

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Az ingatlan elbirtoklásának és a jogcímes elbirtoklásnak a feltételei**

**Szerző: dr. Szendrák Dominika**

**Gyöngyös, 2017. május 19.**

## I. Bevezetés

Mindenki hallott már arról, hogy ha egy idegen tulajdonban álló ingatlant meghatározott ideig sajátunkként használunk, akkor csupán ezen az alapon megszerezhetjük annak a tulajdonjogát. Az elbirtoklás törvényben előírt feltételrendszere azonban már kevésbé közismert, éppen ezért az elbirtoklók sokszor nem szereznek érvényt tulajdoni igényüknek, vagy ha pert is indítanak, akkor nincsenek tisztában azzal, hogy mit is kell bizonyítaniuk a perben.

A tanulmány célja, hogy bemutassa az ingatlan tulajdonjogának elbirtoklás útján való megszerzésének a feltételeit, és azt, hogy az általános szabályokhoz képest a jogcímes elbirtoklásnál milyen egyéb különleges szabályoknak kell érvényesülnie.

A téma szempontjából először az elbirtoklás fogalmát kell meghatározni. Az elbirtoklás fogalmának meghatározása során szinte minden tankönyv azzal kezdődik, hogy megállapítja, hogy az elbirtoklás a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja. Ez azt jelenti, hogy az elbirtoklással az elbirtokló tulajdonszerzése az elbirtoklás feltételeinek megvalósulásával, a törvény erejénél fogva (ipso iure) bekövetkezik, ahhoz külön nyilatkozat vagy egyéb eljárás nem szükséges, és az elbirtokló a tulajdonszerzésével megszünteti az eredeti tulajdonos tulajdonjogát.

A fentiek érvényesítéséhez, ahhoz hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás is tartalmazza, szükséges, hogy a tulajdonszerzését a bíróság az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosokkal szemben indított perben megállapítsa.

## II. Az elbirtoklás feltételrendszere

### *1. Az elbirtoklás feltételei*

Az elbirtoklás feltételeit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 5:44. § (1) bekezdése tartalmazza, eszerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 5:44. § (1) bekezdés

Fentiek alapján az elbirtoklás megállapításához szükséges egy bizonyos időtartam, valamint az elbirtoklás pozitív feltétele (az elbirtoklási idő leteltéig a sajátként való szakadatlan birtoklás) és a negatív feltétele (az elbirtoklást kizáró körülmények fenn nem állása). A pozitív és a negatív feltételek az elbirtoklással való tulajdonszerzés konjunktív feltételei. Mivel a jogszabály nem tartalmaz a fentiekén kívüli egyéb feltételt, az elbirtoklás megállapítása egyéb feltételhez nincs kötve, így nemcsak természetes személyek, hanem jogi személyek is szerezhettek ily módon tulajdonjogot.

A használat önmagában még nem eredményez elbirtoklást, kizárólag a sajátjakénti birtoklás. A sajátjakénti birtoklás csak abban az esetben állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az másé, de véglegesnek tekinti a saját birtoklását. A sajátjakénti birtoklás megállapításakor a birtoklás jogcíme meghatározó, amennyiben a birtokló az ingatlant vagy ingó dolgot bérleti szerződés, földhasználati juttatás, zálogjog, letét alapján esetleg haszonélvezőként birtokolja, az kizárja elbirtoklás létrejöttét.<sup>2</sup>

A sajátjaként birtoklásnak a fenti, szubjektív megítélésén kívüli feltétele annak objektív, külső módon való kifejezése. Objektív külső megnyilvánulásnak minősül az, ha az elbirtokló mások előtt olyan kijelentést tesz, mely arra utal, hogy a birtokolt dolog a sajátja. Ilyen lehet a birtoklónak a hatóságok előtti eljárása saját nevében, a közterhek viselése, az ingatlanon végzett különféle beruházások, stb. Nem szükséges, hogy a birtokos a dolgot ténylegesen a birtokában tartsa, a dolgot ideiglenesen más használatába átengedheti, de a más személynek az ő nevében kell azt használnia. Tipikus példa erre, ha a birtokos a dolgot bérbe adja.<sup>3</sup>

Ha az elbirtokló bármely körülmény alapján nem tekinthette a dolgot a sajátjának, illetőleg nem tekinthette okkal a saját birtoklását véglegesnek, az elbirtoklás nem valósul meg.

Fentiekből következik, hogy a sajátjakénti birtoklás hiányára utal, ha a tulajdonos a dolog

<sup>2</sup> Csehi Zoltán / Faludi Gábor / Gárdos István / Gárdos Péter / Grafl Fülöp Gyöngyi / Kemenes István / Kisfaludi András / Lábaday Tamás / Lenkovics Barnabás / Menyhárd Attila / Orosz Árpád / Szeibert Orsolya / Székely László / Tókey Balázs / Vékás Lajos / Weiss Emilia : Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Szerkesztette: Gárdos Péter / Vékás Lajos (Complex Jogtár) - továbbiakban Ptk. Nagykommentár

<sup>3</sup> Zahoránszky Dr. Ungvári Ilona Mercedes: Az elbirtoklás törvényi szabályozása a változások tükrében, figyelemmel az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlati kérdéseire (<http://www.jogiforum.hu/publikaciok/623>, 2017. 05. 15.)

használatáért ellenértéket ajánl fel vagy lakbért fizet érte. <sup>4</sup>

Az elbirtoklás megállapításának másik elengedhetetlen feltétele a szakadatlan birtoklás. A birtoklás szakadatlannak minősül, amennyiben azt nem szakítja meg a Ptk. 5:49. §-ban szabályozott körülmény. A Ptk. 5:49. §-a szerint az elbirtoklás megszakad, egyrészt ha a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti; ha a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy ha a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza. Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik. <sup>5</sup>

Az elbirtoklást megszakító körülmények vagy a tulajdonostól várnak el valamilyen aktív magatartást, vagy a birtokostól a birtok visszaszerzése érdekében szükséges lépések megtételét teszik szükségessé. A tulajdonos részéről az írásbeli felszólítás nem alkalmas az elbirtoklási idő megszakítására, ahhoz, hogy az elbirtoklás megszakadjon, a tulajdonjogának védelme érdekében bírósághoz kell fordulnia.

A tulajdonosi jogok gyakorlása bármilyen, a tulajdonosi részjogosítványokhoz kapcsolódó joggyakorlás lehet. Az elbirtoklás pedig nem szakad meg önmagában azért, mert a birtokos a dolog birtokát elveszti, ugyanis a birtok elvesztése csak akkor eredményezi az elbirtoklás megszakadását, ha a birtokos a birtokot akaratán kívül veszti el, és egy éven belül nem követeli vissza a dolgot. A jegyző előtti birtokvédelmi eljárás kezdeményezése így nem alkalmas az elbirtoklás megszakítására, mert az nem a tulajdonjog védelmét, hanem a birtokállapot helyreállítását célzó eljárás. <sup>6</sup>

Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklási idő a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

## **2. Az elbirtoklás kizártsága**

A fentiekben az került ismertetésre, hogy mely feltételek fennállása esetén lehet megállapítani a

<sup>4</sup> Kúria Pfv. V. 22.095/2015/6

<sup>5</sup> Ptk. 5:49. § (1) és (2) bekezdés

<sup>6</sup> Ptk. Nagykommentár

tulajdonjogot elbirtoklás jogcímén, a következőkben annak ismertetése következik, hogy mely esetekben kizárt az elbirtoklás, még akkor is, ha a fenti körülmények fennállnak.

Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerezhethet tulajdonjogot.<sup>7</sup>

A szabályozás az elbirtokló részéről nem követel meg jóhiszeműséget az elbirtoklással való tulajdonszerzéshez. A jóhiszeműség megkövetelése az elbirtoklási idő teljes tartama alatt azt eredményezné, hogy az esetek nagy részében nem kerülhetne sor elbirtoklásra, vagy csak a birtokos jogutódjának elbirtoklása válna lehetővé, és ez a bizonytalan helyzetek számát szükségtelenül növelné. Aki azonban bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerezhethet tulajdonjogot.<sup>8</sup>

Erőszakos vagy alattomos magatartás olyan tudatosan ártó cselekvés lehet, mint például a tilos önhatalom, a megtévesztés vagy a jogellenes fenyegetés. Az erőszakos vagy alattomos úton való birtokszerzést az a magatartás is megvalósíthatja, amelyet a birtokot megszerző fél nem az eredeti tulajdonos, hanem más személy sérelmére követ el. A bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton szerző féllel szemben az elbirtoklással való tulajdonszerzés lehetőségét a jog megtagadja. Ugyanakkor azonban nem kizárt, hogy ezeknek a személyeknek a jogutódjai elbirtoklás címen tulajdont szerezzenek a dolgon.

Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni akkor sem, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg. A bíróságot kötik a telekalakítási szabályok, nem hozhat létre olyan helyzetet, amely a jogszabályokkal ellentétes, azonban elbirtokolható az olyan tulajdonsáv, amely telekalakítással a másik ingatlanhoz kapcsolható, ha ennek eredményeként a területében csökkentett eredeti ingatlan egyébként önálló ingatlanként kialakítható marad.<sup>9</sup>

Az osztatlan tulajdoni hányad elbirtoklása kizárt, kivéve azt az esetet, amikor az egyik

<sup>7</sup> Ptk. 5:47. § (1) bekezdés

<sup>8</sup> Ptk. Nagykommentár

<sup>9</sup> Zahoránszky Dr. Ungvári Ilona Mercedes: Az elbirtoklás törvényi szabályozása a változások tükrében, figyelemmel az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlati kérdéseire (<http://www.jogiforum.hu/publikaciok/623>, 2017. 05. 15.)

tulajdonostárs birtokolja el másik tulajdonostárs, tulajdonostársak tulajdoni hányadát.

A közös tulajdonra vonatkozó szabályozásra figyelemmel minden tulajdonostársat megilleti a birtoklás és a használat joga, melyet egyik tulajdonostárs sem gyakorolhat a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére. Azon tulajdonostárs birtoklása, aki többi tulajdonostárs jogainak és jogos érdekeinek sérelmével birtokol, az nem vezethet elbirtokláshoz.

Előfordulhat azonban a gyakorlatban, hogy a tulajdonostársak az ingatlan használatát természetben megosztották, mely megosztást véglegesnek is tekintettek, de a helyes tulajdoni arányoktól tévedésből eltérés történt. Ebben az esetben előállhat az a helyzet, hogy a tulajdoni arány az elbirtoklásra figyelemmel módosul. A tulajdonostárs elbirtoklásának gyakran előforduló másik esete, amikor a tulajdonos az elbirtoklási időt jóval meghaladó idő óta ismeretlen helyen van, életjelet nem ad magáról, az ingatlannal nem törődik, míg a birtokos tulajdonostárs viseli a dolog terheit, és a körülményekből meg lehet állapítani, hogy azt sajátjának tekinti.<sup>10</sup>

### **3. Az elbirtoklási idő nyugvása**

A jogszabályban meghatározott elbirtoklási idő egyértelmű, ingatlan esetében 15 év, ugyanakkor vannak olyan körülmények, melyek az elbirtoklási idő meghosszabbodásához (nyugvásához) vezetnek. Ha ugyanis a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.<sup>11</sup>

Az elbirtoklási idő nyugvása esetén - a tulajdonosi jogérvényesítés akadályának fennállása alatt - nem következhet be az elbirtoklás. Az elbirtoklási idő nyugvása nem klasszikus nyugvási szabály, mert az elbirtoklási idő folyását nem szakítja meg, hanem csak meghosszabbítja az elbirtoklási időt az akadályoztatás megszűnésétől számított egy évvel.

Azt, hogy az elbirtoklási időn belül melyik periódusban és milyen hosszú időn keresztül kell az akadályoztatásnak fennállnia, továbbá, hogy melyek azok a körülmények, amelyek a nyugvást

<sup>10</sup> Zahoránszky Dr. Ungvári Ilona Mercedes: Az elbirtoklás törvényi szabályozása a változások tükrében, figyelemmel az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlati kérdéseire (<http://www.jogiforum.hu/publikaciok/623>, 2017. 05. 15.)

