

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Az elbirtoklás törvényi szabályozása a változások tükrében, figyelemmel  
az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlati kérdéseire**

Szerző:

**Zahoránszkyné Dr. Ungvári Ilona Mercedes**

Budapest

2015. február 17.

## 1. Az elbirtoklás fogalma

Az időmúlás a polgári jog területén különböző jogkövetkezményekhez vezet. Ezen jogkövetkezmények egyike az elbirtoklás. Az elbirtoklás során a korábbi tulajdonos tulajdonjoga megszűnik, az elbirtokló a tulajdonjogot megszerzi. A régi jogi terminológia az elbirtoklást jogszerző elévülésként (praescriptio acquisitiva) határozta meg.

Az elbirtoklás jogintézményének célja a rendezetlen jogi helyzet megszüntetése.

Az elbirtoklás nemcsak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, az elbirtoklás ténye az elbirtokló javára tulajdonjogot létesít. Az elbirtoklási idő utolsó napjának elteltétől kezdődően a birtokló tulajdonossá válik. Ez azt jelenti, hogy az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzéshez az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nem szükséges, maga a tulajdonszerzés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésen kívül következik be.

Az elbirtoklás bekövetkezésétől azonban az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy a korábbi tulajdonos biztosítson részére az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot, ennek hiányában a bírósághoz fordulhat az iránt, hogy tulajdonjogát az elbirtoklást megállapító ítélet alapján jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.<sup>1</sup>

Az elbirtoklás eredeti szerzőmód, új tulajdoni jogviszony jön létre, mely a korábbi tulajdonos tulajdonjától független.

## 2. Az elbirtoklásra vonatkozó törvényi szabályozás változása

A Ptk. hatályba lépése előtti jogi szabályozás szerint az elbirtoklási idő mind az ingatlanok, mind az ingók tekintetében általánosságban 32. év volt. Speciális elbirtoklási időt

---

<sup>1</sup> EBH 2006.1551

határozott meg a korábbi jogi szabályozás az állammal szemben ennek időtartama 100 év volt, míg az egyházakkal szemben 40 év.

*„Telekkönyvön kívüli elbirtoklás. Aki valamely ingatlant 32 éven keresztül békésen és zavartalanul tartott sajátjaként birtokában: annak tulajdonát a telekkönyvi tulajdonossal szemben telekkönyvi bejegyzés nélkül elbirtoklással megszerezte. A királyi kincstárral szemben az elbirtoklás ideje 100 év, egyházak ellenében (ez kiterjeszthető minden jogi személyre) 40 esztendő. Mivel az Országbírói Értekezlet a visszaállított régi magyar jog elbirtoklási intézményét a tekintetben, hogy az az ingók és az ingatlanok szerint különbséget nem tett, változatlanul fenntartotta: az elbirtoklási idő számítására, a birtok minéműségére, az elbirtoklás tárgyára, alanyára nézve a accessio temporisra stb. ugyanazon szabályok állnak, melyek az ingó dolgok elbirtoklására vonatkozóan annak helyén előadattak.*

*Különösen kiemelendő (bár ugyanez a tétel az ingókra is áll), hogy érvényesülhet bár az elbirtokló elbirtoklása még oly teljesen zavartalanul is, de ha a tulajdonos az ingatlan felett bármi tekintetben bizonyos használatot időnként mégis gyakorolt: békés birtokról beszélni többé nem lehet. Továbbá, ha az ingatlanra vonatkozó birtoklás el is vész (pld. 3-k személy részéről birtokelvonás történt), de az elbirtokló azt egy éven belül perrel vagy peren kívül visszaállítja, a birtoklás félbeszakítását úgy vesszük, mintha meg sem történt volna. ...*

*... A törvényszerűen befejezett elbirtoklás tényéhez a jogrend a tulajdonjog megszerzését köti. Ekként a telekkönyvbe bejegyezve maradt régebbi tulajdonos tulajdonjoga üressé, formálissá válik, és az elbirtokló kívánhatja, tőle, hogy részére bekebelezésre alkalmas okiratot állítson ki. Ha az immár nem jogosult volt tulajdonos ezt megtagadja: az elbirtokló tulajdonának kitüntetése végett ellene pert indíthat. Ami 3-ik személyeknek a telekkönyvbe bejegyzett tulajdonostól az elbirtoklás befejezése után, de az elbirtokló telekkönyvi kitüntetése előtt szerzett jogát illeti: ezek érvényessége és így fennmaradása a 3-ik jogszerző jó vagy rosszhiszeműségén fordul meg.,”<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> Dr. Szladits Károly : A Magyar magánjog I-VI, V. kötet Dr. Kolozsváry Bálint: A tulajdonjog 275. o. , Dolgi jog Budapest Grill Károly Könyvkiadó 1939-1942

Az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről - továbbiakban Ptk. - 1960. május 1. napján lépett hatályba.

A Ptk. hatályba lépésekor hatályban lévő normaszövege 121.§. (1)

*„Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként 10 éven át szakadatlanul birtokolja.”*

A bizonytalan jogi helyzetek mielőbbi megszüntetése érdekében a Ptk szabályozása jelentősen lecsökkentette az elbirtoklási időt, a korábbi 32. év helyett 10 évben határozta meg.

A folyamatban lévő elbirtoklás esetében a Ptké I. 80. §. szerint további tíz év szükséges, kivéve, ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra.

*Ptké. 80. § „, A Ptk. hatálybalépésekor folyamatban levő elbirtoklás esetében a jogszerzéshez további tíz év szükséges, kivéve, ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra. Az elbirtoklásnak a Ptk. hatálybalépését megelőzően bekövetkezett nyugvására és megszakadására a korábbi jogot kell alkalmazni. „,*

A Ptk. törvényszövegében meghatározásra kerül, hogy az elbirtoklás útján csak a sajátjaként birtokló szerez tulajdonjogot, míg a békés birtoklás követelménye helyett a szakadatlan birtoklás követelménye kerül meghatározásra.

1977. évi IV. tv. a Ptk. 121.§-át kiegészítette egy új 4 bekezdéssel, míg a korábbi 4 bekezdésben foglalt szabályozás az 5. bekezdés alatt található meg.

A Legfelsőbb Bíróság 1962-ben hozott PK 820 számú kollégiumi állásfoglalásában kimondta, hogy, az ingatlanrész tulajdonjoga elbirtoklás útján nem szerzhető meg akkor, ha az építésügyi hatóság a szóban forgó ingatlanrész telekkönyvezéséhez (a telek felosztásához) szükséges engedélyt

- az építésügyi szabályok alapján - jogerősen megtagadta. <sup>3</sup>

<sup>3</sup> Dr. Szőke Irén Az elbirtoklás, a használati jogok és a birtokvédelem bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai, Polgári Jogi Kodifikáció 2002/3. 3-18. o.(5o), HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft

Az új szabályozás a korábbi bírói gyakorlatot építette be a törvénybe. *Ptk. 121 §. (4.) „ 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.”*

Az ingatlanrész elbirtoklás útján akkor szerzhető meg, ha az építésügyi hatóság a telek megosztásához szükséges engedélyt megadja. Az elbirtoklással tulajdonjogot szerezni az ingatlan egy részére csak akkor lehet, ha azt az építésügyi szabályok megengedik. Az elbirtoklással tulajdonszerző félnek kell az építésügyi hatóság engedélyét igazolnia.

1991. évi XIV. tv. 15. §. (3) a) bekezdése 1991. június 9. napjától hatályon kívül helyezte a *Ptk. 121 §. (3)* bekezdésének rendelkezéseit.

*Ptk. 121. §. (3) ” Nem lehet elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dolgon, amely társadalmi tulajdonban van, vagy az állam, illetőleg szövetkezet birtokából jogtalanul került ki. Ez a rendelkezés nem vonatkozik azokra az ingó dolgokra, amelyek a személyi tulajdon szokásos tárgyai.”*

1991. évi XIV. tv. 16. §. (2) bekezdése értelmében „Az állam, illetőleg a szövetkezet tulajdonában álló, vagy ezek birtokából jogtalanul kikerült dolognak a törvény hatálybalépésekor folyamatban levő birtoklása esetén az elbirtokláshoz szükséges idő e törvény hatálybalépésének napján kezdődik. „ Hatályba lépés napja 1991. június 9.

