyben az alperes tagjaként az alperest terhelő feladatok, kötelezettségek ellátását vállalta az ingatlan használata fejében, valamint ez tükröződik a 2008. májusi megállapodás tartalmában, melyben a telket az alperes bejegyzett tulajdonosként a felperes (telepvezető, telep) használatára feljogosította és az 1996. évi LXV. tv. szerinti feladatok, használat ellátására kötelezte a tulajdonos ellenőrzési joga és szerződösszegés esetén a használat megszüntetésének joga mellett. A felperes elbirtoklási időt követő magatartása is cáfolja a sajátjakénti végleges birtoklás szubjektív feltételét: Egyrészt a 2017. májusi, az ingatlan helyzetével kapcsolatos alperesi közgyűlésen a felperes éppen a tulajdonossal szemben nem hivatkozott birtoklása sajátjakénti és végleges jellegére, hanem a szerződéskötés egyéb akadályának megjelölése mellett elővásárlási jog biztosítását kérte. Az 2017-ben indított tulajdoni perben sem a birtoklás erejénél fogva történő tulajdonszerzésre, hanem az alperessel kötött szerződésre és ráépítésre alapította tulajdoni igényét. Mindez ugyancsak a szubjektív feltétel meglétét cáfolja. A lentebb részletezett hatóságok irányába tanúsított magatartás jellege, annak tudatossága szintén a szubjektív tudattartalom fennállásának hiányát mutatja.

[67] A fentiek alapján az szűrhető le, hogy a felperes célzott, tudatosan jogkerülő, a jogszabályok kijátszására irányuló magatartást tanúsított mindvégig; szó sem lehet adminisztratív jellegű cselekvésekről. Ez pedig a sajátjakénti jelleg szubjektív feltételét kizárja. Csupán abban bízhatott, hogy ha és amennyiben a jogszabályi kizáró ok megszűnik, az ingatlant átruházzák rá az ígéretekhez híven, de ezt megelőzően nem tekinthette magát sajátjaként véglegesen birtoklónak, és olyan körülmények álltak fenn, amelyek miatt szükségszerűen bizonytalanoknak kellett tekintenie birtoklását, különösen annak véglegességét.

[68] E körben utal az ítéltábla a Kúria Pfv. 20.112/2024/9. számú határozatának [39]-[42] és [45] bekezdéseiben a sajátjakénti birtoklás szubjektív feltételeire vonatkozó kimerítő iránymutatására. A Kúria leszögezte: Szigorú megítélés alá esik az, hogy az elbirtokló okkal gondolhatta-e a dolgot sajátjának, alapos oka lehetett-e arra, hogy birtoklását véglegesnek tekintse. Az elbirtoklónak a birtoklása véglegességéhez tapadó tudatállapotának van meghatározó jelentősége, és hiányzik e feltétel, ha olyan körülmények állnak fenn, amelyek a birtoklót a birtoklása véglegességében szükségképpen elbizonytalanították. E körben az értékelésbe kell vonni az adott ügy sajátosságait. Így azt is, hogy az elbirtokló miként került abba a jogi helyzetbe, amely alapján birtokol, valamint ennek jogszerűtlenségét és abban betöltött szerepét. A határozatból lesűrhető az is: Ha az elbirtoklást állítónak – a kellő gondosság esetén – a birtoklását megalapozó ügylet jogellenességével számolnia kellett, akkor hiányzik birtoklása sajátkéntiségének szubjektív, alanyi oldala. A saját, jogszabálysértőnek bizonyult eljárásán alapuló birtoklás nem „tudható be” az elbirtoklás körében megkívánt sajátkénti birtoklás feltételének. Ez legfeljebb alaptalan – az elbirtoklás körében a fentiek szerint értékelendő – bizakodást nyújthatott a birtoklás véglegességében.

Ettől el kell határolni az „alattomos birtokba lépést”, mint az elbirtoklást kizáró körülményt. A nem kellő gondossággal való eljárást, a megalapozatlan bizakodást a sajátjakénti birtoklás szubjektív eleme keretében kell értékelni.