<sup>11</sup> Ptk. 5:48. §

eredményező menthető oknak számítanak, a bíróság mindig az eset összes körülményét megvizsgálva állapítja meg, figyelembe véve a felek helyzetét, az adott helyzetben általában elvárható magatartást, továbbá a jóhiszeműség és tisztesség követelményének érvényesülését is.

#### **4. Jogutódlás az elbirtoklásban**

A birtoklásban jogutódlás akkor következhet be, ha a jogutód új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.<sup>12</sup>

Felmerül a kérdés, hogy kit lehet jogutódnak és kit jogelődnek tekinteni. Jogutódnak azt tekintjük, akire a dolog birtokát a birtokos átruházta vagy akire a birtok átszállt, míg jogelődnek az minősül, aki jogelődnek minősült volna akkor, ha tulajdonosként tulajdont tudott volna a jogutódra származtatni.<sup>13</sup>

Fentiek alapján az új birtokos a saját elbirtoklásának idejéhez csak akkor számíthatja hozzá azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült, ha az elődje elbirtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot. Ha a jogelőd a tulajdonjogot elbirtoklással megszerezte, és a jogutódnak a jogelődtől származtatott birtoka van, a jogutód elbirtoklása a saját birtoklásának a ténye alapján nem állapítható meg.<sup>14</sup>

#### **5. Az elbirtoklás megállapítására vonatkozó per megindításához szükséges feltételek**

A következőkben a tulajdonjog megállapítására irányuló perek megindításához szükséges feltételek és a keresetlevél benyújtásának kellékei kerülnek ismertetésre.

Amennyiben valaki tulajdonjog megállapítása iránti keresetet kíván előterjeszteni, elsőként azt kell tisztáznia, hogy mely jogszabály alapján kéri az elbirtoklás megállapítását, mely jogszabályra kell hivatkoznia a perben.

A Ptk. hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi

<sup>12</sup> Ptk. 5:46. §

<sup>13</sup> Ptk. Nagykommentár

<sup>14</sup> 1/2014. Polgári jogegységi határozat az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról



CLXXVII. törvény (továbbiakban Ptk.) 41. §-a szerint, amennyiben a Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezt az elbirtoklás megállapítása esetén akként kell értelmezni, hogy amennyiben az elbirtoklás kezdőidejének kezdetéhez képest a 15 év a Ptk. hatályba lépését (2014. március 15.) megelőzően eltelt, akkor az elbírálható jogi tény az 1959. évi IV. törvény (régóta Ptk.) időbeli hatálya alá tartozik, ha azonban a 15 év 2014. március 15-e után telt el vagy telik el, úgy arra már a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.<sup>15</sup>

A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) rendelkezései alapján a felperesnek a keresetlevelet lehetősége van - a Pp. 29. § (1) bekezdésében szabályozott általános, az alperes lakóhelye szerint illetékes bíróságon kívül - a Pp. 35. § (1) bekezdése alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes járásbíróságnál is benyújtania. A Pp. 35. § (1) bekezdése alapján ugyanis azokra a perekre, amelyek az ingatlan tulajdonára, birtokára vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, avagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek, az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság előtt is megindíthatók.

A fentiek meghatározását követően a következő lépés annak meghatározása, hogy a per megindításához telekalakítási engedély beszerzése szükséges-e vagy nem.

A gyakorlatban telekalakítási engedély beszerzése azokban az esetekben szükséges, amikor az elbirtoklás feltételei nem a teljes ingatlanra, hanem annak csak egy részére állnak fenn. Előfordul ugyanis, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosai nem az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett határvonalak szerint használják a területet, hanem az egyik birtokolja a szomszédos ingatlan meghatározott részét. Lehet, hogy ez hosszú ideig nem okoz problémát a felek között, azonban ha vita alakul ki, akkor általában az elbirtokló a helyzet rendezése céljából keresetet terjeszt elő az ingatlanrész elbirtoklása iránt.