2001. évi XIX. tv. 1. §. az elbirtoklási időt ingatlanok esetében tizenöt évre módosította. A törvény szabályozása 2001. május 31. napján lépett hatályba. A tizenöt éves elbirtoklási idő irányadó minden esetben, amikor a korábbi tíz éves elbirtoklási idő 2001. június 1. napjával nem fejeződött be.

2014. március 15. napján hatályba lépett a 2013. V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

A 2013. évi V. törvény - továbbiakban PTK - indokolása is hivatkozik arra, hogy az elbirtoklásra vonatkozó szabályok megváltoztatása nem volt indokolt. Az elbirtoklási időt a 2001. évi XIX. törvény emelte fel ingatlanok esetében tíz évről tizenöt évre, mely az átmeneti időszak megoldását célozta. A gyakorlat nem tette indokolttá az elbirtoklási idő tíz évre való csökkentését, figyelemmel arra, hogy a tizenöt éves elbirtoklási idő valamennyi tulajdonos érdekeit védi. A törvény indokolása kimondja, hogy az elbirtoklás a tulajdon megszerzésének eredeti módja. A tulajdon, valamint jogalap nélküli birtok bizonytalan, rendezetlen állapotot okoz, aminek huzamos ideig való fennállása nincs jó hatással a gazdaságra. Az elbirtoklás intézménye lehetőséget ad a jogilag bizonytalan állapotok megszüntetésére, az elbirtoklásra vonatkozó szabályozás során azonban figyelemmel kell lenni a tulajdonosra, jogai érvényesítésére elegendő időt kell biztosítani.

Az elbirtokló a dolog tulajdonjogát a törvény erejénél fogva szerzi meg, így annak megszerzéséhez ingatlanok esetében nincs szükség az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. A törvény célja azonban az, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvényben foglaltakra is figyelemmel az elbirtokló minél hamarabb járjon el tulajdonjogának a bejegyzése iránt.<sup>4</sup> Az elbirtokló tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése deklaratív hatályú, azonban a bejegyzés elmulasztása súlyos jogkövetkezéssel, a tulajdonjogának elvesztésével járhat, figyelemmel arra, hogy az elbirtokló nem hivatkozhat a tulajdonszerzésre azzal szemben, aki utóbb az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett.

Az új PTK rendelkezései azonban néhány ponton eltérnek a korábbi szabályozástól.

A joggyakorlatban többször merült fel kérdésként, hogy az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzést megelőzően bejegyzett jogok, például a haszonélvezet, jelzálogjog fennállásának kérdése miként alakul. Volt olyan álláspont, mely szerint a bejegyzett jogok törlésére vonatkozó kereseti kérelem és a jogosultak perben állása esetén a bíróság rendelkezhet a bejegyzett jogok törléséről.

A PTK 5:44. (2) bekezdése egyértelműen állást foglal az ingó dolgok vonatkozásában „*Ingó dolog tulajdonjogának elbirtoklásával megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő olyan jogai, amelyek az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkeztek, és amelyekre nézve az*

---

<sup>4</sup> A 2013. évi V. törvény indokolása

*elbirtoklás ideje szintén eltelt, kivéve, ha az elbirtokló a harmadik személy jogának fennállása tekintetében nem volt jóhiszemű.”*

A rendelkezés értelmében az elbirtokló jóhiszeműsége feltétele a dolgot terhelő jogok megszűnésének. Figyelemmel kell lenni azonban arra, hogy kizárólag az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkezett jogok tekintetében irányadó.

Ingtalanok vonatkozásában a törvény az elidegenítési és terhelési tilalom fennállásának kérdésében foglalt állást. A gyakorlatban többször felmerült annak a tisztázása, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása esetén megállapítható-e az elbirtoklás. A PTK 5:44. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés az *„Elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.”* egyértelművé teszi, hogy nem kizárt az elbirtoklás.

A PTK 5:44. § (4) bekezdése egyértelműen meghatározza, hogy *„Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.”*

Az ingatlan egy részének elbirtoklása kizárólag abban az esetben lehetséges, amennyiben az építésügyi hatóság az ingatlan megosztását jogerős határozatával engedélyezi. Ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklására a közös tulajdon fennállása esetén, valamelyik tulajdonostárs elbirtoklása esetén kerülhet sor.

Fontos változás, hogy a PTK elhagyja a Ptk. 121. § (5) bekezdésében foglalt rendelkezést.

A PTK Ötödik Könyv, Negyedik Rész XI. Címe tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére vonatkozó rendelkezéseket. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzőkre általánosan fogalmaz rendelkezést az 5:175.§-ban

*„(1) Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy vagy az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezhető tény jogosultja a szerzett jogát, illetve a feljegyezhető tény nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű szerzővel szemben.*



*(2) Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogot és fel nem jegyzett tényt a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző, valamint bejegyzési igénnyel rangsorban előbb álló, jóhiszemű jogszerzővel szemben nem lehet érvényesíteni. A jóhiszemű szerző jogvédelme az ingatlan-nyilvántartási állapot függő jogi helyzetére utaló tény feljegyzése esetére nem terjed ki.”*

A PTK új rendelkezést tartalmaz a jogcímes elbirtoklásra vonatkozóan. 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.”

Jelentős változás továbbá, hogy a törvény normaszövege elhagyja azt a rendelkezést, hogy az elbirtoklást megszakítja az, amennyiben a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja. Az elbirtoklás megszakadását a dolog kiadása vonatkozásában csak az eredményezi, ha a tulajdonos követelését bíróságon érvényesíti.

A 2013. évi CLXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről első rész V. fejezet, 18. (A Ptk. 5:45. §-ához) rendelkezése alapján

*„47. § 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.”*

### 3. Az elbirtoklásra vonatkozó törvényi szabályozás rendelkezési

#### 3.1 Az elbirtoklás feltételei

Az elbirtoklásra vonatkozó törvényi szabályozás két feltétel fennállását követeli meg a birtokostól, a dolog sajátjakénti és szakadatlan birtoklását.

A Ptk. 121. § (1) *„Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.”*

A PTK 5:44. § (1) *„Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”*

A használat önmagában nem eredményez elbirtoklást, az elbirtoklás szempontjából a sajátjaként birtoklás csak akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az másé de véglegesnek tekinti a maga birtoklását.<sup>5</sup>

A sajátjakénti birtoklás nem kizárólagosan a birtokos szubjektív megítélésének kérdése. 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, kizárja az elbirtoklás létrejöttét. A családi kapcsolatra figyelemmel kialakult szívességi használat is kizárja az elbirtoklás létrejöttét, figyelemmel arra, hogy jogcíme van a birtokosnak a használatra.

A Ptk. 187. (2) bekezdésében foglaltak szerint *„Birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került, valamint az, akinek a földjén használati jog áll fenn.”*

---

<sup>5</sup> BH 1979. 62

A Ptk. rendelkezéseire figyelemmel birtokosnak minősül az is, akitől az ingatlant ténylegesen hatalmában tartó személy a birtokát származtatja.<sup>6</sup>

Ha a birtokos a fentiekben hivatkozottak szerint a tulajdonos akaratából birtokol, az akkor sem számít sajátjakénti birtoklásnak, ha a tulajdonos hosszú idő óta ismeretlen helyen tartózkodik. Az elbirtokló ezen esetekben tudja, hogy a birtoklása nem végleges, azt a tulajdonos követelheti. Előfordulhat olyan eset, amikor a tulajdonos csak meghatározott időre vagy feltétel bekövetkeztéig engedte a dolog használatát, ebben az esetben a feltétel bekövetkeztét, a határidő lejártát követően gyakorolt birtoklással megkezdődik az elbirtoklás folyamata.

*A PTK 5:1§ rendelkezései szerint. „(2) Olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos).*

*(3) Birtokos az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került.”*

Az PTK új fogalomként jelöli meg a dolgot ténylegesen hatalmában tartó albirtokost és főbirtokosnak tekinti azt, akitől az albirtokos birtoka származik.

A sajátjaként birtoklásnak a szubjektív megítélésén kívül szükséges feltétele annak az objektív, külső módon való kifejezése. Objektív külső megnyilvánulásnak minősül amennyiben az elbirtokló mások előtt olyan kijelentést tesz, úgy nyilvánul meg, mely arra utal, hogy a birtokolt dolog a sajátja. Ilyen lehet a birtoklónak a hatóságok előtti eljárása saját nevében és érdekében, a közterhek viselése, az ingatlanon végzett különféle beruházások, egyéb költségek.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> BH 1978/2/71.

<sup>7</sup> Dr. Kovács László A tulajdonlásra vonatkozó szabályok 148-156 o. (148 o.) AGROCENT Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság. 1995

A birtokosnak abban a tudatban kell birtokolnia, hogy a birtoklása végleges, kívülálló birtoklását jogszerűen nem szakíthatja meg. Nem feltétele az elbirtoklásnak, hogy a birtokos abban a tudatban legyen, hogy a dolog az övé.

Nem szükséges, hogy a birtokos a dolgot ténylegesen a birtokában tartsa, a dolgot ideiglenesen más használatába átengedheti, aki azonban az ő nevében használja. Például a birtokos a dolgot bérbe adhatja.

A sajátjakénti birtoklás hiányát jelzi és arra utal, hogy a birtokló sem tekinti sajátjának a dolgot, amennyiben a tulajdonosnak a dolog használatáért ellenértéket ajánl fel, esetleg ajánlatot tesz annak megvásárlására.

Amennyiben a birtokos az ingatlan használatát a tulajdonos ajándékozási ígéretére figyelemmel birtokolja, azonban a tulajdonos ezen szándékától elállt, nem alapozza meg a birtokos részéről a sajátjakénti használatot. A hivatkozott jogesetben megállapítottá vált továbbá, hogy a felperesek az ingatlant szívességi használóként birtokolták, mely jogcímes használat az elbirtoklást kizárja.<sup>8</sup>

Az elbirtoklás megállapításának másik szükségszerű feltétele a szakadatlan birtoklás.

A birtoklás szakadatlannak minősül, amennyiben azt nem szakítja meg a Ptk. 124. §. (1) bekezdésében és a PTK 5:49. § szabályozott körülmény.

### **3.2 Az elbirtoklás megszakadása**

Mind a Ptk. mind a PTK rendelkezései megegyeznek a tekintetben, hogy az elbirtoklás megszakadása esetében az elbirtoklási időből eltelt idő elvész, az elbirtoklási időt újból kell számítani.

*Ptk. 124. § (1) „ Az elbirtoklás megszakad, ha*

---

<sup>8</sup> BH 1993.671.

*a) a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja vagy eziránt bírósághoz fordul,*

*b) tulajdonos a dologgal rendelkezik (112. §),*

*c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, illetőleg egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.*

*(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.”*

Az elbirtoklás megszakadásához vezethet egyrészt a tulajdonos eljárása, másrészt a birtoklás elvesztése.

A Ptk. rendelkezése szerint az elbirtoklás megszakad, amennyiben a tulajdonos a birtoklót írásban felszólítja a birtoklás megszüntetésére, vagy ez iránt bírósághoz fordul. A Ptk. kommentárjában foglaltak szerint a bírósághoz fordulással egyenértékű, ha a tulajdonos közigazgatási szervhez fordul igénye érvényesítése céljából, vagy a jegyzőhöz fordul birtokvédelemért.

A Ptk. 124 §. (1) pontjában foglaltak alapján a birtoklás megszakad, ha a tulajdonos a dologgal a Ptk. 112. §-ában leírtak szerint rendelkezik.

A rendelkezési jog magában foglalja, hogy a tulajdonos a dolog birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát másnak átengedi, a dolgot biztosítésként adja, vagy más módon megterheli, a tulajdonjogot másra átruházza, vagy azzal felhagy.

Nem tartozik a tulajdonos rendelkezési körébe, amennyiben a tulajdonos halála folytán a törvényes örökléssel tulajdonosváltás következik be. Amennyiben a tulajdonos halálát megelőzően végrendeletet írt, a tulajdonosváltás megszakítja az elbirtoklást, figyelemmel arra, hogy a tulajdonos a végrendelet megírásával a rendelkezési jogát gyakorolta.

A szakadatlan birtoklás megállapítását kizárja, ha a tulajdonos a dolgot időszakonként használja. A dolog használatra utal, ha a tulajdonos időszakonként felkeresi az ingatlant, begyűjti a

gyümölcsfák termését, ellenőrzi az ingatlan állapotát. A Ptk. indokolásban foglaltak szerint, a birtoklás megszakadását eredményezi amennyiben a tulajdonos a dolog birtokát vagy hasznainak a szedését másnak átengedi, akkor a saját hasonló ténykedése is a birtoklás megszakadását eredményezi.

A tulajdonosnak azon tevékenysége azonban, hogy viseli a közterheket, fizeti az adót, nem jelenti azt, hogy gyakorolná a dologgal való rendelkezési jogát.

A birtoklás megszűnése nem jelenti a birtoklás megszakadását ha a birtokos a birtokot egy éven belül visszaszerzi, vagy ez iránt bírósághoz fordul.

A birtoklás megszakadását követően a birtoklás akkor kezdődik újból, ha a megszakadást okozó körülmény és azok következményei megszűntek.

*PTK 5:49. §" [Az elbirtoklás megszakadása]*

*(1) Az elbirtoklás megszakad, ha*

*a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;*

*b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy*

*c) 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.*

*(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik."*

A PTK rendelkezései az elbirtoklás megszakadására vonatkozó rendelkezések körében egy ponton térnek el jelentősen a korábbi jogi szabályozástól, nevezetesen a tulajdonos írásos felszólítása nem eredményezi az elbirtoklás megszakadását, csak az, ha a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti.

### 3.3 Az elbirtoklás kizártsága, ingatlanrész elbirtoklása

Az elbirtoklás a dolog megszerzésének körülményeire és a birtok tárgyára figyelemmel a törvényben szabályozott esetekben kizárt.

A törvény nem követeli meg a jóhiszeműséget az elbirtokló részéről. A jóhiszeműség nem feltétele az elbirtoklásnak, a rosszhiszeműség minősített esetei, azonban, amennyiben az elbirtokló bűncselekmény útján vagy egyéb erőszakos, alattomos úton jutott a dolog birtokához kizárja az elbirtoklást.

Az 1959. évi IV. törvényt megelőző magyar jogi szabályozás sem követelte meg az elbirtokló részéről a jóhiszeműséget, ellentétben az osztrák Polgári Törvénykönyvvel, ahol ez feltétele volt az elbirtoklásnak. A korábbi jogi szabályozásnak, - melyet változatlanul megtartott a mai szabályozás - az oka azzal volt magyarázható, hogy a magyar jogban az általános elbirtoklási idő 32 év volt, míg az osztrák jogban mindösszesen 3-6 év.

A megszerzés körülményeire figyelemmel kizárt az elbirtoklás a Ptk. 121 § (2) bekezdésében, és a PTK 5:47 (1) bekezdésében foglaltak szerint. „ *Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdont.*” A PTK szabályozása szerint *”nem szerez tulajdonjogot”*.

A birtok tárgyára figyelemmel is kizárt az elbirtoklás.

A bírói gyakorlatban a Ptk. hatályba lépését követően kialakult az a szabály, hogy ingatlanrészt elbirtoklására csak akkor van lehetőség, ha az építésügyi hatóság a telek megosztásához szükséges engedélyt az építésügyi szabályokra figyelemmel megadja. A bírói gyakorlat került beépítésre a Ptk. normaszövegébe a 121. §. (4) bekezdésének beépítésével.

Azonos a meghatározás a Ptk 121 §. (4) *„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.”* és a PTK 5:47. § (2) *„Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján*

*nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg.*” rendelkezéseiben.

Az elbirtokló köteles igazolni az építésügyi hatóságok jogerős engedélyét a telek megosztásához. Az elbirtoklás megállapításához szükséges az elvi engedély kiadását követően a jóváhagyott vázrajzon alapuló telekrendezési engedély csatolása.

Az ingatlan egy részének elbirtoklása címén tulajdoni hányad megszerzése nem állapítható meg. Az ingatlan egy részének elbirtoklása nem azonos a tulajdoni hányad elbirtoklásával. Ingatlan egy részének elbirtoklás útján történő megállapítására kerülhet sor, például abban az esetben, amikor az elbirtokló a szomszédos ingatlan egy részét birtokolja és az építésügyi hatóság a telek megosztásához az engedélyt megadja. Az ingatlan meghatározott hányadának elbirtoklása kizárólag a tulajdonostársak egymás közötti viszonyában lehetséges.<sup>9</sup>

A PTK 5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása] (4) rendelkezése értelmében „Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.”

Elbirtoklással kizárólag olyan ingó és ingatlan tulajdonjoga szerezhető meg, mely a tulajdonjog tárgya lehet.

Nem lehet elbirtoklással tulajdonjogot szerezni azokon a dolgokon, melyeket a törvény forgalomképtelennek minősít.

A 2011. évi CXCVI. a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezése alapján 1. §. (2)” Nemzeti vagyonba tartozik: a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.” A hivatkozott törvény 3. § 3. pontja határozza meg a forgalomképtelen nemzeti vagyon fogalmát továbbá a, 6. pontja a korlátozottan forgalomképes vagyon fogalmát.

A törvény 4. § (1) szabályozza mi tartozik az állam kizárólagos tulajdonába. Az 5. § rendelkezik az önkormányzati vagyonról, Az 5. §”. (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló

<sup>9</sup> BH 1977/104, Dr. Szőke Irén...im,5-6.o.



*nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon).”*

*„6. § (1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - a (2) és (3) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el....”*

Az 1994. évi LV. a termőföldről szóló törvény rendelkezései korlátozást tartalmaznak a termőföld megszerzése vonatkozásában.

*„6. § (1) Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.”*

*„7. §(1) A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - nem szerezheti meg.”*

### **3.4 Tulajdonostárs elbirtoklásának kérdése**

Az osztatlan tulajdoni hányad elbirtoklása kizárt, kivéve azt az esetet, amikor az egyik tulajdonostárs birtokolja el másik tulajdonostárs, tulajdonostársak tulajdoni hányadát.

*„Elbirtoklás 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. 140. §-ában foglalt jogszabállyal. „<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> PK 4.

1/2014. számú PJE határozat az új PTK alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti a PK 4. sz. állásfoglalásban foglaltakat.

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 nem vezethet elbirtokláshoz.

Előfordulhat azonban a gyakorlatban, az hogy a tulajdonostársak az ingatlan használatát természetben megosztották, mely megosztást véglegesnek is tekintettek, azonban 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, míg a birtokos tulajdonostárs viseli a dolog terheit. A körülményekből megállapítható, hogy birtokos tulajdonostárs az ismeretlen helyen tartózkodó tulajdonostárs illetőségét is sajátjának tekinti.<sup>11</sup>

Közös tulajdoni hányad elbirtoklása esetében is előfordulhat olyan eset, hogy a tulajdoni hányad átruházására vonatkozóan a felek szerződést kötöttek, a vevő birtokba lépett, azonban a szerződés folytán valamilyen okból a bejegyzés meghiúsult, elmaradt. Az elbirtoklás ebben az esetben is megállapítható.

Az ingatlan eszmei hányadának az egyik tulajdonostárs által történő elbirtoklása nem kizárt.<sup>12</sup>

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a tulajdonostársak az ingatlan használatát megosztották, a használati megosztást véglegesnek tekintették, annak módját nem vitatták.

---

<sup>11</sup> Dr. Kovács László, Tulajdonszerzés különböző jogi tények alapján IM Módszertani füzetek 1994, 58-59 oldal

<sup>12</sup> EBH 2008.1863, ( Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Hivatalos gyűjteménye 2008/2)

Felperes jogelődje a megosztás folytán birtokába került ingatlanrész 1955-től haláláig, 2003-ig szakadatlanul birtokolta. Az elsőfokú bíróság a felperes elbirtoklását 20/80 tulajdoni illetősége vonatkozásában közbenső jogszerzésre utalással megállapította. Az alperes fellebbezését követően a másodfokú bíróság felperes kereseti kérelmét elutasította. A Legfelsőbb Bíróság a felperesi felülvizsgálati kérelemnek helyt adott, álláspontja szerint a Ptk. 121. §. (4) bekezdésében foglaltak *„nem képezi akadályát, hogy ingatlan eszmei hányadát az egyik tulajdonostárs elbirtokolja.”* A Pk. 4. számú állásfoglalásban foglaltakat nem úgy kell értelmezni, hogy a tulajdonostárs kizárólag az egész ingatlan tulajdonjogát szerezheti meg. A leírtak alapján a tulajdonostárs abban az esetben is megszerezheti elbirtoklás útján az ingatlan egy természetben meghatározott részének tulajdonjogát, ha az ingatlan természetben nem megosztható. *„az elbirtoklás törvényi feltételei a természetben elkülönített - a perben vitássá nem tett - résznek megfelelő tulajdoni hányad vonatkozásában megvalósultak.”* A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú ítéletet helybenhagyta azzal a helyesbítéssel, hogy a felperesi jogelőd elbirtoklására figyelemmel a felperes öröklés jogcímén szerzett tulajdonjogot.

A tulajdonostársak elbirtoklásának esetében fokozott figyelemmel kell eljárni a sajátjakénti elbirtoklás megállapíthatósága kérdésében.

A Fővárosi Ítéletábrla 2013. február 20. napján hozott 7. Pf. 21.693/2012/8 számú ítélete vizsgálja a tulajdonostárs sajátjakénti birtoklása kérdését a közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostárs általi elbirtoklása vonatkozásában. Az ítélet indokolásában kitért arra, hogy bár felperes édesanyja tudatában volt annak, hogy az ingatlant a tulajdonostársakkal együtt vásárolta meg, azonban az ingatlan egészére kiterjedő birtoklását a tulajdonostársak örököseinek passzivitására figyelemmel véglegesnek tekintette. A felperesi oldalról a sajátjakénti birtoklásnak mind az objektív, mind a szubjektív feltétele bizonyítottá vált.

A BH 2000.245 számú jogesetben az alperesi oldalról a sajátkénti birtoklás feltételei nem álltak fenn, így az alperes tulajdonjogának elbirtoklás jogcímén történő bejegyzésére nem kerülhetett sor. Az alperes a felperes tulajdoni illetőségét nem sajátjaként birtokolta, az ingatlant az alperes a felperessel közös gyermekkel együtt használta, tudatában volt annak, hogy a felperest az ingatlan használatában a külföldre költözése következtében objektív tényezők akadályozzák. Az

alperes nem lehetett abban a tudatban, hogy a felperes a későbbiekben nem lép fel tulajdonosként vele szemben.<sup>13</sup>

BH 1979.62 számú jogesetben a Legfelsőbb Bíróság a törvényességi óvást alaposnak ítélte és a járásbíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította. Kiemelte ítélete indokolásában, hogy a tulajdonostársak elbirtoklásának esetében az elbirtoklás feltételeit fokozott szigorúsággal kell vizsgálni. A sajátjakénti birtoklás megállapításához nem elegendő annak bizonyítása, hogy a tulajdonos jogaival nem élt. A bíróságnak az eset körülményeit alaposan vizsgálnia kell. Amennyiben az elbirtokló a tulajdonjogának rendezése céljából megkeresi a tulajdonosokat, és az ingatlanra vonatkozóan vételi szándékát terjeszti elő az elbirtoklás megállapításának nem lehet helye. A Legfelsőbb Bíróság felhívta a járásbíróságot továbbá annak tisztázására, hogy a felperes ténylegesen birtokolta-e az ingatlant, illetve amennyiben a felperes esetében nem állapítható meg az elbirtoklás ideje, úgy jogelődei elbirtoklása is vizsgálendő.<sup>14</sup>

BH 1996.142 számú jogesetében a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a „*közös tulajdon esetén a tulajdoni hányadtól eltérő használat nem vezethet a többletterület elbirtoklásához*”. Az elbirtoklás megállapítására azonban sor kerülhet abban az esetben, ha a tulajdonostársak megállapodást kötöttek egymással az ingatlan használatára vonatkozóan, mellyel a tulajdonjogukat kívánták végleges hatállyal rendezni.<sup>15</sup>

Amennyiben többen közösen birtokolták el az ingatlant, az elbirtoklással az ingatlan közös tulajdonukban kerül.

A házassági életközösség fennállása alatt elbirtoklás útján megszerzett ingatlan a házastársak közös tulajdona lesz. Házastársak esetében az életközösség fennállása alatt elegendő az egyik házastárs birtoklása. A házastárs halála esetén a túlélő házastárs tulajdoni igényét az ingatlan

---

<sup>13</sup> BH 2000.245

<sup>14</sup> BH 1979.62

<sup>15</sup> BH 1996.142

fele rész vonatkozásában igényelheti, míg az elhunyt házastárs örökösei támaszthatnak igényt a másik fele rész vonatkozásában. <sup>16</sup>

### **3.5 Jogutódlás az elbirtoklásban**

Az elbirtoklás során a birtokos személyében változás állhat be, melyet eredményezhet pl. öröklés vagy átruházás. Az elbirtokló személyében bekövetkezett változás nem eredményezi a birtoklás megszakadását.

A jogutódlás szabályozása a Ptk. és a PTK szabályozásában megegyező.

*Ptk. 122. § „Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.”* A PTK 5:46. § rendelkezésében az előd kifejezés helyett a jogelőd meghatározást alkalmazza.

Az új birtokos elődje elbirtoklási idejéhez hozzászámíthatja a saját elbirtoklási idejét, amennyiben a birtokosok között valamilyen előd, utód kapcsolat áll fenn. Hozzászámítás esete állhat fenn örökös és örökhagyó között, megalapozhatja a hozzászámítás lehetőségét a birtoklás hozzátartozók általi folytatása, továbbá az, amennyiben a jogelőd birtokos átruházza a jogutódra a birtokot. <sup>17</sup>

*„Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez, a Ptk. 122 §-a alapján, csak akkor számíthatja hozzá azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült, ha az elődje elbirtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot.”<sup>18</sup>*

<sup>16</sup> Dr. Kovács László A tulajdonlásra vonatkozó szabályok 148-156 o.(153. o.) AGROCENT Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság. 1995.

Dr. Huszár Eszter Az elbirtoklás jogintézménye és megjelenése az ingatlanjogi gyakorlatban Res Immobiliés 2008 3-4 sz. 17-22 o (19. o.) Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatalának Ingatlanjogi Szakfolyóirat

<sup>17</sup> Dr. Kovács László A tulajdonlásra vonatkozó szabályok 148-156 o.(154. o.) AGROCENT Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság. 1995.

Amennyiben az elbirtoklás már a jogelő esetében bekövetkezett, az új birtokos egyéb jogcímen, pl. öröklés, adásvétel, ajándékozás útján szeresheti meg a tulajdonjogot. Ez az irányadó abban az esetben is amennyiben a jogelő elbirtoklása még nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az utód tulajdonjoga valós tulajdonszerzési jogcíme alapján jegyezhető be, azonban utalni kell az előd tulajdonszerzésére.

A Fővárosi Ítéletábla korábban hivatkozott 2013. február 20. napján hozott 7. Pf. 21.693/2012/8 számú ítélete kitér továbbá arra kérdésre, amennyiben az elbirtoklás ideje a jogelő vonatkozásában bekövetkezett, a jogutód az elbirtoklás bekövetkezésére figyelemmel elbirtokláson alapuló közbenső jogszerzésre utalással öröklés útján szerez tulajdonjogot.

A Kúria a 2013. február 13. napján hozott Pfv. I. 21/072/2012/7 számú ítéletében elutasította azon alperesi felülvizsgálati kérelmet, mely szerint a törvényes örökösök tulajdonjogának bejegyzése hiányában az elbirtoklásnak nincs helye. Az elbirtoklás alapján, a közbenső jogszerzésre utalással van helye a tulajdonjog bejegyzésének. A Kúria hivatkozott az EBH 2011. 2398 számú elvi határozatában foglaltakra, miszerint a hagyatéki eljárás lefolytatása nem előfeltétele az elbirtoklás iránti kereset elbírálásának, a hagyatéki eljárásnak nem kell megelőznie az elbirtoklás iránti pert.

Több egymást követő elbirtoklás esetében az utód a jogelődtől birtokolja el az ingatlant függetlenül attól, hogy a jogelő tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

BH 1978/377 jogeset alapján az alperesek 1955-ben elköltöztek az ingatlanból. A felperes jogelődei részére azzal adta át az ingatlant, hogy a kölcsön törlesztő részleteit fizetik. A következő jogelőd megtérítve a korábbi jogelőd törlesztését átvette az ingatlant, és tovább fizette a törlesztő részleteket. A felperesek 1963-ban átvették a jogelődtől az ingatlant az általuk fizetett kölcsön megtérítése fejében, továbbá 1964 végéig kifizették a fennálló kölcsöntartozást, az elidegenítési és terhelési tilalom 1966-ban törlésre került. A járásbíróság a felperes kereseti kérelmének helyt adott, megállapította a tulajdonszerzést elbirtoklás jogcímen figyelemmel az 1963-tól eltelt elbirtoklási időre. A másodfokú bíróság a járásbíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet

elutasította. A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, megállapította, hogy a felperesek a korábbi birtokostól függetlenül elbirtokolhatták az ingatlant így nem releváns az, a körülmény, hogy a jogelődök ellenérték fejében voltak jogosultak az ingatlan használatára.

Jelen jogeset vonatkozásában kiemelendő azon megállapítása a Legfelsőbb Bíróságnak, hogy az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom nem akadályozza az elbirtoklás megkezdését. Az elidegenítési és terhelési tilalom a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza, az elbirtoklás azonban a tulajdonos rendelkezésétől függetlenül jön létre.

Elbirtoklás jogcímén a tulajdonjog bejegyzését kizárólag az az elbirtokló kérheti, akinek a birtoklása alatt az elbirtoklási idő eltelt.

A jogutód nem számíthatja be elődje elbirtoklási idejét abban az esetben, amennyiben a jogelőd erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokába. Elbirtoklás esetén akkor szerezheti meg a tulajdonjogot az elbirtokló, amennyiben az elbirtoklási idő az ő esetében is eltelt.

Amennyiben az elbirtokló a dolgot más személy részére bérbe, használatba, zálogba adja, és a bérlő a dolgot az elbirtokló jogán használja az az idő is az elbirtoklás időbe számít.

### **3.6 Az elbirtoklás nyugvása**

Amennyiben a tulajdonos menthető okból jogait nem tudja gyakorolni, az elbirtoklás nyugszik, ami azt jelenti, hogy az akadály fennállásának idejét nem lehet elbirtoklási időként figyelembe venni.

*Ptk. 123. § „Ha 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.”*

A Ptk 5:48. § -ban szabályozott rendelkezés azonos a Ptk. normaszövegével.

Az elbirtoklás nyugvásának oka lehet pl. a kiskorúság, a cselekvőképesség egyéb okból fennálló hiánya. Az elbirtoklás nyugvására vonatkozó rendelkezés irányadó akkor is, amikor a tulajdonos külföldön tartózkodik, hazautazásra a törvény rendelkezéseire figyelemmel nincs módja, tulajdonosi jogai gyakorlására nincs lehetősége.

A tulajdonost jogvédelem illeti az akadály megszűnésétől számított további egy évre is, mely akkor is irányadó ha az elbirtoklás ideje már eltelt. Amennyiben az elbirtoklás idejéből egy évnél kevesebb maradt hátra, az akadály megszűnésétől kezdődően az elbirtoklási idő egy évvel meghosszabbodik.

#### **4.Az állami tulajdon elbirtoklására vonatkozó szabályozás a változások tükrében**

A Ptk. 121. §. (3) bekezdése kizárta a társadalmi tulajdon, az állam és a szövetkezet birtokából jogtalanul kikerült dolgok elbirtoklás útján történő tulajdonszerzését a személyi tulajdon szokásos tárgyait kivéve. 1991. évi XIV. tv. 15. §. (3) a) pontja a rendelkezést hatályon kívül helyezte 1991. június 9. napjával, és az elbirtoklási határidőt a törvény hatályba lépésétől kell számítani. A 2001. évi XIX. tv. 1. §. az ingatlanok esetében az elbirtoklási időt tizenöt évben határozta meg, melyre figyelemmel legkorábban 2006. június 9-től nyílt meg a lehetőség az állami és az időközben önkormányzati tulajdonba került ingatlanok tulajdonjogának elbirtoklás útján való megszerzésére, ekkor telt el a 15 éves elbirtoklási határidő.

Az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható az esetek nagy részében, hogy az ingatlan állami tulajdonban van-e. Előfordulhatott a gyakorlatban azonban olyan eset, hogy az állam ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogot. Korábban több jogszabály lehetőséget biztosított arra, hogy az állam közvetlenül, minden eljárási cselekmény nélkül szerezzon tulajdonjogot, egyes közigazgatási hatóságok rendelkezettek állami tulajdonba vételről. Az elbirtoklás kezdő időpontja ezen ingatlanok esetében is 1991. június 9. napja.



Az Alkotmánybíróság a 27/1991. (V.20.) AB határozatával megsemmisítette azokat az államigazgatási szabályokat, amelyek alapján még ma megállapítható lehetne, hogy meghatározott ingatlanok állami tulajdonba kerültek. Az elbirtoklás általános szabályai irányadók ezen ingatlanokra.<sup>19</sup>

Az állam az ingatlan-nyilvántartáson kívül öröklés útján is szerezhethet továbbá tulajdont. Örökös hiányában az örökhagyó hagyatékát az állam öröklő. Amennyiben a hagyaték részét képezi ingatlan, a hagyatéki eljárás lefolytatására az illetékes közjegyző jogosult, aki a hagyatékot átadja az államnak, amelynek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Ha az örökhagyó ismeretlen helyen tartózkodik, a polgármesteri hivatal nem szerez tudomást a tulajdonos haláláról, a hagyatéki leltár felvételére sem kerülhet sor. Ebben az esetben a holtak nyilvánítás az örökösök, így a magyar állam is kérheti. A halál vélelmezett időpontjában kerül sor az állam öröklésére, az elbirtoklási idő 1991. június 9-én kezdődik meg.<sup>20</sup>

Az állami tulajdonnal összefüggésben létrejött elbirtoklás esetében is előfordult, hogy az elbirtokló és az ingatlan tulajdonosa megállapodás útján rendezte a birtokos elbirtoklás útján való tulajdonszerzését. Ebben az esetben a birtokos tulajdonjogát az illetékes körzeti földhivatal a megállapodás alapján jegyzi be.

Az estek többségében a birtokosoknak per útján kell érvényesíteniük igényeiket tulajdonjoguk bejegyzése iránt. A keresetlevél mind az általános szabályok alapján illetékes, mind az ingatlan fekvése szerinti illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság előtt előterjeszhető.

Az ingatlan-nyilvántartásból már előzetesen megállapítható, hogy a tulajdonos 1991. június 9. napjától kezdődően gyakorolta-e rendelkezési jogát, mely kizárhatja az elbirtoklást. Az adott ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapon kívül a térképtár és az okirattár is tájékoztatást ad a kérelmező részére az adott ingatlanról arra vonatkozóan, hogy az ingatlan esetében kizárt-e az elbirtoklás.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> 27/1991. (V.20.) AB

<sup>20</sup> Dr. Kovács László, A tulajdonlásra ...im 150. o.

<sup>21</sup> Dr. Jaszenovicsné dr. Kósa Csilla Az elbirtoklás rejtjelmei, Ügyvédek Lapja 2012. 5. 15-18.o., PanPress Kft.

A gyakorlatban az is előfordul, hogy az állam vagy az önkormányzat tulajdonostárs, mely esetben a PK. 4. számú állásfoglalásban írtak az irányadók.

Az Állam képviselőjét korábban a 16/1993. (VI. 15) PM rendelet értelmében a Kincstári Vagyonkezelő szervezet, a 2007. évi CVI. az állami vagyonról szóló törvény 3. § (1) „ *A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként: a)h a törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik, az MNV Zrt., b) törvényben kijelölt személy vagy c) az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) által rendeletben kijelölt személy gyakorolja.*”

## **5.Az elbirtoklás és az ingatlan-nyilvántartás**

A Ptk. 116. (1) bekezdésében foglaltak szerint

*116. § (1) „ Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.,,*

A PTK 5:37 §. foglalt rendelkezés azonos tartalmú, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés meghatározást használja a feltüntetés helyett.

A törvény ezen rendelkezésén alapulnak a tulajdonjog megállapítása és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének tūrése iránti perek.

Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. 2014. március 14. napjáig hatályos rendelkezései szerint 5. §. (3) „*A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. „*

A 2014. március 15. napjától hatályos szabályozás 5. §. (2) bekezdésében foglaltak szerint *„Az ellenkező bizonyításig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törölt ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn.”*

Az elbirtoklással való tulajdonszerzés a törvény rendelkezése alapján jön létre, ezért is nevezik ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonnak. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés deklaratív hatású.

*Ptk. 121. § (5) „Ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett.”*

*PTK 5:175. § [Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása]* általános jellegű szabályozása.

A rendelkezés célja, hogy a birtokló mielőbb kérje tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, ezzel csökkentve az ingatlan-nyilvántartási és a tényleges állapot közötti eltérést. A közhiteles nyilvántartás, a forgalmi biztonság célját szolgálja. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére figyelemmel, mely védelmet nyújt a jóhiszeműen visszterhesen szerző harmadik személynek, tanácsos mielőbb eljárni az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt. <sup>22</sup>

Az elbirtokló az elbirtoklási idő elteltével az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzett. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos a tulajdonjogát jóhiszemű, visszterhesen szerző félre átruházza, az elbirtokló elveszti az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát.

---

<sup>22</sup> Dr. Kovács László, Tulajdonszerzés különböző jogi tények alapján IM Módszertani füzetek 1994, 58-59 oldal

Amennyiben a bejegyzett tulajdonossal szemben indított végrehajtási eljárás során az árverési vevő az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen ellenérték fejében vásárolja meg az ingatlan, az elbirtokló bár sajátjaként 15 éven át szakadatlanul birtokolta az ingatlant, elbirtoklás jogcímén tulajdonjogát nem tudja érvényesíteni. A Fővárosi Ítéltábla a 2013. június 19. napján hozott 7. Pf. 22.315/2012/3 ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban az árverés időpontjában a bejegyzett tulajdonos az I. rendű alperes volt, az ingatlan tulajdoni lapján nem került feltüntetésre sem perfeljegyzés, sem annak benyújtását igazoló széljegy. Az I. rendű alperessel szemben vezetett végrehajtási eljárás során került sor az ingatlan foglalására és az árverési értékesítésre. Az alperes jóhiszeműsége mellett törvényi vélelem áll, miután az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerezte. Felperes az eljárás során nem tudta bizonyítani, hogy az alperes tudomással bírt arról, hogy az ingatlant 15 éve sajátjaként használja és a tulajdonjogának bejegyzése iránti igényét kívánja érvényesíteni elbirtoklás jogcímén. A felperes az árverést megelőzően nem jegyeztette be a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű vevővel szemben nem érvényesíthette ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett jogát.

Abban az esetben, ha az elbirtoklás az ingatlan egy részén állt fenn, az elbirtoklással nem érintett rész jóhiszeműen és visszterhesen megszerző tulajdonosa, amennyiben az ingatlant megtekintett állapotban vette meg és a megvásárláskor tudta, hogy az ingatlan területe az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területtől eltér, nem hivatkozhat arra, hogy az elbirtokolt rész tulajdonjogát is megszerezte.

Az elbirtokló is köteles helytállni az ingatlannal abban az esetben, ha a tulajdonos az elbirtoklás befejezését követően terheli meg az ingatlanát, azonban az elbirtokló elmulasztotta tulajdonjoga bejegyzését. A tulajdonosnak az elbirtoklási időt megelőzően tett ilyen tárgyú rendelkezése az elbirtoklás megszakadását eredményezheti.

A Ptk. 121. §. 5) bekezdésében szabályozott esetben az elbirtoklási idő a tulajdoni bejegyzéstől újból kezdődik.

Az elbirtoklót azonban nem illeti meg védelem azzal szemben aki az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt tulajdonossal jóhiszeműen és visszterhesen kötött szerződés alapján jelzálogjogot, haszonélvezeti jogot szolgalmat szerzett.

A bírói gyakorlat az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében tulajdon szerzőt akkor részesíti védelemben, amennyiben eljárása során jóhiszemű volt.

BH 2007.44 számú jogesetben a felperesi felülvizsgálati kérelem alaposnak bizonyult arra figyelemmel, hogy az alperesek az ingatlan megvásárlásakor tudatában voltak annak, hogy az ingatlan terjedelme eltér a tényleges helyzettől, tudomással bírtak az elbirtoklás iránti igényről, így a másodfokú bíróságnak állást kell foglalni abban, hogy alperesek jóhiszemű szerzőknek minősülnek-e. *„Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bízik, hogy az ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés”*<sup>23</sup>

## **6. Az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek gyakorlata**

Az elbirtoklás megállapítására vonatkozó perek jelentős része a természetes személyek közötti ingatlanokkal kapcsolatos perek voltak az 1991. évi XIV. törvény hatályba lépését megelőzően. Ezt követően kiszélesedett az elbirtoklására vonatkozó perek tárgyának és alanyainak köre. Megjelent peres félként mind az alperesi, mind a felperesi oldalon az állam, az önkormányzatok, a jogi személyek és a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok.

Jellemző pertípus, amikor a birtokosnak tulajdonszerzési jogcíme van, vevőként birtokba lépett, azonban elmaradt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A tulajdonjog változására vonatkozó okirat valami okból bejegyzésre alkalmatlan, a szerződés érvénytelen, esetleg a felek az adásvételi szerződés írásba foglalását elmulasztották stb. A szerződés érvénytelensége, bejegyzésre alkalmatlan módja nincs hatással az elbirtoklás megállapítására, sőt a peres eljárás során alátámasztják a birtokló nyilatkozatát a sajátjakénti birtoklás megállapítására.

<sup>23</sup> (BH 2005. 9. sz. Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégium véleménye)  
BH2007.44

Az elbirtoklónak több esetben kötelmi jogcíme is van a tulajdonjog bejegyzésére, adásvételi szerződést kötött az ingatlanra, vagy hagyatéki osztályos egyezséget kötött, azonban tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba. A perben a bíróság a felperes által érvényesíteni kívánt jog alapján dönt a tulajdonszerzés felől, az elbirtoklás iránti kérelem vonatkozásában a döntéshozatalt nem mellőzheti arra figyelemmel, hogy a felperes, a tulajdonjogát egyéb jogcímen szerezte meg.

Az elbirtoklásra vonatkozó perek esetében előfordul, hogy az elbirtoklás mellett a ráépítés alapján is elő lehetne a tulajdonszerzés iránt a kérelmet terjeszteni, mely esetben ráépítés esetén korábbi időpontra is megállapítható lehetne a tulajdonszerzés. Az elbirtoklással való tulajdonszerzésnek szükségszerű feltétele az elbirtoklási idő eltelte, mely feltétel teljesülésére a ráépítés esetén nincs szükség, az építkezés befejezésekor a ráépítő tulajdonjogát megszerzi. Elbirtoklás megállapítása esetén azonban a földtulajdonos megtérítési igényt nem érvényesíthet. A bíróságnak a felperes által érvényesített jog alapján kell döntést hoznia. <sup>24</sup>

A gyakorlatban nagyon sűrűn előfordul, 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. A helyzet rendezése céljából keresetet terjesztenek elő az ingatlanrész elbirtoklása iránt. Ebben az esetben irányadó Ptk. 121 §. (4) bekezdésében foglaltak. Az elbirtoklás megállapításához szükséges a telekmegosztási eljárás lefolytatása. Először szükséges 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. A jogerős telekalakítási engedély kiadását követően állapítható meg az elbirtoklás. A gyakorlatban ezen típusú perek szükségszerűen 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.

---

<sup>24</sup> Dr. Kovács László, 'Tulajdonszerzés ...im, 53-59 oldal

Tulajdonostársak elbirtoklásának leggyakoribb eseti közé tartozik, amikor a tulajdonostársak valamely jogcímen a tulajdonjog átszállására vonatkozóan szerződést kötöttek és ezt követően a birtokba adást a felek foganatosították, a szerződés azonban valamely okból érvénytelen.

A tulajdonostársak közötti használati megosztásának egyik esete, hogy az örökösök több ingatlant örököltek osztatlan tulajdoni hányad szerint, és az ingatlanokat úgy osztották meg, hogy mindegyik örökös valamelyik ingatlant használja kizárólagosan végleges szándékkal, azonban a tulajdonjogot nem rendezték.

Gyakran előfordul az az eset is, amikor a tulajdonostárs, tulajdonostársak hosszú időn keresztül ismeretlen helyen tartózkodnak, magukról hírt nem adnak, a dologgal, ingatlannal nem törődnek. A birtokló tulajdonostárs gondoskodik a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadáról, viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket, fizeti a közműveket az ingatlan birtoklását véglegesen sajátjának tekinti.

Abban az esetben, amennyiben az elbirtokló elődje idejében bekövetkezett az elbirtoklás a perben az igénylőnek elsődlegesen bizonyítania kell jogelődje elbirtoklását, ezt követően azt, hogy jogelődjétől a dolgot milyen jogcímen szerezte, kivéve ha az ő esetében is eltelt a tizenöt éves elbirtoklási idő.

Az ingatlan egy részére vonatkozó elbirtoklás megszakadásának vonatkozásában a teljes ingatlanra kötött átruházási szerződés esetében vizsgálendő, hogy az átruházás felismerhetően kiterjedt-e az elbirtokolt ingatlanrészre, vagy a szerződésbe írt rendelkezés csak formailag vonatkozik az egész ingatlanra.

Az elbirtoklás megállapítása iránti perek kereseti kérelmének szükségszerű melléklete az ingatlanra vonatkozó 30. napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lap. A felperes az elbirtoklás megállapítására vonatkozó kérelemmel egyidejűleg az esetek többségében előterjeszti a perfeljegyzés iránti kérelmét is, mely iránti döntéshozatalnak is szükségszerű feltétele a hiteles tulajdoni lap. Az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról 64. § (1) „A bíróság - az ügyfél

*kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot ...b) az ingatlan tulajdonjoga iránti,...per megindítása tényének feljegyzése iránt. „A bírói gyakorlat alapján a perfeljegyzés kérdésében a bíróság akkor tud döntést hozni, ha a keresetlevél tárgyalás kitűzésére alkalmassá válik. A perfeljegyzés iránti kérelem elbírálása során merül fel, hogy mi minősül tulajdoni pernek, ami alapján a perfeljegyzésnek helye lehet. Az elbirtoklás megállapítása iránti per akkor minősül tulajdoni pernek, amennyiben marasztalás iránti kérelmet is tartalmaz az elbirtoklás címén való tulajdonjog bejegyzése iránt, és az alperes ennek tűrésére kötelezését.*

A tulajdoni lap alapján állapítható meg, van-e további olyan személy, akinek a perben állása kötelező lenne. Amennyiben a per tárgyát képező ingatlanra egyéb dologi jogi jog, szolgalmi jog, kezelői jog, elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, akkor valamennyi dologi jogi jogosultnak perben kell állnia.

Az 1/2014. számú PJE határozat az új PTK alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti az 1/2008. PK véleményben foglaltakat a Pk 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról, és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről.

„VIII. a) A keresetlevélhez mindig csatolni kell a közös ingatlan tulajdoni lapjának hiteles kivonatos másolatát.

*b) Valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia. Ha valamelyik fél azt állítja, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot vagy az ingatlanra kötelmi igényt szerzett, lehetőséget kell nyújtani arra, hogy a tulajdonjog bejegyzésének hiányát még a per folyamata alatt pótolja.*

*c) Perbe kell vonni az özvegyi jogra, más haszonélvezetre, használatra jogosultakat, a bejegyzett tartási és életjáradéki jog jogosultját, s ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli, akkor az ilyen jognak a jogosultját is. A körülményektől függ, hogy esetleg más érdekelt perbe vonása is szükséges-e.”<sup>25</sup>*

---

<sup>25</sup> 1/2008. (V.19.) PK vélemény



Az alperesi védekezések jelentős hányada a birtoklás valamely okból történő megszakadásán alapul. Amennyiben az alperesi tulajdonos védekezése a birtoklás megszakadására irányul, ennek megtörténtét neki kell bizonyítania.

