

Ingatlan elbirtoklása már 5 év után? Lehetséges?

A „köztudatban” általánosságban elterjedt és ismert, hogy a jogszabály által meghatározott feltételek esetén lehetőség van arra, hogy ingóság esetében 10, ingatlan esetében 15 éven át történő szakadatlan birtoklás eredményeképpen valaki megszerezze az adott ingóság/ingatlan tulajdonjogát is. Kevésbé ismert azonban az ún. jogcímes elbirtoklás jogintézménye, ami eltér a főszabálytól, és öt évben határozza meg az elbirtokláshoz szükséges időt.

Mit is jelent az elbirtoklás?

Az elbirtoklás a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja. Azon a megfontoláson alapul, hogy aki tulajdonjogával hosszabb ideig nem él, a tényleges birtokossal szemben nem érdemel jogvédelmet. A hosszú idő elteltével a tulajdonjog bizonyítása nehéz, megnyugtató eredményre többnyire nem vezet, és a tulajdon, valamint a jogalap nélküli birtok huzamos ideig való fennállása által keltett látszat eltérése bizonytalan helyzetet eredményez a forgalomban.

Az elbirtoklás intézménye - kilátásba helyezve a tulajdon megszerzésével, a birtokállapot végleges rögzülését és ezzel tulajdoni tárgyként az átruházhatóságot - ezen túlmenően arra ösztönöz, hogy az erre hajlandó személyek akár befektetések árán is hasznosítsák az egyébként tulajdonukat nem képező dolgokat, ami a gazdasági és ösztársadalmi érdekeket szem előtt tartva követendő cél. E szempontok egyike sem lenne talán önmagában elegendő az elbirtoklás jogintézményének alátámasztásához, együtt azonban mégis a birtokos tulajdonszerzésének elismerésére vezetnek.

Az elbirtoklással az elbirtokló tulajdonszerzése - és ezzel egyidejűleg a tulajdonos tulajdonjogának megszűnése - az elbirtoklás feltételeinek megvalósulásával, a törvény erejénél fogva következik be. Ehhez külön nyilatkozat, eljárás, határozat, ingatlanok esetében ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem szükséges. Ahhoz azonban, hogy az elbirtokló a tulajdoni igényét érvényesítse (például az ingatlan-nyilvántartásba magát tulajdonosként bejegyeztesse) vagy tulajdonjogát mások felé igazolja, szükséges, hogy tulajdonszerzését a bíróság az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosokkal szemben indított perben megállapítsa.

Az elbirtoklás az elbirtokló tulajdonszerzésével megszünteti az eredeti tulajdonos tulajdonjogát. Bár a tulajdonjog megszerzése elbirtoklás esetén a törvény erejénél fogva következik be, ennek következményei harmadik személyek irányába (ideértve a hatóságokat is) csak akkor vonhatók le, ha ezt a bíróság az eredeti (bejegyzett) tulajdonossal szembeni perben hozott ítélettel megállapítja.

Melyek az elbirtoklás feltételei?

Elbirtoklás útján az a személy szerzi meg a dolog tulajdonjogát, aki sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja azt. Sajátjaként nemcsak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de saját birtoklását



véglegesnek tekintheti. A sajátkénti birtoklás - illetőleg annak megállapíthatósága - nem önmagában vett tudatállapotot jelent, hanem olyan megnyilvánulást is feltételez, amely a sajátként való birtoklást objektív módon, mások felé is kifejezi.

Miben tér el az ún. jogcímes elbirtoklás?

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.

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

A kivételes, rövidített elbirtoklási idő abban az esetben alkalmazható, ha a felek között érvényes szerződés jött létre, de az nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak meghatározott alaki kellékeknek. További feltétel még, hogy a szerződésből fakadó kötelezettségeit a szerző fél a maga részéről teljesítette (tehát kifizette a vételárat) és egyébként az elbirtoklás egyéb feltételei is megvalósulnak, azaz az ingatlant a szerző fél öt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolta. A tulajdonjog megállapítására ebben az esetben is perben kerülhet sor.

A Ptk. jogcímes elbirtoklásra vonatkozó rendelkezéseit a törvény 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.¹

¹ Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (Szerk.: Vékás Lajos és Gárdos Péter)