Ha csak az ingatlan egy részére állnak fenn az elbirtoklás feltételei, az elbirtoklással való tulajdonszerzésnek előkérdése lesz, hogy az elbirtoklással érintett ingatlanrész telekalakítással önálló ingatlanként kialakítható-e, és így az ingatlan-nyilvántartásba felvehető-e, vagy a telekhatárok módosításával (telekhatár-rendezés) az elbirtokló ingatlanához csatolható-e.

<sup>15</sup> Kúria Pfv. I. 20.047/2016/6

Ebben az esetben az elbirtoklás megállapításához szükséges a telekalakítási eljárás lefolytatása és az építésügyi hatóság elvi engedélyének megszerzése a telek megosztásához. Az elvi engedélyt követően kerülhet sor a földhivatal által jóváhagyott vázrajz elkészítésére, majd ezt követően a vázrajzon alapuló telekalakítási engedély kiadására.

Fenti esetben a bíróság telekalakítási engedély és vázrajz csatolását írja elő a feleknek és csak akkor állapítja meg az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az építésügyi szabályok alapján a telekalakítás lehetséges. A peres eljárás megindítása előtt éppen ezért célszerű a földhivatali eljárást megindítani, és annak befejezését követően előterjeszteni a keresetlevelet, mert sok esetben előfordul, hogy a bíróság a telekalakítási engedély beszerzését olyan előkérdésnek tekinti, amely miatt akár a peres eljárást fel is függeszti.

A gyakorlatban az ilyen típusú perek gyakran elhúzódnak, figyelemmel arra, hogy az építési engedélyre vonatkozó határozattal szemben is igénybe vehető a jogorvoslati eljárás, mely eljárás lefolytatása előtt a perben döntés nem hozható.

A keresetlevelek szükségszerű melléklete lehet az ingatlanra vonatkozó 30 napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lap is, mivel a felperes az esetek többségében az elbirtoklás megállapítására vonatkozó kérelemmel egyidejűleg előterjeszti a perfeljegyzés iránti kérelmét is, a perfeljegyzési kérelem elbírálása pedig nem lehetséges tulajdoni lap nélkül. A bírósági gyakorlat abban az esetben nem követeli meg a hiteles, teljes tulajdoni lap másolatot, ha a másik fél nem vitatja az abban foglaltakat.

A perfeljegyzés elrendelésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban Inytv.) 64. § (1) bekezdését kell alkalmazni, és amennyiben a bíróság a perfeljegyzést elrendeli, akkor megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az ingatlan tulajdonjogát érintő per megindítása tényének feljegyzése iránt.<sup>16</sup>

A felperesnek a fenti okiratok csatolása mellett a keresetlevelében meg kell jelölnie azokat a tényeket, amelyek miatt álláspontja szerint az adott ingatlant elbirtokolta, és részletesen ki kell fejtenie, hogy az elbirtoklás feltételei miért állnak fenn, és csatolnia kell bizonyítékait is (tanúk

<sup>16</sup> Zahoránszky Dr. Ungvári Ilona Mercedes: Az elbirtoklás törvényi szabályozása a változások tükrében, figyelemmel az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlati kérdéseire (<http://www.jogiforum.hu/publikaciok/623>, 2017. 05. 15.)

nyilatkozatát, hatósági igazolás kommunális adó fizetéséről, stb.), mert a bíróság csak ezt követően lesz abban a helyzetben, hogy az eljárást lefolytassa.

### III. A jogcímes elbirtoklás

A jogcímes elbirtoklás vagy kedvezményes elbirtoklás a Ptk. hatályba lépésével, 2014. március 15. napjával, speciális jogintézményként került bevezetésre. Megalkotását a gyakorlatban előforduló esetek követelték meg, ugyanis korábban nem volt kötelező az ügyvédi ellenjegyzés az ingatlan adásvételi szerződések esetén, és a laikus felek által megkötött szerződések - melyek ugyan fogamatba mentek, mert a vételár kifizetésre került és a birtokbaadás is megtörtént - sok esetben a Földhivatal által elutasításra kerültek. Ezeket ugyan a bírói gyakorlat orvosolta, de mivel külön szabály nem rendelkezett az esetről, ezért a bíróság ugyanúgy az általános szabályok szerint és az általános elbirtoklási feltételek fennállása szerint bírálta el, vagyis 15 évnek el kellett telnie.<sup>17</sup>

Az is előfordult, - miután már ügyvéd általi ellenjegyzés vagy közokiratba foglalás volt szükséges az ingatlan érintő tulajdonjog átvezetéséhez - hogy az ügyvéd bélyegzője hiányzott a szerződésről, vagy olyan alaki hibában szenvedett a szerződés, ami miatt a földhivatal nem hívhatta fel a feleket hiánypótlásra, és emiatt elutasításra került a bejegyzés iránti kérelmük. Ha utólag nem lehetett orvosolni ezeket a hibákat, mert az ügyvéd a tevékenységét befejezte vagy a másik fél nem volt hajlandó új, alakilag megfelelő szerződést kötni, ekkor is bírósághoz kellett fordulnia a félnek a tulajdonjogának megállapítása végett.

Fentiek miatt az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződések egyik sajátos problémája volt, hogy a magánjogi érvényességi tesztet kiálló szerződések alapján sem kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzésére, ha az okirat nem felelt meg az ingatlan-nyilvántartási szabályokban meghatározott alaki kellékeknek.

A jogcímes elbirtoklás bevezetése a jognyilatkozat pótlására irányuló perhez vagy a szerződés érvényessé nyilvánítása iránti perhez képest nyújthat alternatív - és lényegesen egyszerűbb és gyorsabb - megoldást az elbirtokló számára.

A jogcímes elbirtoklás az ingatlan elbirtoklás speciális változata, ami azt jelenti, hogy az elbirtoklás

<sup>17</sup> Fónyiné Kazareczki Andrea - Tolnai Ildikó: Ingatlanjog I. ([https://books.google.hu/books?id=l6zcDQAAQBAJ&pg=RA1-PT42&lpg=RA1PT42&dq=ingatlanjog+i.&source=bl&ots=\\_l8AlFnFNL&sig=6FZn9mYkSeuQYjycE80mr9EQeJA&hl=hu&sa=X&ved=0ahUKEwif2\\_v0hfzTAhUDQZoKHaleC8wQ6AEILjAC#v=onepage&q=ingatlanjog%20I.&f=false](https://books.google.hu/books?id=l6zcDQAAQBAJ&pg=RA1-PT42&lpg=RA1PT42&dq=ingatlanjog+i.&source=bl&ots=_l8AlFnFNL&sig=6FZn9mYkSeuQYjycE80mr9EQeJA&hl=hu&sa=X&ved=0ahUKEwif2_v0hfzTAhUDQZoKHaleC8wQ6AEILjAC#v=onepage&q=ingatlanjog%20I.&f=false), 2017. 05. 15) - továbbiakban Ingatlanjog I.

konjunktív feltételei mellett további feltételek fennállása szükséges a megállapításához. Ezek a feltételek a következők:

- 1) alaki hiba miatt nem lehetett a szerződést az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni
- 2) a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette
- 3) 5 évig
- 4) fennálltak az elbirtoklás feltételei (sajátjaként szakadatlanul birtokolt és nincs kizáró ok)<sup>18</sup>

Amennyiben valaki írásbeli szerződéssel az ingatlan tulajdonosától vásárolt egy ingatlant, annak vételárát ki is fizette, de a szerződés hibája miatt a tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba - az új jogintézménnyel - 15 év helyett 5 év alatt birtokolhatja el az ingatlant. Ez azt jelenti, hogy ha a vevő 5 éven keresztül folyamatosan a sajátjaként használja az így megszerzett ingatlant, akkor 5 év múlva hivatalosan is annak tulajdonosává válhat, még akkor is, ha tulajdonjogát korábban nem jegyezték be.

Szóbeli szerződés alapján jogcímes elbirtoklást megállapítani nem lehet.

Felmerül azonban a kérdés, hogy szükséges-e az, hogy a felek igazolják, hogy a bejegyzési kérelmet a Földhivatal elutasította, vagy elegendő egy olyan írásbeli, alaki hibában szenvedő szerződés felmutatása, ami nem alkalmas arra, hogy a Földhivatal a tulajdonjogot átvezesse. Mivel a jogszabály nem írja elő feltételként a Földhivatal által elutasított szerződést, így álláspontom szerint nem szükséges annak igazolása, hogy a bejegyzést elutasította a Földhivatal, így elegendő egy alaki hibában szenvedő szerződés megléte a jogcímes elbirtoklás megállapításához.

A Ptk. jogcímes elbirtoklásra vonatkozó rendelkezéseit a Ptk. hatálybalépésekor folyamatban levő elbirtoklásra is alkalmazni kell azzal, hogy ha a jogcímes elbirtokláshoz szükséges elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb van hátra, a birtokos az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. hatálybalépését követő egy év elteltével szerzi meg. Így legkorábban 2015. március 15-ével lehetett ezen jogcímen tulajdonjogot szerezni.<sup>19</sup>

Az, hogy az 5 éves kedvezményes elbirtoklási idő alkalmazásának feltétele a felek között

<sup>18</sup> Ingatlanjog I.

<sup>19</sup> Ingatlanjog I.

érvényesen létrejött szerződés, az nem változtat azon, hogy a tulajdonszerzés elbirtoklással, így eredeti szerzőmóddal, és nem pedig átruházással történik.

#### **IV. Összefoglalás**

Összegzésként elmondható, hogy a bíróság minden ügyben az adott jogviszony sajátosságait, a feleket, valamint az eset összes körülményét vizsgálja, majd az így lefolytatott bizonyítási eljárás alapján hozza meg a döntését.

A bíróság részére benyújtásra kerülő keresetlevelekben a felperesnek mindenképpen fel kell tüntetni azokat az adatokat, melyekből mind az elbirtoklás, mind a jogcímes elbirtoklás feltételeit meg lehet állapítani, illetve célszerű hivatkozni minden olyan dologra, amely a birtoklással kapcsolatos, hiszen minden apró részletnek, rövid időtartamnak szerepe lehet a tényállás megállapítása során.

## Felhasznált irodalmak, jogszabályok és bírói gyakorlat jegyzéke

- Zahoránszky Dr. Ungvári Ilona Mercedes: Az elbirtoklás törvényi szabályozása a változások tükrében, figyelemmel az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlati kérdéseire (<http://www.jogiforum.hu/publikaciok/623>, 2017. 05. 15.)
- Fónyiné Kazareczki Andrea - Tolnai Ildikó: Ingatlanjog I. ([https://books.google.hu/books?id=l6zcdQAAQBAJ&pg=RA1-PT42&lpg=RA1-PT42&dq=ingatlanjog+I.&source=bl&ots=\\_l8AIFnFNL&sig=6FZn9mYkSeuQYjycE80mr9EQeJA&hl=hu&sa=X&ved=0ahUKEwif2\\_v0hfzTAhUDQZoKHaleC8wQ6AEILjAC#v=onepage&q=ingatlanjog%20I.&f=false](https://books.google.hu/books?id=l6zcdQAAQBAJ&pg=RA1-PT42&lpg=RA1-PT42&dq=ingatlanjog+I.&source=bl&ots=_l8AIFnFNL&sig=6FZn9mYkSeuQYjycE80mr9EQeJA&hl=hu&sa=X&ved=0ahUKEwif2_v0hfzTAhUDQZoKHaleC8wQ6AEILjAC#v=onepage&q=ingatlanjog%20I.&f=false), 2017. 05. 15)
- Csehi Zoltán / Faludi Gábor / Gárdos István / Gárdos Péter / Grafl Fülöp Gyöngyi / Kemenes István / Kisfaludi András / Lábady Tamás / Lenkovics Barnabás / Menyhárd Attila / Orosz Árpád / Szeibert Orsolya / Székely László / Tókey Balázs / Vékás Lajos / Weiss Emilia : Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Szerkesztette: Gárdos Péter / Vékás Lajos (Complex Jogtár)
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény
- a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény
- Kúria Pfv. I. 20.047/2016/6
- Kúria Pfv. V. 22.095/2015/6
- 1/2014. PJE