Amennyiben az alperesi védekezés arra irányul, hogy a tulajdonos írásban felszólította a birtokost a dolog birtokba adására, ezt a felszólító levél átvételét igazoló tértivevénnyel vagy az irat átvételét igazoló egyéb irattal tudja bizonyítani. Szabályszerű kézbesítésnek minősül a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályokra figyelemmel, amennyiben a tulajdonos helyett a felszólító levelet az egy lakcímen lakó hozzátartozója vette át. Nem alkalmas az alperesi védekezés alátámasztására a szóbeli felszólítás igazolása, vagy a felszólító levél feladásának az igazolása.

A birtoklás megszakadásához vezet továbbá amennyiben a tulajdonos a dologgal rendelkezik. A Ptk. konkrétan meghatározta, hogy e körben a Ptk. 112 §-ában szabályozott rendelkezési jog az irányadó.

A rendelkezési jog gyakorlásának bizonyítása sok esetben hosszas bizonyítási eljáráshoz vezet. A bírói gyakorlat alapján a rendelkezési jog gyakorlásának minősül amennyiben a tulajdonos a dolgot bérbe, haszonbérbe, használatba adja, vagy a tulajdonjogát átruházza. Rendelkezési jog gyakorlásának minősül, ha a tulajdonos az ingatlant érintő perben félként, beavatkozóként jár el. Önkormányzati tulajdon esetén rendelkezési jog gyakorlásának minősül az önkormányzatok közötti jogvita a tulajdonjog kérdésében, a telekredezés, telekalakítási eljárás, a kezelői jog gyakorlása folytán készült megállapodás. Rendelkezési jog gyakorlásának minősül továbbá, amennyiben az állam, önkormányzati tulajdonos az ingatlan hasznosítására pályázatot ír ki, vételi, bérleti ajánlatról dönt.

Önkormányzati tulajdonos esetében a rendelkezési jog gyakorlása során vizsgálni kell, hogy a hivatkozott eljárás során tulajdonosként, vagy hatóságként járt-e el. Amennyiben hatóságként járt el az nem vezet az elbirtoklás megszakadásához. Nem minősül az önkormányzat rendelkezési joga gyakorlásának, amennyiben az 1991. évi XXXIII. törvény alapján kéri tulajdonjoga bejegyzését.

A bírói gyakorlat több esetben megoszlott a tekintetben, hogy a kezelő eljárása a földhasználat ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt eredményezi-e az elbirtoklás megszakadását. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv. I. 20.018/2013/10 számú 2013. október 16. napján hozott ítéletével arra az álláspontra helyezkedett, hogy az olyan esemény amely a jogszabály alapján eredményez változást, nem szakítja meg az elbirtoklást. A kezelői jogviszony is jogilag szabályozott folyamat a 2007.évi CVI. törvény 3. §. (2) bekezdésében foglaltak eredménye. A kezelői jogviszony keletkezése a tulajdonos alanyi oldalára, a képviseletére vonatkozik. Az ítélet rámutat továbbá a Ptk 112. §. (1) bekezdésében körülírt rendelkezési jog gyakorlásának körében a rendelkezési jog gyakorlásának hiányára abban az esetben, amikor a kezelő eljárása az ingatlan esetleges cseréjéről való egyeztetésre terjedt ki. Az ingatlan cseréjére vonatkozó levelezés, nem meríti ki a Ptk. 112. §. (1) bekezdésében foglalt rendelkezési jog gyakorlását. A jogok átengedésére irányuló szándék még nem rendelkezés, a tájékozódást követően a tulajdonos megváltoztathatja elgondolását az ügylet létrejötte előtt.

A Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf. 21.760/2012/5. számú, 2013. március 27. napján hozott ítéletében indokolásában kiemelte, hogy a Ptk. 124. §. (1) bekezdés b) pontjában meghatározott rendelkezési jogot nem lehet kiterjesztően értelmezni. Amennyiben a tulajdonos hatósági jogkörében eljárva hoz döntést az ingatlanra vonatkozóan, az nem minősül a tulajdonos rendelkezési joga gyakorlásának, így nem vezet az elbirtoklás megszakadásához. Az önkormányzat a főváros általános rendezési terve szerint a kerület egészére határozta meg alapterveit, mely feladatait hatósági jogkörben eljárva, nem tulajdonosi jogkörben végezte. Figyelemmel arra, hogy az alperes nem a tulajdonosi jogait gyakorolta a rendezési terv megalkotásával, az nem vezethetett az elbirtoklás megszakadásához.

Az elbirtoklásra vonatkozó perek gyakorlatában is előfordul, hogy a tulajdonos elhunyt, az örököse a magyar állam törvényes örökösök hiányában, azonban a hagyaték átadására nem került sor.<sup>26</sup> A felperesnek ebben az esetben halotti anyakönyvi kivonattal kell igazolnia a tulajdonos halálát, az állam törvényes örökösi minőségét öröklési bizonyítvánnyal vagy jogerős hagyatékátadó végzéssel kell igazolnia és az államot perbe kell vonnia. Ezt követően áll módjában az elbirtoklás igazolása.

<sup>26</sup> Dr. Jaszenovicsné dr. Kósa Csilla

Az elbirtoklás megállapítása iránti jogesetek tanulmányozása során látható, hogy egyre inkább egységes a bíróság ítélezésének gyakorlata az elbirtoklás megállapíthatósága kérdésében. Az egységesedő bírósági gyakorlat kialakulására utal, hogy a 2013. V. törvény a Polgári Törvénykönyv rendelkezései közé a bírói gyakorlat beépítésre került.

## Hivatkozott Irodalom

- Dr. Szladits Károly: A Magyar magánjog I-VI
- V. kötet Dr. Kolozsváry Bálint: A tulajdonjog 275. o.
- Dologi jog Budapest Grill Károly Könyvkiadó 1939-1942
- Dr. Kovács László: A tulajdonlásra vonatkozó szabályok 148-156 o.
- AGROCENT Kiadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság. 1995
- Dr. Kovács László: Tulajdonszerzés különböző jogi tények alapján 51-64 o.
- IM Módszertani füzetek 1994
- Dr. Jaszenovicsné dr. Kósa Csilla: Az elbirtoklás rejtelmek
- Ügyvédek Lapja 2012. 5. 15-18.o.PanPress Kft.
- Dr. Szőke Irén: Az elbirtoklás, a használati jogok és a birtokvédelem bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai
- Polgári Jogi Kodifikáció 2002/3. 3-18. o.
- HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft
- Dr. Huszár Eszter: Az elbirtoklás jogintézménye és megjelenése az ingatlanjogi gyakorlatban
- Res Immobiliés 2008 3-4 sz. 17-22 o
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatalának Ingatlanjogi Szakfolyóirat
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. V. törvény a Polgári Törvénykönyv.
- BH 2006.1551
- BH 1979. 62
- BH 1978/2/71.)
- BH 1993.671.
- EBH 2008.1863 ( Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Hivatalos gyűjteménye 2008/2)
- BH 2000.245
- BH 1979.62
- BH 1996.142

- BH 1978/377
- BH2007.44
- Legfelsőbb Bíróság 1962-ben hozott PK 820
- PK 4.
- PK 6
- 1/2008. (V.19.) PK vélemény
- 1/2014. számú PJE határozat
- Alkotmánybíróság a 27/1991. (V.20.) AB határozata
- A Kúria Pfv.I. 21/072/2012/7 számú ítélete
- Fővárosi Ítéltábla 7. Pf. 21.693/2012/8 számú ítélete
- Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv. I. 20.018/2013/10 számú ítélete
- Fővárosi Ítéltábla 7.Pf. 21.760/2012/5 számú ítélete
- Fővárosi Ítéltábla 7. Pf. 22.315/2012/3 számú ítélete

#### **Egyéb felhasznált irodalom**

- Dr. Kovács László: Az elbirtoklás  
Az ingatlan jogi kézikönyve 309-314 o  
KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest 2004
- Dr. Petrik Ferenc: Az új Ptk. magyarázata IV/VI.  
PTK Ötödik Könyv, Második Rész, V. Cím, XII. fejezet  
Az elbirtoklás  
PTK Ötödik Könyv, Negyedik Rész XI. Cím  
Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége  
HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft 2013
- BH 2005 13

- BH1982.4
- BH1996.420
- BH 1976.57
- EBH2008.1863
- A Kúria Pfv. I.21.964/2011/6 számú ítélete