[69] Az objektív feltétel megvalósulásának a szubjektív elem hiányában már nincs jelentősége, vizsgálata is alapvetően szükségtelen. Ezért csupán azt emeli ki az ítéltábla, hogy e körben a felperesnek a hatóság irányába a birtokbaadás, majd a birtoklás és használat ellenőrzése kapcsán tanúsított magatartása kifejezetten cáfolja az elbirtoklás megvalósulását. Ez korántsem „adminisztratív” jellegű történés és jegyzőkönyv volt. Azt mutatja, hogy a felperes pont az abszolút kívülálló hatóság előtt nem vállalta sajátjakénti birtoklását, azt kifejezetten – tudatosan, a jogszabállyal ellentétes céljának megfelelően – leplezte. Nem utasította vissza az ellenőrzést mondván ez nem az alperesi egyesület birtoka, a használat és hasznosítás módja reá, mint sajátjaként birtoklóra tartozik. Tisztában volt azzal, hogy az alperes a kötelező sporttevékenységet nem tartja fenn, az ingatlant saját és barátai, ismerősei számára és nyaralóként használja, amivel az alperes birtoklását és ebből következően a tőle származtatott saját birtoklását veszélyezteti és ennek felvállalása esetén attól eleshet. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, ehhez képest súlytalan az ismerősök felé való megnyilvánulás, befektetés.

[70] Mindezek alapján felperesnek a jelen perben keresettel érvényesített tulajdoni igénye elbirtoklás címén megalapozatlan. A felperes által indítványozott további tanúbizonyítás szükségtelen volt, az azzal bizonyítani kívánt tények valósága esetén sem hozható eltérő érdemi döntés, ezért azt az ítéltábla a Pp. 276. § (5) bekezdése alapján mellőzte.

[71] A másodfokú eljárásban is pervesztes felperes a Pp. 383. § (5) bekezdése és a Pp. 364. §-ának utaló szabálya folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselővel felmerült és felszámított másodfokú perköltségét megtéríteni részére, melynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a csatolt megbízási szerződéssel igazolt kikötött díjjal egyezően határozott meg. A felperes költségfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket ugyancsak az eredménytelenül fellebbező felperes köteles az államnak megtéríteni a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján.

[72] Az ítéltábla a Pp. 383. § (6) bekezdése alapján a fellebbezési korlátokra tekintet nélkül, hivatalból vizsgálta az állam által előlegezett és meg nem térült költség viselését. Nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a hatáskör vizsgálata körében kirendelt szakértő költsége nem terhelhető a felperesre erre alapot adó Pp. rendelkezés hiányában, így az az állam terhén marad. A Pp. VII. Fejezetében a 24. és 26. Alcímben külön kezeli a (fél által előlegezett) perköltséget és az (állam által előlegezett) költséget. Utóbbit illetően a Pp. 102. § (1) bekezdése tartalmazza a főszabályt, miszerint az állam által előlegezett költséget a pervesztes fél viseli erre kiterjedő költségmentesség hiányában. Ez alól csak a (2)-(5) bekezdésben foglalt speciális esetek képeznek kivételt, melyek egyike sem áll fenn jelen esetben. Ebből következően a főszabály alapján a pervesztes fél, adott esetben a felperes köteles megfizetni az államnak. A Pp. 102. § (1) bekezdés – a (2)-(5) bekezdésben foglalt esetek és illeték, költség típusok kivételével – nem tesz különbséget aszerint, hogy milyen költségről van szó. Nincs jelentősége, hogy a költség eljárásjogi vagy anyagi jogi szempontból releváns tény bizonyításával merült fel. Annak sem, hogy a

költséggel járó bizonyítást a bíróság hivatalból vagy indítványra rendelte el. Így például a hivatalból bizonyítást megengedő személyállapotú perekben is a pervesztes fél viseli a hivatalból elrendelt bizonyítás állam által előlegezett költségeit. Erre tekintettel az ítéltábla mellőzte az elsőfokú ítéletnek az állam által előlegezett költség állam terhén hagyásával kapcsolatos rendelkezését és a Pp. 102. § (1) bekezdésének utaló szabálya folytán a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte ennek megfizetésére.

Győr, 2024. október 9.

Dr. Maurer Ádám sk.

Dr. Zsitva Ágnes sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró