

Ingatlan tulajdoni hányada elbirtokolhatóságának bírói gyakorlata és dogmatikai megalapozottsága

Tanulmányunk alapját polgári anyagi jogunk ingatlan tulajdoni hányad elbirtoklására irányadó szabályanyaga adja. E témakört vizsgáljuk a bírói gyakorlat és a jogi dogmatika oldaláról. A tanulmány feldolgozza a régi Ptk. és az új Ptk. releváns kúriai joggyakorlatát egyaránt, ezzel szemléltetve a terület jogfejlődését és az elbirtoklás joganyagának értelmezésbeli változását. Mindemellett bemutatjuk e gyakorlat alátámasztására szolgáló dogmatikai érveket, mellyel igazolást nyer a hivatkozott gyakorlatváltozás.

Tárgyszavak:

elbirtoklás, kúria, korlátozott precedensrendszer, jogfejlődés, tulajdoni hányad

Our study is based on the rules of civil substantive law governing the prescription of real estate ownership shares. We examine this topic from the perspectives of case law and legal doctrine. The study discusses both the relevant Curia practices of the old and the new Civil Code, respectively, thus illustrating the development of law in the area and the changes in the interpretation of law regarding prescription. In addition, we present doctrinal arguments which support this practice, thereby justifying the changes in practice referred to.

Keywords:

prescription, Curia, limited precedent system, development of law, ownership share

1. Az elbirtoklás az „új” Ptk.¹-ban

A Ptk.-nak a dologi jogot érintő szabályozása mögött az a jogpolitikai megfontolás húzódott, hogy az újraszabályozás során nem volt szükség átfogó, a dologi jogi jogintézmények széles körét érintő reformra. A törvény indokolásában foglaltakból következően a korábban hatályos rendelkezésektől való eltérésnek ott volt létjogosultsága, ahol a bírói gyakorlat olyan megoldásokat és szempontokat fogadott el és alkalmazott, amelyek az akkori – vagyis a rendszerváltozás utáni – társadalmi és gazdasági viszonyokkal összeegyeztethetetlenek voltak. Változtatott a jogalkotó ott is, ahol a szabályozás további egyszerűsítésére volt lehetőség, továbbá ahol a forgalomban résztvevők érdekeinek védelme új szempontok szerinti szabályozást tett szükségessé.

A fenti megfontolások érvényesültek az elbirtoklás jogintézménye kapcsán is, ugyanis az alapvető szabályok – ahogy arra a Ptk. indokolása is utal – nem változtak². Ezek az indokok vezettek arra, hogy a Ptk. a tulajdoni hányad elbirtoklásának a lehetőségét is szabályozza. Azaz lehetővé teszi, hogy önmagában a közös tulajdon fennmaradása se jelenthesse a tulajdonjog elbirtoklásának az akadályát, ha valamelyik tulajdonostárs a tulajdonosi jogait semmilyen formában nem gyakorolja. Mindazonáltal az elbirtoklás korábbi rendszere kiegészült néhány új szabállyal. Ezek közül a továbbiakban a tulajdoni hányad elbirtoklásával [Ptk. 5:44. § (4) bekezdés]³ foglalkozunk részletesen és azzal összefüggésben érintjük a jogcímes elbirtoklás (Ptk. 5:45. §)⁴ privilegizált esetét.

A tulajdoni hányad elbirtoklásának feltételeire, annak szempontrendszerére, az elbirtoklást megalapozó tényállások akár példálózó felsorolására a Ptk. indokolása sem tért ki. Az újraszabályozás dogmatikai alapjait rögzítő Szakértői Javaslat⁵ pedig csupán a következőkre helyezi a hangsúlyt. „A javaslat rendelkezései szerint ingó és ingatlan dolog tulajdoni hányadát is el lehet birtokolni

1 A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.).

2 „Az elbirtoklás alapvető szabályainak a megváltoztatása a jelenlegi szabályokhoz képest nem indokolt. Az elbirtoklás a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja. Elsősorban azon a megfontolón alapszik, hogy aki tulajdonjogával hosszabb ideig nem él, a tényleges birtokossal szemben kevésbé érdemel jogvédelmet, egyrészt mert közömbössége arra utal, hogy ő a dolgot hasznosítani nem kívánja, másrészt pedig hosszú idő elteltével a tulajdonjog bizonyítása nehéz, megnyugtató eredményre többnyire nem vezet, és a tulajdon, valamint a jogalap nélküli birtok huzamos ideig való fennállása által keltett látszat eltérése bizonytalan helyzetet eredményez a forgalomban”.

3 Ptk. 5:44. § (4) bekezdés: „Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.”

4 Ptk. 5:45. §: „Az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.”

5 *Vékás Lajos (szerk.)*, Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez. Budapest, Complex, 2008. Budapest [a továbbiakban: *Vékás*, Szakértői Javaslat].

akkor is, ha az elbirtokló nem tulajdonostárs.”⁶ Rámutatott, hogy bár a közös tulajdon esetében a bírói gyakorlat – legalábbis ingatlanok kapcsán – elfogadta a tulajdonostárs tulajdoni hányadának elbirtokolhatóságát, azonban a jelek szerint nem ismerte el egyértelműen ennek a lehetőségét akkor, ha az elbirtokló nem tulajdonostárs. Úgy foglalt állást, hogy mivel ez a különbségtétel nem megalapozott, ugyanakkor az elbirtoklás jogintézményét alátámasztó jogpolitikai indokok fennállnak a tulajdoni hányad kapcsán is, a tulajdoni hányadnak nem tulajdonostárs birtokos számára is elbirtokolhatónak kell lennie. A hosszabb ideig ellentmondásokkal terhelt bírói gyakorlat volt tehát az oka annak, hogy ezt a Ptk.-ban ki kellett mondani, és mivel ez a megoldás nem csak ingatlanok esetében indokolt, az új szabály kiterjed az ingókra is. Meg kell jegyeznünk, hogy miután az ingó dolog elbirtoklásának nincs értékelhető bírói gyakorlata, az ingó tulajdoni hányadának elbirtokolhatósága csupán elvi lehetőség. Gyakorlati előfordulásának valószínűsége nagyon csekély, mert az ingatlanok használatával összehasonlítva jóval ritkább az ingóságok tulajdoni hányad szerinti osztott használata. Márpedig a tulajdoni hányadokhoz igazodó megosztott használati rend – amint azt a későbbiekben látjuk – a bírói gyakorlat jelenlegi állása szerint az eszmei tulajdoni hányad elbirtoklásának egyik előfeltétele.

2. A tulajdoni hányad elbirtoklása a korábbi bírói gyakorlatban

A tulajdoni hányad elbirtoklásának lehetősége nem volt ismeretlen a régi Ptk.⁷-án alapuló bírói gyakorlatban sem. Az 1/2014. PJE határozat 1. pontja szerint a Ptk. alkalmazási körében is megfelelően irányadónak tekintett PK 4. számú állásfoglalás úgy szól, hogy „[e]lbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását, és ennek körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk.⁸ 140. §-ában foglalt jogszabállyal”.

6 Vékás, Szakértői Javaslat 635. o.

7 A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény.

8 Régi Ptk. 140. §

(1) A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

(2) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak – ha a törvény másként nem rendelkezik – szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

A PK állásfoglalás indokolása szerint a régi Ptk. 121. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak nem zárták ki, hogy elbirtoklás útján az egyik tulajdonostárs is megszerezhesse a másik (a többi) tulajdonostárs tulajdoni illetőségének a tulajdonjogát. Elismerte: kivételesen előfordulhatnak olyan esetek, amikor ez indokolt. Példálódzó jelleggel három tényállást tartalmazott.

Az első szerint, ha a tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan birtoklását egymás között „véglegesen” megosztják, akkor idővel elismerhető, hogy a tulajdoni arány a birtoklásnak megfelelően eltolódott⁹.

A második eset, ha a tulajdonostárs ismeretlen helyen van, tulajdonosi jogait – anélkül, hogy erre elfogadható indoka lenne – nem gyakorolja az elbirtoklási időn belül. A PK állásfoglalás indokolása szerint ilyen esetben az elbirtoklás útján való tulajdonszerzésnek ugyanacsak nincs akadálya.

A harmadik eset, ha a tulajdonostársak az egyikük illetősége tulajdonjogának az átruházása iránt szerződtek, de a szerződésüket nem érvényes alakban kötötték meg, a szerző tulajdonostárs azonban e szerződés alapján birtokba lép, és az elbirtoklási időn át sajátul szakadatlanul birtokol¹⁰.

Az első eset eleve felvet bizonyos dogmatikai aggályokat. Ha a tulajdonostársak az ingatlan birtokát egymás közt megosztják, akkor az egyes tulajdonostársak jogcímmel rendelkeznek az adott terület birtoklására, attól függetlenül, hogy a birtoklási viszonyok nem a tulajdoni hányadokhoz igazodnak. A tulajdoni hányadot meghaladó rész használatára feljogosító, a tulajdonostársak szerződésén alapuló jogcím önmagában is kizárja e területet illetően, azaz a többletbirtoklásnak megfelelő tulajdoni hányadra vonatkozóan az elbirtoklást.

A bírói gyakorlat valójában nem is tette magáévá a PK állásfoglalásban foglalt első esetkört, már csak azért sem, mert ennek a tényhelyzetnek az értékelését maga a PK állásfoglalás is a közösségmegszüntetési perre szorította. Ezzel összefüggésben a Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntésében úgy foglalt állást, hogy közös tulajdon esetében önmagában a tulajdoni arányoktól eltérő használat nem vezethet a többletterület elbirtoklására (BH 1996.142.). A Legfelsőbb Bíróság érvelése szerint az alpereseknek a tulajdoni hányadtól eltérő – akár hosszú időn át fennálló – használata nem vezethet elbirtokláshoz, függetlenül attól, hogy az megállapodáson vagy a másik fél hozzájárulásán vagy a tiltakozás hiányán alapul. Közös tulajdonban álló ingatlan esetében – mutatott rá – a tulajdoni hányadtól

9 „A véglegesség igényével történt ilyen fogyatékos rendezésnél a megosztás a helyes tulajdoni aránytól tévedésből is eltérhetett, de az eredetileg megjelölt ingatlanhatárvonal is eltolódhatott. Ha ilyen esetekben a kialakult birtoklási helyzet az elbirtoklási időn át sajátul való szakadatlan birtoklasként erőszak vagy alatomosság megállapíthatása nélkül, külső magatartásban is megnyilvánuló módon fennállott, a Ptk. 140. § és a következő §-aiban foglaltak ellenére is el kel ismerni, hogy a tulajdoni arány a birtoklásnak megfelelően eltolódott, és a közösségmegszüntetési perben is ez a tényleg kialakult helyzet érvényesül.”

10 Ezekben az esetekben az elbirtoklás – végső soron – a felek közös tulajdon megszüntetését célzó akaratát „dologi jelleggel perfektuálta.” *Wellmann György (szerk.)*, A Ptk. magyarázata IV/VI. Dologi jog. Budapest, HVG-Orac, 2021. 127-128. o.

eltérő használatot élesen el kell határolni a tulajdonostársak általi elbirtoklás bekövetkeztétől.

A tulajdoni hányad elbirtokolhatóságának kimondása a második esetkörben a legindokoltabb. Nevezetesen az említett állásfoglalás kialakításakor is nyomós érvek szóltak amellett, hogy ha az egyik tulajdonostárs az elbirtoklási idő alatt tulajdonosi jogait egyáltalán nem gyakorolja, akkor – feltéve, hogy egyébként a másik tulajdonostárs részéről az elbirtoklás törvényi feltételei fennállnak – az elbirtoklásnak pusztán a közös tulajdon ne jelenthesse az akadályát. Azt a nem érdektelen kérdést azonban még nyitva hagyja az állásfoglalás, hogy ez az érvelés kiterjed-e arra az esetre is, amikor a tulajdoni hányad elbirtoklása után is fennmarad a közös tulajdon, avagy csak annak a szigorú feltételeiről szól, amikor az elbirtoklást állító maga is tulajdonos az ingatlanban.

A harmadik eset lényegében – az adott törvényi szabályozás mellett értelem-szerűen az általános elbirtoklási időt nem érintve – a jogcímes elbirtoklás lehetőségét vetítette előre.

Az elbirtoklásnak ez, a Ptk. 5:45. §-ában szabályozott privilegizált esete kizárólag csak az alakszerűségi hiányokat és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányát orvosolja.¹¹

A bírói gyakorlat – a fenti kivétellel – nagyobb részt magáévé tette a PK állásfoglalásban foglaltakat¹². Egy ideig azonban az a szigorúbb jogértelmezés élt, amely szerint a PK állásfoglalás csak a tulajdonostárs részéről „engedte” meg az elbirtoklást. A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében (BH 1977.104.) kétséget nem hagyva mondta ki, hogy „[e]lbirtoklással (...) eszmei hányadon tulajdont legfeljebb valamelyik tulajdonostárs szerezhethet, kívülálló azonban nem”.

Mindamellet az alsófokú bíróságok a Legfelsőbb Bíróságnak a Ptörv.I.20.105/1979. számú – BH-ban is publikált (BH 1980.84.) – ügyben hozott elvi tartamú döntése¹³ ellenére – az egységes tulajdonlás mellett érvelve, egyebek mellett a PK

11 „A jogcímes elbirtoklás négy konjunktív feltétele: 1. alaki hiba miatt nem követelheti a birtokosa érvényes szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, 2. ha a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette, 3. az elbirtoklás törvényi feltételei fennállnak és nincs kizáró ok (az elbirtoklás megszakadása, nyugvása), 4. megvalósul a sajátjakénti szakadatlan birtoklás.” (Kúria Pfv.I.21.322/2018/4.) Ebből következően és részben levezethetően a bírói gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai szerint az okirathoz valamely jogszabály által előírt vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmából kitűnő módon további engedély, melléklet szükséges (így pl. az elővásárlásra jogosult nyilatkozata), akkor ezek hiányában a jogcímes elbirtoklás nem állapítható meg. (Kúria Pfv.I.21.322/2018/4.). Szakirodalmi álláspont szerint ide tartozik az az eset is, amikor az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalom van (*Hernádi László, Az elbirtoklási perek egyes gyakorlati kérdései. Ingatlanjog, 2023/1.* <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/564/id/A2300102.IJO/> (letöltve 2025. február 7. napján)

12 BH 1980.84.

13 BH 1980.84.: „Az a rendelkezés, amely szerint az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn és a föld nem osztható meg, arra az esetre vonatkozik, amikor az elbirtoklás tárgya valamely ingatlannak természetben, területileg körülhatárolt része. Nem akadályozza tehát valamely tulajdoni illetőségnek a tulajdonostárs által történő elbirtoklását.”

4. számú állásfoglalásra utalással – visszatérően arra hivatkoztak, hogy tulajdonostársak részéről is csak akkor kerülhet sor az elbirtoklásra, ha a föld megosztható, vagy a sajátjakénti birtoklás az ingatlan egészére kiterjed.

Ezzel szemben a Legfelsőbb Bíróság a BH 2009.204. és EBH 2008.1863. szám alatt is megjelentetett Pfv.I.21.134/2008/2. számú határozatában egyértelművé tette, hogy nem helyes az az értelmezés – álláspontja szerint ez a PK 4. számú állásfoglalásból sem következik –, hogy az egyik (vagy tényállástól függően: több) tulajdonostárs elbirtoklásra alapított keresete csak akkor lehet alapos, ha annak eredményeként az ingatlan egészén tulajdonjogot szerez.

Rámutatott, hogy az egységes tulajdonlás mellett érvelő korábbi bírói gyakorlattal szemben az utóbbi évtizedek ingatlanforgalmi viszonyainak ismeretében felmerül annak az igénye is, hogy az elbirtoklását állító tulajdonostársak az ingatlan egy természetben elkülönített részének megfelelő tulajdoni hányadát megszerezhesse akkor is, ha az ingatlan természetben nem megosztható, de az elbirtoklás feltételei fennállnak.

Említendő, hogy a Legfelsőbb Bíróság határozatának indokolásában kitért a kötelmi jog terén ezzel az értelmezéssel összhangban álló ítélkezési gyakorlatra és a dologi jogi szabályok folyamatban volt újrakodifikálása során ismertté vált rendelkezésekre is. Ez utóbbiak szerint – mutatott rá – immáron a tervezett normaszövegben kifejezetten megjelent a lehetőség az ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklására a tulajdonostársak között és kívülálló szerző javára egyaránt.¹⁴

A Legfelsőbb Bíróság említett eseti döntéseit elemezve kijelenthető: a bírói gyakorlatban már Ptk. hatályba lépése előtt helyet kapott az a jogértelmezés is, hogy tulajdoni hányad kívülálló által is elbirtokolható.

3. A tulajdoni hányad elbirtokolhatósága a legújabb bírói gyakorlat tükrében

Feltehetően a Ptk. koncepciójának ismeretében és a Kódex elfogadásával összefüggésben az utóbbi bő egy évtizedben érzékelhetően nőtt a tulajdoni hányad elbirtoklásának megállapítására irányuló perek száma, amelyekben a felek különböző – akár más lényegi pontokon is eltérő – tényállásra alapítva feszegették a tulajdoni hányad elbirtokolhatóságának törvényi kereteit. A bíróságoknak ezért a régi Ptk. alkalmazásában is megkerülhetetlenül állást kellett foglalniuk abban az elvi jogkérdésben, hogy a PK állásfoglalásban felsoroltakon túlmenően milyen más esetekben van lehetőség tulajdoni hányad elbirtoklására.

¹⁴ Új Polgári Törvénykönyv tervezete: IV. fejezet 4:59. § (3) bek.

A publikált döntések sorában elsőként a Kecskeméti Törvényszék a Kúria által elvi bírósági határozatként is kiválasztott másodfokú ítélete emelendő ki (EBD 2015.P.3.). Az ügy tényállása szerint a felperesek az alperes kizárólagos tulajdonában álló szomszédos ingatlanból egy részt birtokba vettek, azt kerítéssel elkerítették. A szomszédos ingatlan nem volt megosztható, így nem volt lehetőség annak az ingatlanukhoz csatolására, ezért keresetükben annak a megállapítását kérték, hogy az alperes ingatlanából az elkerített területnek megfelelő tulajdoni hányadot elbirtokolták. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozatában kifejtette, hogy kívülálló számára csak már meglévő – az ingatlan-nyilvántartásban is megjelenő – tulajdoni hányad birtokolható el, amely a valóságban a természetben bizonyíthatóan az ingatlan egy, a használatot illetően térmértékkel vagy más módon történő körülírással megjelölt, jól elkülönített részének felel meg. A másodfokú bíróság még a régi Ptk. rendelkezésein alapuló ítéletének indokolásában rámutatott, hogy a Legfelsőbb Bíróság és a Kúria által irányított ítélkezési gyakorlat valóban ismeri azt az esetet, amikor egy ingatlan bizonyos része tulajdonjogának a tulajdonostársakon kívül álló személy általi elbirtoklással történő megszerzéséhez nem kívánja meg a régi Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére az ingatlan megoszthatóságát. További érvelése szerint „[a]z e tárgyban közzétett és a peres felek által is hivatkozott eseti döntések értelmében ez az eset akkor áll fenn, ha az elbirtokló az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban az igényérvényesítéskor is megjelenő, avagy az ingatlan előéletében szereplő olyan tulajdoni illetőségét akarja megszerezni, amelynek a valóságban a természetben bizonyíthatóan az ingatlan egy, a használatot illetően – térmértékkel vagy más módon történő körülírással megjelölt – jól elkülönített része felel meg.”

Az adott ügyben azonban nem volt kétséges, hogy a felperesek keresete az alperes ingatlanának természetben meghatározott (téglafallal is körbekerített és a saját ingatlanukhoz csatolt) részére vonatkozott, anélkül, hogy a föld megosztásáról szóló, az önálló ingatlan kialakításához szükséges közigazgatási határozatot csatolták volna. Ehhez képest bizonyult ügydöntő jelentőségűnek, hogy az alperes ingatlana „egységes tulajdoni állású” volt, amelynek a felperesek által használt természetben megosztott része nem az ingatlan egy, az ingatlan-nyilvántartásban aktuálisan vagy az ingatlan „előéletében” meglévő „eszmei tulajdoni hányadát testesítette meg”.

Ez az álláspont, továbbá a bírói jogértelmezéssel a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alá vont eszmei tulajdoni hányad és a (4) bekezdés szerint a föld megosztásával kialakított ingatlan elbirtoklása közötti egyértelmű különbségtétel jelenik meg a Kúria Pfv.I.20.629/2016/5. számú határozatában (BH 2017.221.).¹⁵

15 BH 2017.221.: „Kizárólagos tulajdonban álló ingatlan esetében egy, természetben meghatározott rész vonatkozásában elbirtoklással akkor sem alakítható ki tulajdoni hányad, ha egyébként az elbirtoklás egyéb törvényi feltételei fennállnak.”

Ez utóbbi eseti döntés tartalmából okszerűen adódott az a további következtetés egy részről, hogy „[a]bban az esetben, ha a tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan használatát a tulajdoni hányadokhoz igazodóan megosztották (...), a Legfelsőbb Bíróság, majd a Kúriától 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”¹⁶

Másrészről: az adott tulajdoni hányad elbirtoklása „független attól, hogy a természetben (használatilag) így elkülönített rész jogilag osztható-e vagy sem”¹⁷

Vitathatatlan tény tehát, hogy az ingatlanforgalmi adatok alakulása kikényszerítette annak előbb a bírói gyakorlat, utóbb pedig a jogalkotó általi elismerését, hogy az elbirtoklást állító fél az ingatlan egy eszmei tulajdoni hányadát – az egyéb törvényes feltételek fennállása esetén – akkor is megszerezhesse, ha az ingatlan természetben nem megosztható. Abban viszont nem változott a bírói gyakorlat, hogy az elbirtoklással érintett területnek az ingatlan egészéhez viszonyított arányának kiszámításával tulajdoni hányad nem alakítható ki.

A Kúria a Pfv.I.20.629/2016/5. számú, BH 2017.221. számon is megjelentetett határozatában mindezt elvi érveléssel szögezte le, hogy ingatlan tulajdonjogának elbirtoklása esetén, ha az elbirtoklással érintett földrészlet nem osztható meg, akkor csak már meglévő közös tulajdoni hányad elbirtoklására van lehetőség.¹⁸

A Pfv.I.20.692/2019/9. számú határozatában pedig azon túlmenően, hogy utalt arra, csak már meglévő tulajdoni hányad birtokolható el, kifejtette azt is: az elbirtokolhatóság további feltétele, hogy a tulajdonostársak az ingatlan birtokát a tulajdoni hányadoknak megfelelő megosszák.

A Kúria hivatkozott gyakorlata tehát a következőkben foglalható össze:

1. Elbirtokolni tulajdoni hányadot csak akkor lehet, ha az az ingatlan-nyilván tartásban már meglévő vagy az ingatlan „előéletében” megvolt (a továbbiakban együtt: már meglévő) tulajdoni hányad.

2. Az előző pont szerinti tulajdoni illetőség egy része mint annak hányada nem birtokolható el.

3. Már meglévő tulajdoni hányad elbirtoklására a tulajdonostárson kívül más, harmadik személy részéről is lehetőség van.

4. Már meglévő tulajdoni hányad elbirtoklására akkor van lehetőség, ha a tulajdonostársak az ingatlan birtoklását a tulajdoni hányadokhoz igazodóan egymás

16 Kúria Pfv.I.20.692/2019/9. [55].

17 Kúria Pfv.I.20.692/2019/9. [57].

18 „A Kúria elvi érveléssel mutat rá, hogy az EBD 2015.P.3. szám alatt közétett esetei döntésben kifejtett érvek szerint csak már meglévő tulajdoni hányad birtokolható el. Ennek hiányában az elbirtoklást akkor sem lehet megállapítani, ha annak egyéb törvényi feltételei fennállnak.” Lásd még: Kúria Pfv.I.22.300/2017/3.

között előzetesen megosztották és az elbirtoklás feltételei a birtoklással elkülönített rész egésze vonatkozásában fennállnak.

A fentiek főszabályként értelmezendők annyiban, hogy – bár a bírói gyakorlatban ezt hangsúlyozó publikus döntés még nem ismert – az egyes pontok alól kivételnek minősül, ha valaki kizárólagos tulajdonban álló ingatlan egy tulajdoni hányadát vagy a közös tulajdonú dolog tulajdoni hányadának egy tulajdoni hányadát idegeníti el és a jogcímes elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.

Felvetődik a kérdés, hogy ez az értelmezés a Ptk. szövegéből levezetethető-e és dogmatikailag mennyiben alátámasztott.

4. A Kúria gyakorlatának dogmatikai alátámasztására szolgáló érvelés

Egy, a polgári jogban megjelenő új jogintézmény értelmezése és annak gyakorlati alkalmazása során elsősorban abból kell kiindulni, hogy az mennyire illeszkedik az adott jogszabályi környezetbe, annak értelmezése összhangban van-e az ahhoz közvetlenül kapcsolódó más jogintézményekkel és az azok mögött rejlő dogmatikai megfontolásokkal, valamint a jogintézmény háttérben meghúzódó jogpolitikai célokkal.

E követelményeket is szem előtt tartva szükségesnek tartjuk hangsúlyozni, hogy véleményünk szerint téves az az álláspont, miszerint dogmatikailag következetlen megoldás a tulajdoni hányad elbirtoklása, mert az eszmei jellege miatt nem birtokolható el és a Ptk. csupán a gyakorlatban felmerülő valós problémák megoldásaként fogadta el annak a lehetőségét¹⁹. Az elbirtoklás közvetett tárgya ugyanis nem a dolog, hanem a dolgon fennálló tulajdonjog. Másképpen fogalmazva, az elbirtokló nem a dolgot, hanem – elbirtoklás jogcímén – a dolgon fennálló jogot (itt: tulajdonjogot, de ugyanígy a telki szolgalmi jogot is) birtokolja el. Ebből következően eszmei hányadok szerint osztott jog mint közös jog egy részének – eszmei hányadának – az elbirtoklása dogmatikailag nem kizárt.

Kizárólagos tulajdon esetében az elbirtoklás egyik feltétele, hogy a birtokló a dolog egészét vagy annak egy természetbeni megosztással kialakított részét birtokolja kizárólag. Ezáltal az elbirtokló kizárólagos tulajdonjogot szerez, vagyis az eredeti tulajdonossal nem kerül tulajdonközösségbe. A tulajdoni hányad elbirtoklása kapcsán tehát az a dogmatikai kérdés jelent kihívást, hogy ennek a feltételnek a megvalósulása közös tulajdon fennállása esetén hogyan értelmezhető.

19 Lásd: *Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.)*, Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 1. kötet, Budapest, Wolters Kluwer, 2014. 1000. o.

Közös tulajdon esetében a tulajdonostársak – a Ptk. 5:74. §-ában írt főszabályként – az ingatlan egészének a birtoklására jogosultak (közös birtok). Az elbirtoklás feltétele ebben az esetben tehát az, hogy a tulajdonostárs a másik tulajdonostárs által is birtokolható tulajdoni hányad egészét birtokolja kizárólagosan az elbirtoklási időn belül, vagyis az elbirtoklás feltételei a másik tulajdonostárs által is birtokolható ingatlanrész egészen álljanak fenn. A kizárólagosság azt jelenti, hogy a másik tulajdonostárs egyáltalán nem gyakorolja a birtokláshoz és használatához fűződő jogát. Ez a ténybeli állapot lényegében megfelel annak az esetnek, amikor az ingatlan csak egy tulajdonosa van és vele szemben valósulnak meg az ingatlan egészét illetően az elbirtoklás törvényi feltételei.

Ha a tulajdonostársak az ingatlan birtoklását egymás között megosztják, akkor ez azt jelenti, hogy egy természetben kijelölt rész vonatkozásában az egyik tulajdonostárs annak kizárólagos birtoklására válik jogosulttá, a többi tulajdonostársat ez a jog már nem illeti meg. Azáltal, hogy a tulajdonostársak az egyes tulajdoni hányadokhoz ily módon hozzárendelődnek (megfeleltetnek), az egyes tulajdonostársakat tekintve ez a természetben körülírt rész értelmezhető az ő „ingatlana” – tulajdoni hányada szerinti – egészének és e rész vonatkozásában kell teljesülnie a Ptk. 5:44. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

A fenti megfontolások alapján a Ptk.-nak az elbirtoklást – ezen belül a tulajdoni hányad elbirtoklását – érintő rendelkezései a következő értelmezést nyernek. A Ptk. 5:44. § (4) bekezdése szerint tulajdoni hányad elbirtoklására az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint van lehetőség. Az általános szabályok szerint az elbirtoklás feltételei: 1. a dolog sajátjakénti szakadatlan birtoklása az elbirtoklási időn belül²⁰, 2. ingatlan esetében pedig az, hogy az elbirtoklás feltételei – ha a föld nem osztható – a föld valamely tulajdoni hányadának megfelelő részére, mint egészre álljanak fenn²¹. Ha valaki egy kizárólagos tulajdonba tartozó föld valamely, mindenkor kizárólag használatilag megosztott részét birtokolja, akkor nyilvánvaló, hogy az nem vezethet tulajdoni hányad elbirtoklására, figyelemmel a Ptk. 5:47. § (2) bekezdésére is. Oszthatlan közös tulajdon esetében ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha valaki annak a tulajdoni hányadát meghaladó részét, de nem az egész ingatlant birtokolja. Más a helyzet, ha a tulajdonostársak az ingatlan birtokát egymás között megosztják. A megosztás folytán a tulajdonostársak az egyes tulajdoni hányadokhoz hozzárendelnek egy természetben meghatározott részt, amely

20 „A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetében 15 éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja. Sajátjaként nem csak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását véglegesnek tekinti. A birtoklás sajátjakénti jellege nem csak tudatállapotot jelent, hanem olyan megnyilvánulást is feltételez, amely a sajátjaként birtoklást objektív módon mások felé is kifejezni (BH 1975.509).”; Lásd még: Kúria Pfv.I.21.465/2015/9.

21 Vö.: Ptk. 5:47. § (2) bek.

vonatkozásában már a Ptk. 5:44. § (4) és 5:47. § (2) bekezdésében foglalt szabály egyaránt értelmezhető, attól függően, hogy megosztás az ingatlan-nyilvántartáson is átvezethető-e. Ha tehát valaki a megosztással elkülönített részt, annak egészét birtokolja, akkor az adott tulajdoni hányad vonatkozásában az előzőek szerint vizsgálhatók az elbirtoklás feltételei. A föld megosztásával kialakított területrészt egy részének birtoklása esetében azonban mindenképpen érvényesül az 5:47. § (2) bekezdésében foglalt kizáró ok. Az osztott birtoklás és használat egyúttal feloldja azt a szabályt²², hogy a birtoklás nem vezethet elbirtoklásra, ha a birtokos a tulajdonostól származtatott jogcímen birtokol, mert a megosztás folytán már sem a tulajdonostársnak, sem másnak nincs jogcíme a közös tulajdonban álló, de egyik tulajdonostárs részéről kizárólag birtokolt területrészt birtoklására.

Ehelyütt is hangsúlyozni kell, hogy a kifejtettek főszabályként érvényesülnek, így az alól a következő kivételek adódnak. Ha az egyik tulajdonostárs az egész ingatlant birtokolja, akkor az elbirtoklást nem zárja ki az a körülmény, hogy a tulajdonostársak egymás között az ingatlan birtoklását nem osztották meg. Közös tulajdon esetében – megosztás hiányában – persze felmerül a kérdés, hogy az elbirtoklást nem zárja-e ki a Ptk. 5:74. §-ában foglalt szabály, amely szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. Ez a dilemma a tulajdoni hányad elbirtoklásának ebben a klasszikus esetében azzal a további érveléssel is feloldható, hogy az ingatlan egészének kizárólagos birtoklására – megállapodás hiányában – az egyik tulajdonostárs sem jogosult.

Az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett tulajdoni hányad elbirtoklásának a kizártsága természetesen nem vonatkozik a jogcímes elbirtoklásra abban az esetben, ha annak feltételei egy adott tulajdoni hányadot illetően állnak fenn. Ha a tulajdonostárs a kizárólagos tulajdonában álló ingatlan esetében annak egy hányadát vagy közös tulajdon esetében a tulajdonostárs a tulajdoni hányad egy hányadát adja el, akkor a vevő akkor is elbirtokolhatja a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadot, ha az korábban nem létezett és az is közömbös, hogy a birtoklás a tulajdonostársak között megvolt-e osztva.

Végezetül szükséges megemlíteni, hogy a Ptk.-ban foglaltakhoz képest részben eltérő szabályok érvényesülnek a termőföld tulajdoni hányadának elbirtoklására. A 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 33. § (5) bekezdése szerint ugyanis osztatlan közös tulajdonban álló föld egy vagy több – az ingatlan egészét ki nem tevő – tulajdoni hányada – a jogcímes elbirtoklás kivételével – nem birtokolható el. A Földforgalmi tv. 33. § (6) bekezdése szerint az osztatlan közös tulajdonban álló föld egészének vagy – ha a Ptk. alapján az elbirtoklás nem kizárt – az osztatlan közös tulajdonban álló föld egy részének a tulajdonos

22 vö.: BH 1996.142.

elismerésén alapuló elbirtoklásának csak akkor van helye, ha az elbirtoklást az ingatlan valamennyi tulajdonosa elismeri.

5. Összegzés

Az ismertetett eseti döntések jól mutatják, hogy a magánjogunkban egy adott törvényhely értelmezése idővel megváltozhat, példának okáért a forgalmi viszonyokban bekövetkezett változások folytán. Tanulmányunkban azt a folyamatot igyekeztünk bemutatni, ahogyan a bíróságok lépésről lépésre haladva elismerték, hogy egy tulajdoni hányad elbirtokolható akkor is, ha ezzel az elbirtokló nem válik a dolog kizárólagos tulajdonosává és – ha a tulajdoni hányad elbirtoklásának az ugyancsak a bírói gyakorlat által kimunkált szigorú feltételei teljesülnek – a megszerzés nem függhet attól, hogy az elbirtoklást állító fél tulajdonostárs vagy kívülálló.

Tekintve, hogy e jogfejlesztő bírói jogértelmezés hatására a tulajdoni hányad elbirtoklása a Ptk.-ban – bár meglehetősen szűkszavúan – szövegszerűen is megjelent, szükségesnek tartottuk ennek a rendelkezésnek a föld megosztott részének elbirtoklására vonatkozó, a régi Ptk.-ban is az elbirtoklás általános szabályai között elhelyezett rendelkezéstől való eltérés eseti bírói döntésekkel történő szemléltetése.

A joggyakorlat változásának leíró bemutatását követően kísérletet tettünk annak bemutatására, hogy az elbirtoklást érintő jogértelmezést illetően a bíróságok eseti döntéseiből egyértelműen kimutatható elmozdulás és e bírói gyakorlatnak a Kúria precedens határozataival történt egységesítése nem önkényes – pusztán a gazdasági környezet változásaira reagáló – bírói jogértelmezésen alapszik, hanem a dologi jog általános szabályaiból levezethetően, jogdogmatikailag is igazolható.

A tulajdoni hányad elbirtokolhatósága természetesen még több további kérdést is felvet, amelyre idővel a bírói gyakorlatnak kell választ adnia. Ilyennek tekinthető, ha a tulajdonostársak a közös tulajdonban álló ingatlan osztott birtoklására vonatkozó megállapodást csak határozott időre kötik vagy ha a szomszédos ingatlan tulajdonosa a megállapodás alapján az egyik tulajdonostárs kizárólagos birtokában álló területet birtokolja, de az ingatlan e részt illetően osztható, így a tulajdoni hányad elbirtoklása iránti igény a szomszédos ingatlan tulajdonosa részéről konkurál az egyébként a telek oszthatósága esetén a telek egy részének elbirtoklására irányuló igénnyel.