

Tisztelt Olvasó!

Rovatunk aktuális számában az elbirtoklás jogintézményét mutatom be Önöknek, amely bár a mindennapi életben nem tömegesen előforduló jogintézmény, mégis adott esetben és jogkövetkezményeit tekintve kiemelkedő fontosságú. Természetesen az elbirtoklás alapvető szabályait ezúttal is a Polgári Törvénykönyvben találhatjuk meg.

Elbirtoklás útján ingó és ingatlan dolog tulajdonjoga is megszerezhető, ha az elbirtokló személy az ingót 10, az ingatlant pedig 15 éven keresztül szakadatlanul sajátjaként birtokolja. Kizárólag a jogszerű birtoklást fogadja el a törvény, így pl. ha bűncselekmény útján jutottunk a dolog birtokába az nem vezethet elbirtokláshoz. Szakadatlan birtoklás alatt megszakítás nélküli birtoklást kell értenünk, ugyanis bizonyos cselekmények esetén megszakad az elbirtoklási idő, így az addig eltelt időt figyelmen kívül kell hagyni és az elbirtoklás újra kezdődik (ilyen esemény pl. ha a tulajdonos bármilyen módon rendelkezik az adott dologgal). Elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor a visszaélések elkerülése érdekében fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását.

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. Ez a szabály az elbirtoklási idő nyugvása.

Valamely ingatlan tulajdonjogának elbirtoklás útján történő megszerzése a fenti feltételek fennálltával bekövetkezik. Ahhoz azonban, hogy az így szerzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezzék az elbirtoklásra hivatkoznak kell tudni a tulajdonszerzését bizonyítani. Ehhez pedig peres eljárás lefolytatására van szükség, ahol a bíróság a fenti körülmények vizsgálatát követően hoz ítéletet, amely alapján kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzésére.

A jogalkotó tehát abból indul ki, hogy ha a tulajdonos hosszú időn keresztül, azaz legalább 15 éven át teljes mértékben közömbös saját ingatlanával kapcsolatosan, úgy az, mint tulajdonos nem érdemel a továbbiakban védelmet. Az pedig, aki az ilyen ingatlant sajátjaként birtokolja, illetve a szükséges költségeket felvállalja, tulajdonjogot érdemel. Az ugyanis több szempontból is kellemetlen, ha egy ingatlannak kizárólag "papíron" van tulajdonosa...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd