

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

**Az ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés, különös tekintettel
az elbirtoklásra, ráépítésre**

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
mestertanár

Készítette:

Börcsök Nóra
Levelező Tagozat
Igazgatásszervező szak

Székesfehérvár
2014.



**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
GEOINFORMATIKAI KAR**

8000 Székesfehérvár, Pirosalma u. 1-3. ☒ 8002 Székesfehérvár, Pf. 52.

Email: dh@geo.info.hu

☎ +36 22 945 200 Fax: +36 22 945 201 <http://www.geo.info.hu>

ÁLTALÁNOS JOGI INTÉZETI TANSZÉK

Levelező Tagozat
Igazgatásszervező szak
Szakdolgozat száma: Ig-247/2013.

BÖRCSÖK NÓRA
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe:

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés, különös tekintettel az elbirtoklásra, ráépítésre

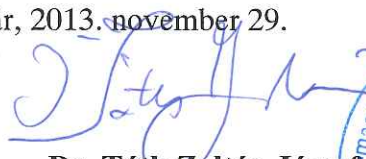
A feladat leírása:

1. Mutassa be az ingatlan-nyilvántartás jelentőségét a bejegyzés elvén keresztül, összefüggésben a Polgári törvénykönyv a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó szabályaival.
2. Határozza meg az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés jellemzőit, néhány jogeset elemzésével.
3. Ismertesse az elbirtoklás és ráépítés jogintézményének a jelenlegi szabályait, és jogszabályi változásait a Polgári törvénykönyv hatályba lépése óta.
4. Elemezze az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés ezen belül az elbirtoklás, ráépítés szabályainak változását a 2014. március 15-én hatályba lépő Polgári törvénykönyv tükrében.

Tanszéki konzulens: Hidvéginé dr. Erdélyi Erika, mestertanár

Beadási határidő: 2014. május 26.

Székesfehérvár, 2013. november 29.


Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető




Dr. Mélykúti Gábor
dékán

NYILATKOZAT

Alulírott Börcsök Nóra (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy „Az ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés, különös tekintettel az elbirtoklásra, ráépítésre” című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2014. május 19.



.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	1
1. A tulajdonjog	2
1.2. A tulajdonhoz való jog, mint alapvető emberi jog	2
1.3. A tulajdonjog, mint dologi jog	4
2. Az ingatlan	8
2.1. Az ingatlan fogalma, jelentősége	8
2.2. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése: szerzésmód és jogcím	9
2.3. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés	11
3. Az ingatlan-nyilvántartás	13
3.1. A telekkönyvtől az ingatlan-nyilvántartásig	13
3.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei	15
3.3. Az ingatlan-nyilvántartás egyes alapelvei és az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés	16
3.3.1. A bejegyzés elve	16
3.3.2. A közhitelesség elve	18
3.3.3. A törlési per	20
4. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjog bejegyezése elmulasztásának következményei	22
5. Az új Ptk.	25
5.1. Az új Ptk. és az ingatlan-nyilvántartás	25
5.2. Az új Ptk. és a jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzők védelme	27
6. Az elbirtoklás	29
6.1. Különbségek a régi és az új Ptk. rendelkezései között	30
6.2. Az elbirtoklás egyes feltételeinek vizsgálata	32
6.2.1. Az idő	32
6.2.2. Sajátkénti birtoklás	34
6.2.2.1. A jóhiszeműség nem feltétel	35
6.2.3. Szakadatlan birtoklás	36
6.3. Az elbirtoklás kizártsága	36
6.3.1. Az ingatlan megszerzésének a körülményei okán	36
6.3.2. Az ingatlan tulajdonosa, forgalomképtelensége okán	37
6.3.3. Az elbirtokló személye okán	38

6.4. Az ingatlan egy részének elbirtoklása	38
6.5. Közös tulajdoni illetőség elbirtoklása	39
6.6. Az elbirtoklás nyugvása	40
6.7. Az elbirtoklás megszakadása	41
6.8. Az elbirtokolt ingatlan terhei	42
7. A ráépítés	43
7.1. Különbségek a régi és az új Ptk. rendelkezései között	44
7.2. A ráépítés egyes elemeinek vizsgálata	46
7.2.1. A ráépítő	46
7.2.2. Az épület	47
7.2.2.1. Az aedificium solo cedit elve és a ráépítés	48
7.2.3. A jóhiszeműség, és a rosszhiszeműség jelentősége, következménye	50
7.2.3.1. A jóhiszeműség	50
7.2.3.2. A rosszhiszeműség	51
7.2.4. A tulajdoni igény keletkezésének és a forgalmi érték megállapításának időpontja ..	52
7.2.5. A földtulajdonos és a ráépítő közötti elszámolás elvei	53
7.3. A hozzáépítés	54
7.4. Közös tulajdonban történő ráépítés	55
7.5. Ráépítés családjogi kapcsolatokban	56
7.6. Az állam, illetve a szövetkezet tulajdonára vonatkozó egykori külön szabályok	57
7.7. Eredeti vagy származékos szerzősmód?	57
7.8. Ráépítés vagy elbirtoklás?	58
Záró gondolatok	60
Felhasznált irodalom	
Felhasznált joganyag	

Bevezetés

Amióta beszélhetünk a tulajdon létezéséről, azóta alapvető fontosságú annak meghatározása, hogy mi lehet a tulajdon tárgya, azt hogyan lehet megszerezni, és megvédeni. A tulajdon biztosítja az egyén számára az anyagi értelemben vett függetlenség és kibontakozás lehetőségét.

A tulajdonjog szabályozása alapjaiban határozza meg az adott társadalmi, gazdasági, politikai berendezkedést.

A mai modern alkotmányok számára evidens és elmaradhatatlan a tulajdon védelmének deklarálása. Az alkotmányoknak úgy kell biztosítaniuk ezt a védelmi feladatot, hogy a tulajdon társadalmi szerepének változását is kövessék.

Az ingatlan, mint a tulajdonjog tárgya, értékénél, gazdasági szerepénél fogva mindig nagyobb jelentőséggel bír más dolgokhoz képest. A forgalombiztonsága iránti igény életre hívta az ingatlan-nyilvántartás intézményét, melynek alapvető funkciója, hogy az ingatlanra vonatkozó adatokat közhitelesen tartalmazza.

Az általam választott téma azonban azon jogcímekre vonatkozó szabályokat, gyakorlatot taglalja, amelyek az ingatlan-nyilvántartáson kívül, egyes tényekre alapozva keletkeztetnek tulajdonjogot, csorbítva ezzel az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét.

Dolgozatomban kitértem a tulajdonjog alkotmányjogi, dologi jogi szerepére, a mai ingatlan-nyilvántartás előzményeire.

Igyekeztem bemutatni az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége elvének, illetve a tulajdonhoz való jog védelmének ütközése nyomán felvetett kérdéseket, a meghozott alkotmánybírósági határozatokat, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) rendelkezéseinek változásait, továbbá hogy az ítélkezési gyakorlat hogyan járult hozzá az elbirtoklásra, valamint a ráépítésre vonatkozó szabályok alakításához.

A dolgozatom írása közben jelentős esemény következett be a magyar polgári jog területén, hiszen 2014. március 15. napján hatályba lépett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvényt (a továbbiakban: régi Ptk.) felváltó új polgári jogi kódex, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.). Az általam választott témát, így az új Ptk. rendelkezésein keresztül dolgoztam fel, a régi Ptk.-hoz képest eltérést jelentő szabályok kiemelésével.

1. A tulajdonjog

1.2. A tulajdonhoz való jog, mint alapvető emberi jog

A XVII-XVIII. századi modern alkotmányos gondolkodók közül, az első összefüggő emberi jogi elmélet kidolgozója, az angol John Locke (1632-1704) politikai nézetei váltak meghatározó jelentőségűvé. Az 1689-ben kiadott, Két értekezés a kormányzatról címet viselő legnagyobb hatású művéből kiderül, hogy Locke a természeti törvény alapján a tulajdon jogát az élethez és a szabadsághoz való joggal azonos értékű és fontosságú jognak tekintette. Locke elmélete szerint: „az ember a Teremtő alkotása és tulajdona, így az emberek életével és javaival csak a Teremtő rendelkezhet.”¹

A XVIII-XIX. századi alkotmányozási törekvések, és a tulajdon védelmének alkotmányos szintre emelése szempontjából kiemelkedő szerepe volt az ezt generáló feltörekvő polgárságnak. Ez a polgárság „a magántulajdon védelmét saját társadalmi és politikai pozícióira alapozta, a tulajdonhoz való jogot az élethez és a szabadsághoz való jog mellé felvéve az alapjogok katalógusába”.²

A francia Nemzetgyűlés által 1789. augusztus 26. napján elfogadott, az Emberi és Polgári Jogok Nyilatkozata XVII. cikke a következők szerint rendelkezett:

„Tulajdonától - lévén a tulajdonjog szent és sérthetetlen - senki meg nem fosztható, legfeljebb csakis oly esetekben, amikor ezt a közösség érdekében fakadó nyilvánvaló és törvényes úton megállapított szükségesség követeli meg - ám ekkor is csak igazságos és előzetes kártalanítás fejében.”³

A tulajdon szentségének elismerése ellenére a XX. századi alkotmányokig a tulajdon védelme két szempontból is korlátozott volt: nem nyújtott védelmet a törvényhozóval szemben, és csak a polgári jog szerinti dolgokon fennálló tulajdonra vonatkozott, azon belül is elsősorban a földtulajdonra.

A mai társadalomban a tulajdon nem természet adta, magától értetődő dolog.

Az Egyesült Nemzetek Szervezetének (a továbbiakban: ENSZ) Közgyűlése által, az 1948. december 10. napján elfogadott Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozatának (a továbbiakban: Nyilatkozat) 17. cikke szerint:

¹ Dr. Halmai Gábor és Dr. Tóth Gábor Attila: Emberi Jogok, Osiris Kiadó, Budapest, 2003., 285. o.

² Dr. Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Budapest, 2007., 321. o.

³ [Http://mek.oszk.hu/00000/00056/html/228.htm](http://mek.oszk.hu/00000/00056/html/228.htm)

„1. Minden személynek, mind egyénileg, mind másokkal együttesen joga van a tulajdonhoz.

2. Senkit sem lehet tulajdonától önkényesen megfosztani.”⁴

A Nyilatkozatot nem kötelező és kikényszeríthető nemzetközi jogi normaként fogadták el, azonban az ENSZ Alapokmányának (1945)⁵ autentikus értelmezéseként, és az általános szokásjog részeként kötelező erejűvé vált.

Az 1949-ben létrejött Európa Tanács 1950. november 4-én, Rómában fogadta el az Emberi jogok európai egyezményét, mely még nem tartalmazta a tulajdonhoz való jog deklarálását. Ezt csak az 1952-ben csatolt 1. kiegészítő jegyzőkönyv 1. cikke tette annak részévé:

„Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik [...]”⁶

Az Európai Unió alapvető értékeit meghatározó, a nizzai csúcstalálkozón, 2000. december 7. napján aláírt, az Európai Unió Alapjogi Chartájának 17. cikkében rögzített tulajdonhoz való jog értelmében:

„(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségekért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik [...]”⁷

A jelenleg hatályos alkotmányunkat megelőzően hatályos, a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény (a továbbiakban: Alkotmány) a tulajdonhoz való jogot - az élethez és az emberi méltósághoz, továbbá a szabadság és a személyi biztonsághoz való joggal szemben nem a 12. fejezetben részletezett „Alapvető jogok és köteleességek” között, hanem - az „Általános rendelkezések” között, a 13. §-ban rögzítette:

„13. § (1) A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

⁴ Emberi jogok egyetemes nyilatkozata magyar nyelven: <http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=hng>.

⁵ Az ENSZ Alapokmányát az Egyesült Nemzetek Alapokmányának törvénybe iktatásáról szóló 1956. évi I. törvény hirdette ki Magyarországon.

⁶ Az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény és az ahhoz tartozó nyolc kiegészítő jegyzőkönyv kihirdetéséről szóló 1993. évi XXXI. törvény.

⁷ Az Európai Unió Hivatalos Lapja, 2010.3.30., C 83/389, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:083:0389:0403:HU:PDF>.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”

Az idézett rendelkezés csak az 1989. október 23-i alkotmánymódosítással vált az Alkotmány részévé.

A hatályos alkotmány, Magyarország Alaptörvénye a tulajdonhoz való jogról, az ember sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogait tartalmazó „Szabadság és felelősség” cím alatt, a XIII. cikkben rendelkezik:

„(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”

Alkotmányjogi szempontból a tulajdonjog fogalma, szerepe vonatkozásában ma az alábbiakat kell és lehet elmondani:

- a tulajdonjog, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapja, alapjogi védelemben részesül,
- a tulajdon szociális kötöttségei a tulajdonosi autonómia korlátozását alkotmányosan lehetővé teszik,
- a polgári tulajdon az állami hatalom legfőbb korlátja.

1.3 A tulajdonjog, mint dologi jog

A polgári jog döntő mértékben vagyongjog, a vagyongjog alapjogviszonya pedig a tulajdonjogviszony.

A tulajdonjog nemcsak alapvető fontosságú jogintézmény, hanem kulcsfontosságú társadalmi és gazdasági intézmény is.

„A dologi jogviszonyok - szemben a kötelelem relatív szerkezetével - abszolút szerkezetű jogviszonyok, kirekesztő jellegűek, a kívülállók számára negatív tartamúak, jogvédelmi eszközeik erga omnes jellegűek.”⁸

A XIX. század magánjogának tudománya dolgozta ki a dologi jogok “numerus claususának”, azaz véges számának a gondolatát, melynek lényege, hogy új dologi jogot

⁸ <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/sarkozy-tamas-a-ptk-dologi-jogi-konyvenek-koncepcioja-pjk-20016-9-12-o/879>

csak törvény hozhat létre, és azok lényeges tartalmi elemeinek meghatározására a személyek magánautonómiája nem terjed ki.

Ennek magyarázata, hogy az abszolút szerkezetű dologi jogok tartalma minden kívülállóra, mint kötelezettre kihat, ezért tilos és nem megengedhető több kötelezettséget a kívülállókra hárítani, mint amit és amennyit a törvény megenged.

Neves jogtudósok a tulajdonjog fogalmát a következők szerint határozták meg:

- „A tulajdonjog mint alanyi jog közvetlenül a törvényből fakad, a törvény által védelemben részesül, társadalmi rendeltetésének megfelelően szabadon gyakorolható és senki által önkényesen nem korlátozható.”⁹
- „A tulajdonjog mint alanyi jog abszolút szerkezetű jogviszony, amely nemcsak azzal szemben kényszeríthető ki, aki azt megszerzője számára átengedi, hanem mindenki mással szemben is, azaz úgy biztosít a jogosultja számára a közvetett tárgya felett monopóliumot, hogy másokat elzár az ahhoz való hozzáféréstől.”¹⁰
- „A tulajdonjog a legfőbb hatalom a dologon: a tulajdonos a dologgal mint sajátjával kizárólag és szabadon rendelkezhetik, oly értelemben, hogy mindent tehet vele, amit a törvény nem tilt s kizárhat a dologra irányuló minden idegen behatást, amelyre mások vele szemben jogot nem szereztek.”¹¹

A tulajdonjog tehát a dolog feletti legteljesebb jog, amely több részjogosítványból áll.

A régi Ptk. nem tartalmazta a tulajdonjog fogalmát. Az új Ptk. azonban e tekintetben változást hozott, és az Ötödik Könyv: Dologi jog - Második Rész: A tulajdonjog cím alatt a következők szerint határozza meg a tulajdonjog fogalmát:

„5:13. § [A tulajdonjog]

- (1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.
- (2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.
- (3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.”

⁹ Dr. Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001., 58. o.

¹⁰ Dr. Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Budapest, 2007., 150. o.

¹¹ Dr. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlatja (negyedik, átdolgozott kiadás, I. rész, Budapest 1933.) Ponte Press Kiadót Kft., Pécs, 1999., 194. o.

A tulajdonjog alanya lehet bármely személy, akinek a jogszabályok alapján van tulajdonosi képessége. Így például alanya lehet az ember (természetes személy), a jogi személy, vagy akár a társasház is.

A tulajdonjog tárgyának meghatározásakor a jogelmélet szerint megkülönböztethetünk közvetett, és közvetlen tárgyat is.

A tulajdonjog közvetett tárgya a dolog, amit a tulajdonos az uralma alá hajt, és ott tart.

Lábady Tamás szerint: „Dolog jogi értelemben minden testi tárgy, amely a személy uralmának alávethető. Az, hogy a dolog testi tárgy, a térben való létezését és elhatároltságát jelenti. A térben való létezés mellett a dologfogalom további lényegi eleme, hogy birtokbavehető legyen, azaz az ember képes legyen annak kisajátítására.”¹²

A dolog fogalmát a régi Ptk. nem adta meg, hanem a tulajdonjog tárgyaként határozta meg a 94. §-ban:

„(1) Minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet.

(2) Ha a törvény kivételt nem tesz, a tulajdonjog szabályait megfelelően alkalmazni kell a pénzre és az értékpapírokra, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erőkre.”

Az új Ptk. a dolog fogalmát a következők szerint kiegészítve tartalmazza:

„5:14. § [A dolog]

(1) A birtokba vehető *testi* tárgy tulajdonjog tárgya lehet.

(2) A dologra vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell a pénzre és az értékpapírokra, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erőkre.

(3) *A dologra vonatkozó szabályokat az állatokra a természetüknek megfelelő eltéréseket megállapító törvényi rendelkezések figyelembevételével kell alkalmazni.*”

A tulajdonjog közvetlen tárgya a jogviszonyhoz kapcsolódó jogosultságok és kötelezettségek halmaza, a tevésben, nemtevésben és tűrésben megnyilvánuló emberi magatartások összessége.

A tulajdonost megillető legfontosabb jogosultságokat az ún. árutulajdonosi triásszal: a birtoklás, a használat, a rendelkezés jogával szokás jellemezni.

A jogviszony kötelezettségi oldalához tartozik a teher-, kárveszélyviselés, továbbá a szükséghelyzetben okozott kár tűrésének kötelezettsége.

¹² Dr. Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialog Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2010., 288. o.

A tulajdon nemcsak a többi magánszeméllyel szemben, hanem az állammal szemben is védelmet kell, hogy élvezzen, ezért a tulajdonjog védelme kapcsán mindig rendelkezni kell a kisajátítás, és a tulajdonosi jogok közérdekből való korlátozásának tilalmáról, feltételeiről.

A tulajdon alkotmányos fogalmát az Alkotmánybíróság jóval szélesebb körben határozta meg, mint ahogyan azt a régi Ptk. 94. §-ában rögzített tulajdonjogi koncepció tette.

Az Alkotmány szempontjából értelmezhető tulajdon fogalmát az Alkotmánybíróság az alkotmányos tulajdonvédelem tárgyában hozott határozatában az alábbiak szerint határozta meg: „Az Alkotmány szerinti tulajdonvédelem köre tehát nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével; azaz sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványai, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni”.¹³

Az Alkotmánybíróság egy másik határozatában elvi érveléssel mutatott rá arra, hogy „az alkotmány 13. § (1) bekezdése nemcsak a tulajdonjog, hanem az azzal összefüggő minden vagyoni jog biztosítására is vonatkozik”.¹⁴

¹³ 64/1993. (XII.22.) AB határozat. Az Alaptörvény 5. pontja alapján, 2013. április 1. napjával, az Alaptörvény hatálybalépése előtt meghozott alkotmánybírósági határozatok hatályukat veszítették. A rendelkezés nem érintette a határozatok alapján kifejtett joghatásokat.

¹⁴ 17/1992. (III.30.) AB határozat.

2. Az ingatlan

2.1. Az ingatlan fogalma, jelentősége

Lenkovics Barnabás Dologi jog című könyve alapján az ingatlan a dolgok természeti tulajdonságuk szerinti osztályozásának egyik típusa.

Ezzel szemben Menyhárd Attila azonos című könyve az ingatlant, jogi kategóriaként határozza meg: „Az ingó és ingatlan dolgok közötti különbségtétel valójában nem a dolgok természeti tulajdonságai alapján való megkülönböztetés, hanem jogi kategorizálást takar [...] A dolog ingóvá, vagy ingatlanná minősítésének következménye nem több annál, mint amit maga a szabályozás ehhez fűz.”¹⁵

Matúz György által adott, rendeltetés szempontú fogalom szerint: „Ingatlan a föld felszínének mesterségesen kialakított és körülhatárolt olyan része, amely valamely - főként gazdasági - célra önállóan felhasználható, ilyen felhasználásra alkalmas, egyben önálló forgalom tárgya lehet, továbbá az önálló rendeltetésű és forgalmú építmény, illetve építményrész.”¹⁶

Az ingatlan fogalmát - ahogyan az ingóét sem - a régi Ptk. kifejezetten így nem tartalmazta. A 95. § (1) bekezdése alapján - miszerint: „A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész)” - annyit lehetett mondani, hogy ingatlan mindaz, ami a földdel tartósan egyesítve van.

Az új Ptk. szintén nem ad fogalmat, azonban új elemként külön rendelkezik az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelméről:

„5:17. § [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]

(1) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.”

A joggyakorlat szerint egyszerűen ingatlan mindaz, ami nem ingó.

Tekintettel arra, hogy a jogi szabályzás alapján az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartás tartja nyilván, így jogilag ingatlannak tekinthetjük azt, amit az Inyvtv. 11-13. §-a önálló

¹⁵ Dr. Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Budapest, 2007., 62. o.

¹⁶ Dr. Matúz György: Ingatlanjog a gyakorlatban, Perfekt Rt., Budapest, 1998., 5. o.

ingatlanok minősít. Az Inyvt. 11. §-a a földrészletek típusait (pl. utak, terek, építési telek), a 12-13. §-ai az egyéb önálló ingatlanok típusait rögzítik (pl. épület, pince, föld alatti garázs, társasházban/szövetkezeti házban lévő öröklakás).

Számos jogszabály definiálja az ingatlan fogalmát, de ezek a meghatározások csak az adott jogszabály alkalmazásakor irányadók:

- „ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog”¹⁷
- „ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog, kivéve a földingatlan tulajdonosváltása nélkül értékesített lábon álló (betakarítatlan) termést, terményt (pl. lábon álló fa)”¹⁸
- „ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog”¹⁹
- „az ingatlanok között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek. Az ingatlanok közé sorolandó: a földterület, a telek, a telkesítés, az épület, az épületrész, az egyéb építmény, az üzemkörön kívüli ingatlan, illetve ezek tulajdoni hányada, továbbá az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok”.²⁰

Az ingatlanok megszerzése, értékesítése, valamint a tulajdonjogi részjogosítványok gyakorlása tekintetében jóval több a jogszabályi kötöttség, mint ingók esetében. A termőföldek és a lakások vonatkozásában ezek a kötöttségek csak nőnek.

2.2. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése: szerzésmód és jogcím

A tulajdonjogviszony léte szempontjából alapvető kérdés a tulajdonjog megszerzésének, illetve a tulajdonszerzési módok törvényi szabályozása.

Ahogy azt Lenkovics Barnabás megfogalmazta: „A szerzésmódok szabályozása terén axiomatikus tételek léteznek. Ezek közül a három legfontosabb, hogy a szerzésmódok törvényi felsorolása taxatív jellegű, az egyes szerzésmódok törvényi szabályai kogensek, továbbá hogy különbséget teszünk eredeti és származékos szerzésmódok között.”²¹

¹⁷ A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 18. pont.

¹⁸ A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 3. § 29. pont.

¹⁹ A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. § 15. pont.

²⁰ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 26. § (2) bekezdés.

²¹ <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/lenkovics-barnabas-a-tulajdonszerzes-modok-eredeti-illetve-szarmazekos-jellege-pjk-20033-14-29-o/483>

A tulajdonjog megszerzése a tulajdonszerző személy szempontjából mindig új tulajdonjogviszony keletkezését jelenti.

Az más kérdés, hogy az új tulajdonos a korábbi tulajdonostól származtatja-e a tulajdonjogát, vagy sem.

Az eredeti és származékos szerzőmód megkülönböztetést sem a régi, sem az új Ptk. nem használja, a jogtudomány azonban igen, és a megkülönböztetés a bírói gyakorlatban is megjelenik.

Eredeti szerzőmód esetén a dolog megszerzésekor azon nem áll fenn tulajdonjog, vagy ha igen, akkor a szerző fél tulajdonjoga nem abból származtatható, és ezáltal új, a korábbi tulajdonjogtól független tulajdonjog keletkezik.

Származékos szerzőmód esetén a szerző fél tulajdonjoga az előző tulajdonos tulajdonjogából származik, annak fennállásától függ, és csak annak korlátai között érvényesül, mert a tulajdonszerzés a tulajdonjog tartalmát általában nem érinti, így lényegét tekintve jogutódlásról van szó.

Az eredeti (*acquisitio origonaria*) és a származékos szerzőmódok (*acquisitio derivativa*) szerinti megkülönböztetést a római jog is ismerte:

„A római jog elsősorban a származékos tulajdonszerzési módokra nézve - de ezen túlmenően mint általános érvényű elvet - mondta ki, hogy

nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet (Ulp.D.50,17,54). „senki sem ruházhat át másra több jogot, mint amennyi saját magának van”.

Az átruházás, a mástól való jogszerzés e szabályát a regula első három szaváról röviden *nemo plus iuris* szabálynak szokták nevezni, amelyet a modern jogok is átvettek.”²²

A *nemo plus iuris* elve a mai jogban azonban nem áttörhetetlen elv, melyre a későbbiekben térek ki.

A tulajdonszerzéshez a szerzőmód mellett jogcímre is szükség van. A jogcím az a jogi cél, melynek érdekében a tulajdonjog megszerzése végbemegy, azaz a felek által elérni kívánt joghatás. „A jogcímnek magának is valójában több mozzanata van, tartalmazza a szerzés célját, megengedett lehetőségét, továbbá az akaratgyezést a tulajdon átruházásában.”²³

²² Dr. Földi András és Dr. Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, Nemzeti Tankönyvkiadó Rt., Budapest, 1996., 318. o.

²³ Dr. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, Magyar Jog 50. évf. 5. szám/2003., 257. o.

A jelenlegi meghatározó dologi jogi tankönyvek tekintetében a Lenkovics Barnabás-féle és a Menyhárd Attila-féle Dologi jog című tankönyveket említhetjük.

Az ingatlanok eredeti szerzésmóddal történő megszerzése körébe tartozó jogcímek tekintetében - régi Ptk. rendelkezéseire alapítottan - a tankönyvek eltérést mutatnak:

Lenkovics Barnabásnál:

- hatósági határozat vagy árverés,
- elbirtoklás,
- kisajátítás.

Menyhárd Attilánál:

- hatósági határozat és hatósági árverés,
- elbirtoklás,
- ráépítés,
- (kisajátítás).

Ahogy az látható a két felsorolás a ráépítés vonatkozásában különbözik egymástól. A dolgozatomhoz felhasznált irodalom többsége is származékos szerzésmódnak tekintette a ráépítést, azonban találtam olyan bírósági ítéletet, amely ezzel ellentétes álláspontot képviselt.

A kérdést a ráépítés szabályainak ismertetésénél boncolgattam tovább.

2.3. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés

Különbség tehető a szerzésmódok között a dolgozatom témáját is adó szempont szerint, hogy tudniillik az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés keletkezteti-e a tulajdonjogot, vagy a tulajdonszerzésre az alapul szolgáló jogi tény bekövetkeztével kerül-e sor.

Az eredeti jogszerzés egyben ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzésmódot is jelent, mert a jogszerzés a törvényben meghatározott jogi tények hatására bekövetkezik, és a tulajdonszerzésnek nem feltétele annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, bár ennek elmaradása a jogszerzőre hátrányos lehet.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés jogcímei a régi Ptk. rendszere alapján:

- hatósági határozat (árverés),
- elbirtoklás,
- ráépítés,
- öröklés,
- élettársi vagyontársaság,
- házastársi vagyontársaság.

Az új Ptk. azonban változást hozott e tekintetben is, ugyanis a hatósági határozattal történő tulajdonszerzés vonatkozásában az alábbiakat rögzíti:

„5:41. § [Tulajdonszerzés hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján]

(2) A tulajdonjogot hatósági határozattal megszerző jogosult - ha a hatósági határozat eltérően nem rendelkezik - ingó dolog esetén a dolog birtokának átruházásával, ingatlan esetén tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg.”

Azaz a hatósági határozattal történő tulajdonszerzés, csak a hatósági határozat erre vonatkozó rendelkezése alapján lehet az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés esete, mert főszabály szerint a tulajdonszerzés feltétele az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés.

3. Az ingatlan-nyilvántartás

3.1. A telekkönyvtől az ingatlan-nyilvántartásig

„A telekkönyv, mint jogintézmény a kapitalista fejlődés terméke.”²⁴ A tömeges jelenséggé vált ingatlanforgalomban szükség volt egy olyan, a felektől független külső intézményre, amely mentesítette a feleket attól, hogy a tényleges jogi helyzetet vizsgálniuk kelljen, és amely közbizalmi hatása révén biztosítja számukra a jogbiztonságot.

Az 1948-49-es szabadságharc leverésének következményeként, 1853. május 1-jén lépett hatályba Magyarországon az Osztrák polgári törvénykönyv (Optk., németül: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch). Az Optk. rendelkezései révén egy idegen telekkönyvi rendszer került befogadásra. Ennek ellenére magyar telekkönyvi rendelet kiadására is sor került, így a telekkönyvi intézmény szabályait az 1855. december 15-én kiadott Telekkönyvi Rendtartás tartalmazta. A Rendtartás két fő részre oszlott: „Az első rész a telekkönyvek közzétételére s az annak folytán előforduló ügyletek kezelésére vonatkozik, míg a második rész a telekkönyvek vezetését tárgyaló szabályokat tartalmazza.”²⁵

Kezdetben telekkönyv, mint olyan nem is létezett, ugyanis azt nem könyv formájában szerkesztették, hanem a községenként lefolytatott helyszíni eljárás eredményeképpen telekjegyzőkönyveket készítettek. Ezek a tulajdonosokhoz rendelték hozzá az ingatlanokat, és nem fordítva.

Mivel az érdekeltek többnyire elmulasztották a változások bejegyeztetését, ezért a század végére szükségessé vált az ún. betétszerkesztés, melynek keretében az elmúlt időszak változásait - a jegyzőkönyvi sajátosságokat már nem tartalmazó - telekkönyvi betétek útján vezették át. A telekkönyvi betétek szerkesztéséről szóló 1886. évi XXIX. törvénycikk 1. §-a értelmében: „Az 1855. évi december 15-én és az 1870. évi február 5-én kelt telekkönyvi rendeletek szerint vezetett telekjegyzőkönyvekből, a jelen törvény értelmében, telekkönyvi betétek szerkesztendők.”²⁶

A telekkönyvi rendszert a telekkönyvi betétszerkesztés alakította ki, melynek során a telekkönyvet a kataszterrel és a tényleges birtokállapottal hozták összhangba.

A tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről szóló 1892. évi XXIX. törvénycikk 1. §-a

²⁴ Dr. Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001., 143. o.

²⁵ <http://mek.oszk.hu/00000/00060/html/099/pc009958.html>

²⁶ <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=6222>

elrendelte, hogy „azokban az esetekben, a melyekben az 1886:XXIX., 1889:XXXVIII. és 1891:XVI. törvénycikkek a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését rendelik: a jelen törvény rendelkezéseinek korlátai között a tényleges birtokos tulajdonosul a telekjegyzőkönyvbe is bejegyezhető.”²⁷

A rendelkezés célja az volt, hogy ahol a betétszerkesztés még nem volt megvalósítható, ott is összhangba hozzák a tényleges állapotot a telekkönyvi állapottal. Így ha a törvénycikkek megengedték a tényleges birtokos tulajdonjogának a bejegyzését a telekkönyvi betétek szerkesztése során, azt a tulajdonjogot a telekjegyzőkönyvbe is bejegyezhatték.

1896-ban belügyminiszteri körrendeletben új folyóirat indítását is bejelentették Telekkönyv cím alatt (1896-1919), melynek célja az volt, hogy „egyfelől a telekkönyvi s ezzel szorosan összefüggő birtokrendezési, telekkönyvi átalakítási és betétszerkesztési jog ismeretét terjessze, másfelől hogy gyakorlati útmutatásokat nyújtson a telekkönyvi beadványok helyes szerkesztésére nézve”.²⁸

A XX. század közepét követő államosítás, és szocialista rend kialakítása nyomán létrehozták az állami földkönyvet, melynek a célja az volt, hogy az államhoz köthető ingatlanok terhelési, pénzügyi és jogi adatait regisztrálja.

A két különböző - de az adatok teljes körűségét mégis nélkülöző - nyilvántartás egészen 1971-ig létezett párhuzamosan egymás mellett. A két nyilvántartás működtetéséből fakadó kollíziók elkerülhetetlenek voltak.

Az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról, valamint a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről szóló 1042/1971.(IX.29) Korm. rendelet „egy új ingatlan-nyilvántartás kialakítását rendelte el, az állami földnyilvántartás és telekkönyv összevonásával, egy szervezeten belül, egységes nyilvántartási rendszerként”.²⁹

A telekkönyvi rendszer - melyben a telekkönyvi nyilvántartást a járási városi bíróságok mellett működő Telekkönyvi Hatóságok vezették 1972-ig - az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer bevezetéséig volt hatályban.

Az 1973. január 1-jével hatályba lépett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. számú törvényerejű rendeletet (a továbbiakban: Itvr.) és a végrehajtására vonatkozó jogszabályok teremtették meg a telekkönyvet és a földadó katasztert felváltó új és egységes rendszert, mely már minden ingatlanra kiterjedt. A fokozatosan bevezetett ingatlan-

²⁷ [Http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=6479](http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=6479)

²⁸ [Http://dt.ogyk.hu/hu/gyujtemenyismertetok/folyoiratok/item/132-telekkonyv](http://dt.ogyk.hu/hu/gyujtemenyismertetok/folyoiratok/item/132-telekkonyv)

²⁹ [Http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_INY3/ch01s02.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_INY3/ch01s02.html)

nyilvántartás felváltotta a telekkönyv megnevezést, és a telekkönyvi betétek helyett a tulajdoni lapok rendszerére tért át.

A jogrendünknek az 1990-es években végbement átalakulása, a számítógépes adatfeldolgozás térnyerése eredményeképpen szükségessé vált a rendszer újraszabályozása, melyet a 2000. január 1-jétől hatályos - és az Itvr.-t hatályon kívül helyező - Inytv. rendelkezései teremtetek meg:

„2. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás

a) településenként tartalmazza

aa) az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait,

ab) az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket,

b) tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait.

(2) Az e törvényben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, tény feljegyzését csak törvény rendelheti el.”

Hatályos jogunkban az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanforgalom alapintézménye.

3.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Az alapelvek zsinórmértékül szolgálnak, és segítséget nyújtanak az egyes rendelkezések értelmezésében. „Az alapelvekben olyan általános érvényű tételeket szokás megfogalmazni, amelyek átfogják az adott jogintézmény (ez esetben az ingatlan-nyilvántartás) egészét, alapjaiban határozzák meg annak célját, tárgyát és a cél megvalósításának legfontosabb módszerét.”³⁰

Az alapelveket nem önmagukban, hanem a többi alapelvvvel összefüggésben kell értelmezni, úgy alkotnak egységes rendszert.

Míg az Itvr.-ben szétszórta voltak megtalálhatóak az alapelvek, és azok tételes rögzítését a miniszteri indokolás tartalmazta, addig az Inytv. egy helyen, a Bevezető rendelkezések között érdemben tárgyalta azokat egészen az új Ptk. hatályba lépéséig.

³⁰ Dr. Fenyő Iván-Hidvéginé dr. Erdélyi Erika-Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár 2007., 33. o.

Az ingatlan-nyilvántartás elvei ma:

- közhitelesség,
- bejegyzési elv,
- nyilvánosság,
- okirati elv,
- rangsor,
- kérelemhez kötöttség.

Ezeket az elveket az új Ptk. hatálybalépése előtt az Inytv. sorolta fel, és magyarázta.

Az új Ptk. változást jelentett az ingatlan-nyilvántartásra, és az Inytv. rendelkezéseire is, melyekre a későbbiekben részletesen kitérek.

3.3. Az ingatlan-nyilvántartás egyes alapelvei és az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés

A következőkben a régi Ptk., illetve az Inytv.-nek az új Ptk.-t megelőzően hatályos rendelkezéseit taglalom, hiszen az ott hivatkozott döntések, és vélemények azok alapján születtek. A bennük kimondott tételek a magyar polgári jog fontos részét képezik, és hatásuk ott van az új Ptk. rendelkezéseiben is.

3.3.1. A bejegyzés elve

A bejegyzés szolgálja az ingatlanokkal kapcsolatos jogváltozások nyomon követhetőségét. Maga a bejegyzés nem más, mint a jogszerzés teljes hatályú rögzítése az ingatlan-nyilvántartásban.

A bejegyzés és a kérelemhez kötöttség elveire tekintettel, csak az és csak olyan tartalommal jegyezhető be, amit és amilyen tartalommal a bejegyzést kérő kér.

A fontosabb jogokat a kivételektől eltekintve csak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés hozza létre (konstitutív hatályú bejegyzés). A régi és az új Ptk. is fenntartja azt a tradicionális rendszert, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházása ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül nem jöhet létre.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerzés dologi hatályú, vagyis nemcsak az ügyletben részt vevő felek között érvényes, hanem harmadik személyekkel szemben is hatályos.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés anyagi jogi hatását mindig két irányban szükséges szabályozni. Az egyik, hogy a jogok keletkezése, változása, megszűnése mennyiben függ magától a bejegyzéstől. A másik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma mennyiben releváns harmadik személyek jogszerzésére.

Az Inyvtv.-nek 2014. március 15-ig hatályos 3. § (1) bekezdése szerint: „Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek”. Az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése tételesen sorolta fel azon jogokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek. A bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a szerződésen alapuló hasznélvezeti jogot, vagyonkezelői jogot stb.

Az Inyvtv. korábban hatályos 3. § (4) bekezdése kitért arra is, hogy a törvényben meghatározott hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a hozzájuk fűződő joghatást nem érintette.

Ezeket a rendelkezések az új Ptk. 5:168. § [A bejegyzési elv] paragrafus címet viselő szakaszában kaptak helyet.

Az ingatlan-nyilvántartás jog keletkeztető hatása úgy kapcsolódik a közhitelesség elvéhez, hogy védi azokat, akik az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva, ellenérték fejében szereznek jogot az ingatlanra.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés esetén a bejegyzés csupán deklaratív hatályú. Ilyenkor nemcsak a jogszerzés következik be bejegyzés nélkül, de az előző jog is megszűnik az ingatlan-nyilvántartásból való törlés hiányában is.

A deklaratív hatályú bejegyzés a már fennálló jogi helyzetet rögzíti, de általa az adott jog megszerzése abszolút jelleggel, harmadik jóhiszemű személyekkel szemben is hatályos lesz.

3.3.2. A közhitelesség elve

A közhitelességnek akkor is nagy szerepe volt a telekkönyvi jogban, amikor nem volt nevesített alapelv.

Petrik Ferenc szerint a közhitelesség a következő három elvet foglalja magában:

- „1) a telekkönyv valósága jelenti az igaz és teljes valóságot [...]
- 2) a telekkönyvben szereplő bejegyzések publica fides jellegűek, senki sem hivatkozhat arra, hogy a bejegyzett jogok, jogilag jelentős tények fennállásáról nem tudott [...]
- 3) A közhitelesség elvéből következik az a követelmény, hogy a nyilvántartásnak a valóságos állapotnak megfelelően kell tartalmaznia az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket”.³¹

Petrik Ferenc a közhitelesség alóli kivételként említette az ingatlan-nyilvántartás kívüli dologi jogosultság megszerzését.

Az Inyvtv. és a régi Ptk. rendelkezéseiből adódóan komoly összeütközésbe került a közhitelesség elvének biztosíthatósága és a tulajdonhoz való jog védelme.

A régi Ptk. 116. §-ának vonatkozó rendelkezései szerint:

„(2) Az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.

(3) Az ingatlan-nyilvántartás részletes szabályait külön jogszabály tartalmazza.”

A közhitelesség elvét az új Ptk. hatályba lépéséig az Inyvtv. 5. §-a töltötte meg további tartalommal. Az Inyvtv. rendelkezései így nemcsak kiegészítették régi Ptk. szabályait, hanem a tételes polgári jogot tették teljesebbé. A jogok érvényesítése a két törvény együttes alkalmazása mentén történhetett. Az Inyvtv. 5. §-ának azonban nem minden rendelkezése állta ki az Alkotmánybíróság vizsgálatának próbáját.

Az Inyvtv. 5. §-a a közhitelességről a 80/2006. (XII.20.) AB határozat kihirdetéséig az alábbiak szerint rendelkezett:

„(1) Az ingatlan-nyilvántartás – ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve, ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

³¹Dr. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, Magyar Jog 50. évf. 5. szám/2003., 259. o.

(2) Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén – az ellenkező bizonyításáig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

(3) A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást – az ellenkező bizonyításáig – 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.

(4) Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.

(5) Érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.”

Az Inytv. 5. § (2)-(3) bekezdései a vélelmi hatályra, az 5. § (4)-(5) bekezdései a védelmi hatályra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák.

A vélelem elviekben megdönthető, de „a vélelem megdöntésére azonban csak a jóhiszemű jogszerzők védelmére vonatkozó szabályok figyelembevételével kerülhet sor. Ha ugyanis a jóhiszemű személy jogszerzése a védelmi szabályok alapján bekövetkezik, a vélelem megdönthetetlenülé válik.”³²

A bejegyzést követően a jogosultat nem terheli bizonyítási kötelezettség, „az ingatlan-nyilvántartás bizonyít helyette”.³³

Jóárt László szerint az Inytv. 5. § (1) bekezdése egy megdönthetetlen vélelmet mégis tartalmazott: „megdönthetetlen vélelem, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma a jogszerzők előtt ismert.”³⁴

³² Süliné dr. Tózsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme, Magyar Jog 57. évf. 8. szám/2010., 484. o.

³³Dr. Papp Iván: Ingatlan-nyilvántartási ismeretek (második javított utánnomás), Nemzeti Agrárszaktanácsadási Képzési és Vidékfejlesztési Intézet, Budapest 2013., 57. o.

³⁴ Dr. Jóárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége 517. o., Magyar Jog 48. évf. 9. szám/2001.

A védelmi hatály lényege abban állt, hogy a törlési határidő elteltével a tulajdonjog megszerzése az egyébként érvénytelen bejegyzés ellenére bekövetkezett.

A nemo plus iuris elvét áttörő e joghatást nevezték korábban telekkönyvi elbirtoklásnak.

Szladits szerint a telekkönyvi elbirtoklás esetén az „idő folyására azonban ebben az esetben nem az elbirtoklás, hanem az ú.n. jogszünetítő határidő szabályai állanak”.³⁵

A Legfelsőbb Bíróság határozatában - erősítve a közhitelesség elvét - kimondta, hogy „a jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól is megszerezheti, ha a törlési per feltételei nem állnak fenn”.³⁶

A közhitelesség kiemelkedő fontosságát az Alkotmánybíróság is megerősítette:

„Az ingatlan-nyilvántartás - mint a nemzeti ingatlanvagyon leltára - egyebek között csak akkor tudja betölteni a rendeltetését, ha az a közhitelesség és a nyilvánosság elve alapján működik. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és nyilvánossága [...] az ingatlantulajdonhoz való jog garanciális biztosítója.”³⁷

3.3.3. A törlési per

A 80/2006. (XII.20.) AB határozat 2007. június 30-i, pro futuro hatállyal megsemmisítette az Inyvtv. 5. § (5) bekezdését. Az alkotmányellenességét az Alkotmány 57. §-ában rögzített bírósághoz fordulás jogával, és a 2. §-ában rögzített jogállamisággal találta ellentétesnek az Alkotmánybíróság. A határozat indokolása szerint, önmagában az ingatlan-nyilvántartáshoz fűződő közbizalom nem tekinthető olyan célnak, amely a jóhiszemű harmadik személy megszerzésével szemben az eredeti jogosult igényérvényesítésének korlátozását alkotmányosan indokolná, mert az érvénytelen okiraton alapuló hibás bejegyzésben bízva a harmadik személy nem szerezhethet tulajdonjogot, vagyis nincs olyan védendő alkotmányos jog, amely az eredeti tulajdonos alkotmányos jogának korlátozását szükségessé tenné. A korlátozás mértéke nem állt arányban az elérni kívánt céllal: az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó jogbiztonság nem állt arányban a tulajdonos jogsérelmével.

A törlési per megindítása tekintetében a technikai szabályokat az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése rögzítette, melyet azonban az Alkotmánybíróság fenti határozata nem érintett. Az Inyvtv. 5. §

³⁵ Dr. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlatja (negyedik, átdolgozott kiadás, I. rész, Budapest 1933.) Ponte Press Kiadót Kft., Pécs, 1999., 268. o.

³⁶ BH2006. 283

³⁷ 15/1995. (III.13.) AB határozat.

(5) bekezdése a bejegyzett jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére állapított meg jogvesztő határidőt, a 63. § (2) bekezdése a törlés per megindításának határidejét rögzítette. Az Inyvtv. 5. § (5) bekezdésben rögzített 3 éves határidő a harmadik személy jogának a ranghelyére irányadó időponttól, míg a 63. § (2) bekezdésében rögzített határidő a kézbesítéstől, ennek hiányában a közvetlen jogszerző jogának bejegyzésétől kezdődött. A bírói gyakorlat az Inyvtv. fenti rendelkezései közötti ellentmondást úgy oldotta fel, hogy az Inyvtv. 5. § (5) bekezdését nem tekintette irányadónak a bíróságokra, és a három évet a keresetlevélnek a bírósághoz történő beérkezési határidő végső dátumaként kezelte.

A pro futuro hatállyal történő megsemmisítés azt a célt szolgálta volna, hogy a jogalkotónak az Alkotmánynak megfelelő jogi szabályozás megalkotására kellő idő álljon rendelkezésére. Erre nem, viszont újabb alkotmánybíróági határozat meghozatalára sor került.

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésének az 51/2009. AB határozat kihirdetéséig hatályos szövege szerint: „Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.”

Az Alkotmánybíróság - a bejegyző határozat kézbesítéséhez kapcsolódó kitételek megsemmisítését követően - az idézett rendelkezést az alábbi szöveggel tartotta hatályban: „Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.”

A határozat indokolása szerint a tulajdonjog védelmét, és az ingatlan, mint különleges vagyontárgy forgalombiztonságát szolgáló közhitelesség elvét kellett egymással szemben vizsgálni és mérlegelni. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint, a sérelmet szenvedett felet úgy kell védelemben részesíteni, hogy közben az ingatlan-nyilvántartás se veszítse el az alapvető funkcióját a közhitelesség elvének túl széles áttörése okán. A hatvan napos határidőt a bírák nem tartották elégségesnek az eredeti jogosult által elszenvedett jogsérelemhez képest, mert az nem feltétlenül lehetett elégséges a jogsérelem felismeréséhez, a keresetindítás átgondolásához.

4. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjog bejegyzése elmulasztásának következményei

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog megszerzőjének jogos igénye keletkezik arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse:

A régi Ptk. 116. § (1) bekezdése erről így rendelkezett:

„Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.”

Ezen igény érvényesítése elmaradásának következményeit a mulasztó, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségében vétkes félnek kellett viselnie.

A jogok konkurálása esetén a törvény nem annak jogát ismeri el, aki a törvény erejénél fogva azt előbb szerezte meg, de ennek bejegyzését elmulasztotta, hanem azét, aki nem késlekedett joga bejegyzésével.

A közhitelesség elve a jóhiszemű harmadik személyt védelemben részesíti az anyagi jogi jogosulttal szemben, és így lehetővé teszi a nem jogosulttól való tulajdonszerzést.

A jóhiszemű jogszerző védelme akkor lép működésbe, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltér a tényleges jogi helyzettől, mert „a bizalom elve a könyvben bízókat preferálja”.³⁸

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti tartalom alapján eljárók „elsősorban a bizonyító erő alapján cselekedhetnek, a nyilvántartási tartalom hiteles tanúsítását veszik igénybe”.³⁹

A jóhiszeműség védelme persze annak az oldalán is fennáll, aki nem informálódott az ingatlan-nyilvántartás adatairól, ugyanis csak a bejegyzéstől eltérő tényleges állapotról való tudomás zárja ki a jóhiszemű jogszerzést.

Az Inyvtv. hatályba lépéséig az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok közül csak az elbirtoklóval szemben részesült védelemben az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű harmadik személy a régi Ptk. 121. § (5) bekezdése alapján:

„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.”

A jóhiszeműség követelményét a szerző fél tekintetében a régi Ptk. így nem rögzítette, azt a bírói gyakorlat tette feltétellé, illetve a hatálybalépésével az Inyvtv.

³⁸ Dr. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve 260.o., Magyar Jog 50. évf. 5. sz. /2003.

³⁹ Dr. Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről 323. o., Magyar Jog 51. évf. 6. sz. /2004.

Egy kapcsolódó döntés szerint: „A jóhiszemű szerzésnek az a feltétele, hogy a szerzés az ingatlan-nyilvántartásban bízva történjen, magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia.”⁴⁰

Az Inyvtv. abban hozott tehát nagy változást, hogy az 5. § (4) bekezdése nemcsak az elbirtoklóval, hanem a további ingatlan-nyilvántartáson kívüli és oda be nem jegyzett tulajdonjogszerzővel szemben is védelemben részesítette a jóhiszemű jogszerzőt.

Az elbirtoklás esetében a régi Ptk. és az Inyvtv. fent hivatkozott rendelkezése kvázi konkuráltak egymással.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2005. (VI. 5.) - az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről tárgyában született - véleménye az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerző jogi lehetőségeit, és helyzetét. E szerint: Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése alapján a jóhiszemű szerzővel szemben az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos sem érvényesítheti jogát. A rendelkezés alapja a közhitelességhez kapcsolódó bizalmi elv, amely áttörve a nemo plus iuris elvét azokat védi, akik visszterhesen az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva kötöttek szerződést. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve attól nem jóhiszeműen szerzővel szemben érvényesítheti. A nem tulajdonostól jóhiszeműen tulajdonjogot szerző védelme tehát általános, azonnali, feltétlen és teljes.

A Kúria Polgári Kollégiuma, az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról szóló 1/2014. Polgári jogegységi határozata (a továbbiakban: 1/2014. PJE) értelmében a fenti véleményt az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt a jövőben nem tartja irányadónak. Így a vélemény csak a régi Ptk. alapján elbírálandó ügyekben alkalmazható.

Az ingatlan-nyilvántartási igény elvét az új Ptk. 5:37. § [Ingatlan-nyilvántartási igény] paragrafuscím alatt a régivel azonos tartalommal szabályozza.

Ha a bejegyzés elmulasztása a megszerzett jog elvesztését nem okozza, akkor is megnehezíti az azzal való rendelkezést.

⁴⁰ BH2007.44

Az Inyvtv. 49. §. (1) bekezdése rögzíti: „Az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.”

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos által például adásvételi szerződéssel eladott ingatlanra, a vevő tulajdonjogát tehát csak akkor lehet bejegyezni, ha előtte vagy azzal egyidejűleg sor kerül az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos tulajdonjogának a bejegyzésére is.

5. Az új Ptk.

Az új Ptk. megalkotásával igazi magánjogi kódexet kaptunk. A polgári jogi szabályok mellett beépítésre kerültek a családjogi, társasági jogi rendelkezések is, illetve olyan korábbi törvények is, melyek a régi Ptk.-t egészítették ki (pl. termékfelelősségről szóló törvény). Az új Ptk. elkészítésének főbb célkitűzései közé tartozott az alkotmányos garanciák, a magánautonómia, a szerződéses szabadság biztosítása, a felsőbb bírósági gyakorlat normatív formába öntése, a magyar polgári jog eszköztárának bővítése.

5.1. Az új Ptk. és az ingatlan-nyilvántartás

Az új Ptk. kodifikációja során meghatározóvá vált az a nézet, hogy az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi szabályait az új Ptk.-ban kell majd elhelyezni. Ez voltaképpen visszatérést jelent a korábbi magánjogunkhoz, hiszen az anyagi telekkönyvi jogot az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat is tartalmazta.

Vékás Lajos szerint ez az első lépés az igazi telekkönyv újbóli megalapozásához. Úgy véli: „A kívánatos, a jogállamiság követelményeinek kielégítéséhez elengedhetetlenül szükséges igazi változtatás a telekkönyv közvetlen bírói felügyelet alá helyezése kell, hogy legyen.”⁴¹

Az ingatlanokra vonatkozó, és az ingatlan-nyilvántartás által tartalmazott jogok keletkezésének, változásának, megszűnésének anyagi jogi szabályai az új Ptk. Ötödik Könyv: Dologi jog - Negyedik Rész: Az ingatlan-nyilvántartás megnevezés alatt kaptak helyet, az 5:165 - 5:187. §-okban.

Az ingatlan-nyilvántartás alaki szabályait továbbra is az Inyvtv. rögzíti.

Az új Ptk. hatálybalépésével a bejegyzés, a nyilvánosság, és az okirat elve törlésre került az Inyvtv.-ből, a közhitelesség elvének lényegi rendelkezései pedig átkerültek az Inyvtv. 5. §-ából az új Ptk.-ba. A kérelemhez kötöttség elve nem jelenik meg külön nevesítve az új Ptk.-ban.

Az új Ptk. megalkotására létrehozott Kodifikációs Bizottságot vezető Vékás Lajos úgy vélte, hogy az Inyvtv. 2014. március 15-ig hatályos 5. § (2) bekezdése úgy gyengítette az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét, hogy azt „az ellenkező bizonyításig” kitéllemel pusztá

⁴¹ http://hirposta.hu/cikk/3252221/Interju_Dr__Vekas_Lajos_Professzorral/

vélelemmé fokozta. Álláspontja szerint: „A közhitelesség ennél többet kell, hogy jelentsen: nevezetesen azt, hogy - törvényben meghatározott kivételektől eltekintve - az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja az oda bejegyzett jogok, illetve feljegyzett tények fennállást.”⁴² Véleménye szerint ez következett volna az Inyvtv. 5. § (1) bekezdéséből, illetve a régi Ptk. 116. § (2) bekezdéséből is.

A közhitelesség kiemelt jelentőségét mutatja véleményem szerint az is, hogy az elvet az új Ptk. a X. Cím: Az ingatlan-nyilvántartás és annak elvei között történő említésén túl külön, a XI. Cím: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége alatt is tárgyalja.

Ezen rendelkezések voltaképpen szétbontják az Inyvtv. korábbi 5. §-ának szabályait, és ahhoz képest jóval többet rögzítenek. Meghatározzák többek közt a közhitelesség tartalmát, a jóhiszeműség követelményeit, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző jogállását.

Az Inyvtv. korábbi 5. § (1) bekezdése most az alábbiak szerint szerepel - az 5:170. § a X., az 5:171. § a XI. Cím alatt megbontva - az új Ptk.-ban:

„5:170. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége]

Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.

5:171. § [Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalma]

(1) Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.”

Az Inyvtv. korábbi 5. § (2) bekezdése az új Ptk. szerint:

„5:173. § [Az ingatlan-nyilvántartás teljessége]

(1) Az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg

(2) Az ellenkező bizonyításig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog, vagy tény nem áll fenn.”

A törlési perre vonatkozó szabályok a XIII. Cím: Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése; a törlési és kiigazítási kereset; jogvédelmi hatás szakaszai között - az Inyvtv. 63. §-ának törlése mellett - kerültek megszövegezésre.

⁴² Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért 130. o., Magyar Jog 48. évf. 3. szám/2001.

Ezek közül csak a perindítási határidőt rendező bekezdést idézem:

„5:187. § [Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása]

Az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerinti jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítéstől számított hat hónap alatt, a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetén pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.”

A törlési per határideje tekintetében a 3 év mellett ismét megjelent egy rövidebb, a bejegyzési határozat kézbesítéséhez kapcsolódó határidő is. Véleményem szerint, tekintve hogy a 6 hónap háromszorosa a korábbi 60 napnak, ez a határidő kiállja az alkotmányosság próbáját.

5.2. Az új Ptk. és a jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzők védelme

Az Inyvtv. korábbi 5. § (3) bekezdését most az új Ptk. az alábbiak szerint rögzíti:

„5:174. § [Jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme]

(1) A jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül.”

Elhagyja a korábbi „ellenkező bizonyításig” kitétele.

Az Inyvtv. korábbi 5. § (3) bekezdése alapján az minősült jóhiszemű jogszerzőnek, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot.

Az új Ptk. azonban tovább megy az Inyvtv. egykori 5. §-ában rögzítetteken túl, és az ítélkezési gyakorlat által kialakított elvek átvételével meghatározza, mikor kell fennállnia a jóhiszeműségnek, illetve ki nem minősülhet annak:

„5:172. § [Az ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző jóhiszeműsége]

- (1) A jóhiszemű jogszerzésre hivatkozó fél jóhiszeműségének megítélése során a jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre alapított kérelmének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés céljából való benyújtása szerinti időpontban kell vizsgálni [...]
- (2) Nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogot szerző vagy a jóhiszeműség védelme alá eső egyéb cselekményt végző személy, aki jogának szerzésekor vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról tudott vagy akinek arról tudnia kellett.
- (3) Nem hivatkozhat a jogszerző a jóhiszeműségére olyan jogosulttal szemben, aki saját jogszerzését olyan bejegyzés vagy feljegyzés tárgyát képező jogra vagy tényre alapítja, amelynek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése vagy feljegyzése iránti eljárás megindítását a jóhiszeműség megítélése során irányadó időpontban az ingatlan-nyilvántartásban széljegy formájában már feltüntették, ha a bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelem alapján a bejegyzésre vagy feljegyzésre sor kerül.”

Az Inyvtv. korábbi 5. § (4) bekezdése az új Ptk. rendelkezései szerint:

„5:175. § [Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása]

- (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.”

Az új Ptk. tartalmaz azonban új rendelkezést is, amely az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosokat védi, de a másik fél jóhiszeműsége itt is felülírja a védelmet:

„5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

- (2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.”

6. Az elbirtoklás

A tulajdonjog elbirtoklással való megszerzésének lehetőségét minden modern jogrendszer biztosítja.

Az elbirtoklás jogintézménye azon az elven alapszik, hogy aki a tulajdonjogát hosszabb ideig nem gyakorolja, az a tényleges birtokossal szemben kevésbé érdemel jogvédelmet.

A tulajdonos közömbösségét a jog tulajdonjoggal való felhagyásként értékeli, elősegítve ezzel a javak hatékony hasznosítását, és a rendezetlen jogi helyzetek felszámolását.

Az elbirtoklás jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére azáltal, hogy pusztán az elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít, melynek nem feltétele annak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése.

„Az elbirtoklás dologi hatályú tulajdonszerzési jogcím, ezért az így megszerzett ingatlanról a tulajdonos érvényesen rendelkezhet anélkül, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntetné.”⁴³

Az elbirtoklási idő elteltével az elbirtokló a tulajdonjogot ex-lege megszerzi, azonban „a tulajdonjog dologi hatályt a bejegyzéssel nyer”.⁴⁴

A régi jogi terminológia szerint az elbirtoklás jogszerző elévülés.

Az elévüléssel szemben azonban az elbirtoklás anyagi jogi értelemben is jogvesztést eredményez, hiszen az új tulajdonos tulajdonszerzésével a korábbi tulajdonos tulajdonjoga megszűnik.

Mind a régi Ptk., mind az új Ptk. szabályai igyekeznek rászorítani az elbirtoklással tulajdont szerzőt, hogy tulajdonjoga bejegyzését minél előbb kérje, és ezzel az ingatlan-nyilvántartás és a tényleges állapot közötti eltérést feloldja.

A tulajdonjog elbirtoklás jogcímén való bejegyzésének esetei közül igen kevés az előző tulajdonostól beszerzett okiraton alapuló bejegyzés, gyakoribb a bírósági határozaton - azon belül is az elbirtoklási időt jóval meghaladó időn keresztül, ismeretlen helyen tartózkodó tulajdonostárs tulajdoni hányadának elbirtoklását kimondó ítéleten - alapuló tulajdonjog bejegyzések száma.

⁴³ BH1979.110

⁴⁴ Kúria Pfv.22.003/2011., P.14., Bírósági Határozatok 2012/11. szám, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 917. o.

6.1. Különbségek a régi és az új Ptk. rendelkezései között

Az elbirtoklásra vonatkozó szabályokat a régi Ptk. a Harmadik Rész: A tulajdonjog - I. Cím: A tulajdonjog általános szabályai - XI. Fejezet: A tulajdonjog megszerzése megjelölés alatt, a 121-124. §-aiban rögzítette.

Az új Ptk. az Ötödik Könyv: Dologi jog - Második Rész: A tulajdonjog - V. Cím: A tulajdonjog megszerzése - XII. Fejezet: Az elbirtoklás megnevezés alatt, az 5:44 - 5:49 §-ok alatt részletezi a vonatkozó rendelkezéseket.

Az új Ptk. az elbirtoklás szabályozása tekintetében komoly, lényegi változást nem hozott a régi Ptk. rendelkezéseihez képest: az elbirtoklás feltételei továbbra is a sajátként, szakadatlanul történő birtoklás. A szükséges időtartam sem változott: ingatlan esetében ez 15 év, ingó (rég Ptk. szerint más dolog) esetében pedig 10 év.

Elbirtoklással bárki tulajdont szerezhet, aki jogképes (tehát a jogi személy is).

Az új Ptk. elbirtoklásra vonatkozó rendelkezései:

„5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása]

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

(2) Ingó dolog tulajdonjának elbirtoklásával megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő olyan jogai, amelyek az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkeztek, és amelyekre nézve az elbirtoklás ideje szintén eltelt, kivéve, ha az elbirtokló a harmadik személy jogának fennállása tekintetében nem volt jóhiszemű.

(3) Elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.

(4) Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.

5:45. § [A jogcímes elbirtoklás]

Az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.

5:46. § [Jogutódlás az elbirtoklásban]

Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

5:47. § [Az elbirtoklás kizártsága]

(1) Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

(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.

5:48. § [Az elbirtoklási idő nyugvása]

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.

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 régi Ptk.-hoz képest új szabály:

- az 5:44. § (2) bekezdése rendelkezik a harmadik személynek az ingó - de csak az ingó - dolgon fennálló jogainak megszűnéséről, mely csak abban az esetben valósulhat meg, ha e tekintetben az elbirtokló nem volt jóhiszemű.
- az 5:44. § (3) bekezdése kimondja, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom nem zárja ki az elbirtoklást. Ez az ítélkezési gyakorlat alapján eddig sem volt kétséges. Egy 1978-ban született döntés szerint: „Az elbirtoklási idő folyását az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki [...] Az elbirtoklás viszont eredeti tulajdonszerzési mód, amelynél a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén a szerzés a tulajdonos rendelkezésétől függetlenül bekövetkezik.”⁴⁵

⁴⁵ BH1978.377

- az 5:44. § (4) bekezdése egyértelműsíti, hogy a dolog tulajdoni hányada is elbirtokolható. Az ítélkezési gyakorlat a régi Ptk. alapján elfogadta közös tulajdon esetén a tulajdonostárs tulajdoni hányadának elbirtoklását, azonban tulajdonostársi minőség hiányában nem volt egységes a gyakorlat. Az új Ptk. alkotói szerint azonban ez a különbségtétel nem volt megalapozott, így szükségesnek ítélték ezen rendelkezés szerepeltetését is.
- az 5:48. § (1) bekezdése elhagyja a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pontját, miszerint az elbirtoklás megszakad a dolog kiadására vonatkozó írásbeli felszólítással. Ez azonban az új Ptk. elévülésre vonatkozó szabályaiból ered, melyek alapján az írásbeli felszólítás már nem szakítja meg az elévülést.
- az 5:45. §-a a jogcímes elbirtoklás megalkotásával új szabályt alkotott. „A kivételes, rövidített elbirtoklási időt olyan esetekre nyújtja a szabályozás, amelyben a szerző fél a tulajdonjog átszállásához szükséges bejegyezési engedélyt vagy a dolog tulajdonba adását a tulajdonostól követelhetné, de ezt a jogát nem érvényesítette [...] vagy az említett joga az alapul szolgáló szerződés írásba foglalásának elmulasztása folytán nem nyílhatott meg [...]”.⁴⁶

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: új Ptké.) 47. §-a szerint: „A Ptk. jogcímes elbirtoklásra vonatkozó rendelkezéseit a Ptk. hatálybalépésekor folyamatban lévő 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 ingatan tulajdonjogát a Ptk. hatálybalépését követő egy év elteltével szerzi meg.”

6.2. Az elbirtoklás egyes feltételeinek vizsgálata

6.2.1. Az idő

Az elbirtokláshoz szükséges idő meghatározásának elsődleges szempontja, hogy ez olyan időintervallum legyen, mely a jogilag bizonytalan helyzetet mielőbb felszámolja, ugyanakkor elegendő arra is, hogy a korábbi tulajdonos az érdekeit megvédhesse, jogait érvényesítse.

⁴⁶ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013., 398. o.

Az elbirtoklási idő utolsó napjának elteltével - a további feltételek fennállása esetén - az elbirtokló ex lege tulajdonossá válik.

A régi Ptk. a szükséges időt az addig irányadó 32 évről 10 évre szállította le, mind ingók, mind ingatlanok esetében.

A régi Ptk. 121. § (1) bekezdésében rögzített 10 évet csak a törvény hatálybalépésétől, 1960. május 1-jétől lehetett alkalmazni. A Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: régi Ptké.) 80. §-a szerint a régi Ptk. hatálybalépésekor folyamatban lévő elbirtokláshoz további 10 év volt szükséges, kivéve, ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb idő volt hátra.

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben szabályozott elbirtoklási határidő módosításáról szóló 2001. évi XIX. törvény az elbirtoklási időt, 2001. május 31. napjától hatályosan az ingatlanok esetében 15 évre emelte:

„1. § A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 121. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

A 15 éves elbirtoklási idővel kellett számolni minden olyan esetben, amikor a korábbi 10 éves elbirtoklási idő az új rendelkezés hatályba lépéséig még nem fejeződött be.

Az 1/2014. PJE alapján az új Ptk. alkalmazási körében is irányadó, a Legfelsőbb Bíróság PK 6. számú állásfoglalása értelmében: „Az új birtokos a saját elbirtoklásának idejéhez a Ptk. 122. §-a alapján csak akkor számíthatja hozzá azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősül, ha az elődje elbirtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot.”

Elbirtoklás jogcímén azonban csak az a személy követelheti a tulajdonjog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, akinek birtoklása alatt az elbirtoklási idő eltelt: „Ha az előd már megszerezte az elbirtoklással a tulajdonjogot, de azt az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, utódjának azon felül, hogy elődjének elbirtoklását bizonyítja, ki kell mutatnia, hogy a tulajdonjogot elődjétől milyen jogcímen szerezte meg.”⁴⁷

⁴⁷ Dr. Csőri Éva Katalin és társai: Az ingatlan jogi kézikönyve. Az ingatlan a polgári jogban, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004., 313. o.

Ha az elbirtoklási idő alatt többen voltak birtokban, akkor az ingatlan az ő közös tulajdonukba kerül.

6.2.2. Sajátkénti birtoklás

A sajátkénti elbirtoklásnak van külső és belső oldala is. Külső oldal része az, ami a sajátként való birtoklást objektív módon fejezi ki, mint például a hatóságok előtti önálló fellépés, a közterhek viselése.

A belső, szubjektív oldal arról szól, hogy az elbirtokló maga is alapos okkal feltételezheti, hogy sajátként birtokol, vagy aki tudja, hogy a dolog másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. A dolgot az elbirtoklónak tehát nem abban a tudatban kell birtokolnia, hogy ő a tulajdonos, hanem azt kell feltételeznie, hogy a dolog olyan, mintha a sajátja lenne.

A régi Ptk. miniszteri indokolása értelmében: „a sajátként való birtoklás egyik jellemzője, hogy a birtokos véglegesnek tekinti a saját birtoklását, ami viszont nem szubjektív megítélés kérdése. Ebből következik, hogy a pusztá használat, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátként való birtoklást objektív módon (külsőleg) kifejezi, elbirtokláshoz nem vezethet.”⁴⁸

Tekintettel arra, hogy az objektív körülmények csak az elbirtokló szubjektív tudatát képezik le, az ítélkezési gyakorlat a birtokló szubjektív tudatának vizsgálatát tette fő szemponttá:

„Az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, nevezetesen, hogy a birtoklását sajátjakéntinek tekintette-e. Amennyiben ez nem állapítható meg, az elbirtoklás objektív feltételeinek vizsgálata már szükségtelen.”⁴⁹

A szubjektív oldal vizsgálata során az ítélkezési gyakorlat a következőkre helyezte a hangsúlyt:

- „Nemcsak az birtokolhat sajátként, aki szubjektív megítélése szerint úgy véli, hogy a sajátját birtokolja, hanem az is, aki tudja ugyan, hogy a dolog másé, ettől függetlenül azonban véglegesnek tekinti a maga birtoklását.”⁵⁰
- „A sajátjakénti birtoklás szubjektív oldalának vizsgálata során nem annak a kérdésnek van jelentősége, hogy a birtokos a dolgot a tulajdonosnak kérésére visszaadta volna-e, hanem annak, hogy olyannak gondolhatta-e az általa birtokolt

⁴⁸ BH1975.509

⁴⁹ BDT2008.1830

⁵⁰ BH1976.57

dolgot, mintha az az övé lenne és kellett-e számolnia azzal, hogy azt más, így különösen a tulajdonos tőle bármikor visszakövetelheti.”⁵¹ A tárgybani esetben az elbirtoklásra hivatkozó felek a külföldön élő tulajdonos ingatlanát vették birtokba, azt életvitelszerűen lakták, karbantartották, viselték a fenntartással járó terheket. A felek tehát tudták, hogy az ingatlan másé, de alapos okkal feltételezték, hogy a birtoklásukat a tulajdonos nem fogja megszakítani, mert évtizedeken keresztül nem jött haza, és a nevében sem jelentkezett senki.

A sajátkénti birtoklás megítélhetősége szempontjából a tulajdonos passzív magatartásának önmagában nincs jelentősége, annak ugyanis az elbirtokló hozzáállásához, megnyilvánulásához nincs köze: „Egymagában abból a tényből, hogy a tulajdonos a jogaival nem él, még nem következik, hogy a birtokos sajátként birtokol.”⁵²

Kizárja a sajátkénti birtoklást, ha a birtokos a tulajdonos akaratából, tőle származó jogcímen (pl. használatra vonatkozó szerződés alapján), vagy az ő érdekében birtokol. De ilyen esetekben is előfordulhat, hogy a tulajdonos akaratára csak egy időre állapítható meg (pl. határozott idejű használati szerződés), ezt követően viszont megkezdődhet az elbirtoklási idő számítása.

6.2.2.1. A jóhiszeműség nem feltétel

Az elbirtokló jóhiszeműségét sem a régi Ptk., sem az új Ptk. nem szabta feltételül. A jóhiszeműség elvárása esetén az elbirtoklás nem lenne megállapítható, ha az elbirtokló tudja, vagy tudnia kell, hogy a dolog másé. Ezzel pedig igen szűk körre szűkülne azon esetek köre, amelyekben az elbirtoklás megállapítható lenne.

A jóhiszeműséget az ítélkezési gyakorlat sem kívánja meg: „A sajátkénti birtoklás megállapításához jóhiszeműségre nincs szükség, mint ahogy arra sem, hogy a birtokló magáénak vélje a birtok tárgyát. Elegendő annyi is, hogy véglegesnek tekintse birtoklását és ezt objektív módon ki is fejezze.”⁵³

6.2.3. Szakadatlan birtoklás

⁵¹ Kúria Pfv.I.21.474/2011., Bírósági Határozatok 2013/5. szám, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 460. o.

⁵² BH1979.62

⁵³ BDT2003.889

A korábbi jogunkban követelményként megkívánt „békés” birtoklást a régi Ptk. „szakadatlan” jelzője váltotta fel.

Szakadatlan a birtoklás, ha azt nem szakítja meg valamely törvényben írt tény vagy körülmény. Ezek közé tartozik a tulajdonos magatartása, vagy a birtoklás megszűnése.

A birtoklás ideiglenes átengedése a szakadatlan elbirtoklást nem szakítja meg.

A szakadatlan birtoklásnak nem feltétele, hogy az elbirtokló az ingatlant a teljes elbirtoklási idő alatt közvetlenül, személyes hatalmában tartsa. Az új Ptk. 5:1. §-a szerint birtokos az is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos). A régi Ptk. 187. § (2) bekezdése is rögzítette, hogy birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került.

Az ítélkezési gyakorlat szerint:

„Nem érinti a sajátjakénti birtoklást, ha az elbirtokló a birtoklást a teljes időszakban nem személyesen gyakorolja, hanem a dolog használatát harmadik személynek időlegesen átengedi (pl. a dolgot bérbe, használatba adja stb.) A szakadatlan birtoklásnak nem feltétele, hogy az elbirtokló saját személyében birtokoljon.”⁵⁴ A döntés alapját képező tényállás szerint, az elbirtokló birtokba vette a külföldön élő tulajdonos házas ingatlanát, melynek használatát szóbeli megállapodás alapján, időlegesen másnak engedte át. A döntés indokolása alapján ez nem jelenhetett akadályt, mert nem feltétel, hogy az elbirtokló saját személyében birtokoljon, sőt az elbirtoklást az özvegyi haszonélvezeti jog sem zárja ki.

6.3. Az elbirtoklás kizártsága

Ha a korábban tárgyalt feltételek megvalósulnak, akkor is előfordulhat, hogy az elbirtoklás nem következik be: az ingatlan megszerzésének körülményeire, az eredeti tulajdonosára, vagy a birtok tárgyára tekintettel.

6.3.1. Az ingatlan megszerzésének a körülményei okán

Bűncselekménnyel, erőszakos, alattomos úton szerzett dolgon sem a régi, sem az új Ptk. alapján nem lehet elbirtoklással tulajdont szerezni.

⁵⁴ BDT2007.1642

Ilyen úton szerzett személyek jogutódainak elbirtoklással történő tulajdonszerzése már kérdéses lehet.

A régi Ptk. 121. §-ához fűzött miniszteri indokolás szerint a jogutódok sem szerezhettek tulajdont, mert „a dolognak ily módon való elvonása nem vezethet az elvileg legteljesebb jogosultság, a tulajdonjog elvesztéséhez”.

Az indokolásban foglaltak azon az alapon vitathatók, hogy ha maguk a jogutódok nem ilyen úton szerzik meg maguknak a dolog birtokát, akkor az ő elbirtoklásuk körében ez valójában nem értékelhető.

Vékás Lajos álláspontja szerint: „Nem kizárt azonban az, hogy ezeknek a személyeknek a jogutódjai, ha egyébként maguk a birtok megszerzésével nem valósítják meg ezen elbirtoklást kizáró magatartások valamelyikét, elbirtoklóként tulajdont szerezzenek a dologon.”⁵⁵

Az új Ptk. a kérdést nem rendezi. A vitát a bíróságok fogják eldönteni.

6.3.2. Az ingatlan tulajdonosa, forgalomképtelensége okán

A régi Ptk. egykori 121. § (3) bekezdése szerint:

„Nem lehet elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dologon, amely társadalmi tulajdonban van, vagy az állam, illetőleg szövetkezet birtokából jogtalanul került ki. Ez a rendelkezés nem vonatkozik ingó dolgokra, amelyek a személyi tulajdon szokásos tárgyai”. Az elbirtoklási tilalom kiterjedt „minden társadalmi tulajdonra, így a társadalmi szervezetek tulajdonára is vonatkozott, mégpedig akkor is, ha az elbirtokló is társadalmi szervezet volt”.⁵⁶

A rendelkezést a Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény 15. § (3) bekezdés a.) pontja helyezte hatályon kívül 1991. június 9. napjával.

A 10 éves elbirtoklási határidő tehát e dolgok tekintetében is ekkor kezdődött meg. A 10 éves határidő lejártá előtt nem sokkal azonban, a már hivatkozott 2001. évi XIX. törvény az ingatlanok esetében a 10 évet 15 évre emelte fel.

Vagyis társadalmi tulajdon tekintetében sosem lehetett 10 év alatt elbirtoklással tulajdont szerezni.

⁵⁵ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013., 398. o.

⁵⁶ BH2001.184

A forgalomképtelen dolgok elbirtoklása főszabály szerint szintén kizárt. A forgalomképtelen nemzeti vagyongra vonatkozóan a nemzeti vagyongról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései adnak eligazítást.

Azaz korlátozás továbbra is van az állami tulajdonban álló dolgok tekintetében, de szűkebb körben, más elvek alapján.

6.3.3. Az elbirtokló személye okán

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 9. § (1) bekezdés értelmében: „Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

- a) külföldi természetes személy;
- b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;
- c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.”

/Az értelmező rendelkezések szerint külföldi a nem tagállami állampolgár./

6.4. Az ingatlan egy részének elbirtoklása

A Legfelsőbb Bíróság 1962-ben, PK 820. szám alatt tette közzé azt az állásfoglalását, miszerint „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”.⁵⁷

Az állásfoglalás, és az arra tekintettel kialakult bírósági gyakorlat alapján a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény módosításáról és egységes szövegéről szóló 1977. évi. IV. törvény (a továbbiakban: 1977. évi Ptk. módosítás) kiegészítette a 121. §-t egy új (4) bekezdéssel, mely szerint az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehetett megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag álltak fenn, és a föld nem volt megosztható.

Ezt a tételt az új Ptk. 5: 47. §-a is tartalmazza.

Az ingatlan megoszthatóságának feltételként való előírása azonban nem jelenti azt, hogy csak önállóan kialakítható ingatlant lehet elbirtokolni. Maga a rendelkezés csak azt kívánja

⁵⁷ Dr. Szőke Irén: Az elbirtoklás, a használati jogok és a birtokvédelem bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai, 5.o., Polgári Jogi Kodifikáció, IV. évfolyam 3. szám, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest

biztosítani, hogy az elbirtoklás útján se jöhessen létre olyan ingatlan, amely egyébként nem felel meg a telekalakítási szabályoknak. A szomszéd telekből is elbirtokolható olyan sáv, amely telekalakítással a másik ingatlanhoz kapcsolható, ha ennek eredményeként a területében csökkentett ingatlan egyébként önálló ingatlanként kialakítható marad.

Az épület önálló elbirtoklásának a lehetőségét az ítélkezési gyakorlat kizárta: „Az ingatlan alkotórészét képező épület tulajdonjogát azonban akkor sem lehet elbirtokolni, ha azt birtokosa kizárólag használja. Elbirtoklás útján a föld és épület tulajdonjoga a törvény alapján nem válhat el.”⁵⁸

6.5. Közös tulajdoni illetőség elbirtoklása

A közös tulajdoni illetőség elbirtoklására vonatkozóan sem a régi Ptk, sem az új Ptk. nem tartalmazott kifejezett rendelkezést, annak szabályait - az 1/2014. PJE alapján az új Ptk. alkalmazási körében is irányadó - a Legfelsőbb Bíróság PK. 4. számú állásfoglalása alakította ki. E szerint fokozott szigorúsággal kell vizsgálni, hogy „az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt jogszabállyal.”

A fokozott szigorúságot a joggyakorlat a régi Ptk. 140. § (1) bekezdésében (új Ptk. 5:74. §) rögzített, a tulajdonostársak egymáshoz való magatartásának elvárhatóságából vezette le. A jogszabályhely alapján a tulajdonostársak a dolog birtoklásának, használatának jogát nem gyakorolhatják egymás jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

Egy, a tulajdonostárs általi, a tulajdoni hányadtól eltérő használat tárgyában hozott ítélet szerint: „a tulajdoni hányadtól eltérő - akár hosszú időn át fennálló - használat önmagában nem vezethet elbirtokláshoz, függetlenül attól, hogy az megállapodáson, a másik fél hozzájárulásán vagy a tiltakozás hiányán alapul.”⁵⁹ A tárgybani esetben a bíróság úgy ítélte meg, hogy a tulajdonostárs általi többtelekhasználat tekintetében nem állt fent a hivatkozott állásfoglalásban rögzített, olyan rendkívüli körülmény, amely elbirtokláshoz vezethetett volna. A felek nem a véglegesség igényével állapodtak meg, a sértett tulajdonostárs nem tartózkodott ismeretlen helyen, és nem volt célja a tulajdoni hányadának átruházása sem.

⁵⁸ BH2013.120

⁵⁹ BH1996.142

A Legfelsőbb Bíróság elvi élel kimondta, hogy a régi Ptk. 121. § (4) bekezdése nem képezi akadályát az ingatlan eszmei hányadának egyik tulajdonostárs által történő elbirtoklásának. A régi Ptk. 121. § (4) bekezdése csak arra az esetre vonatkozik, ha az elbirtoklás tárgya az ingatlan természetben, területileg körülhatárolt része. Ebben az esetben ugyanis: „az elbirtoklás tárgyaként megjelölt ingatlanrésznek az elbirtoklást állító kívülálló javára szóló kihasítása az ingatlan megosztása nélkül nem lehetséges.”⁶⁰

A közös tulajdoni illetőség elbirtoklásától a szomszéd föld egy részének elbirtoklását tehát élesen el kell határolni: „A Ptk. 121. § (4) bekezdése nem az ingatlan eszmei tulajdoni hányadának elbirtoklás útján történő megszerzésére, hanem kifejezetten a föld természetben meghatározott része elbirtoklására vonatkozik, melynek tipikus esetében a föld elbirtokolt része összevonásra kerül a szomszédos ingatlannal.”⁶¹

A kívülálló elbirtokló javára a területsáv elbirtoklása az ingatlan megosztása nélkül nem lehetséges. De tulajdonostársak esetében a területmegosztás szükségessége nem merül fel, előtte is, és utána is közös tulajdonban maradnak, csak a tulajdoni arányok változnak.

Az új Ptk. kidolgozói nem találtak jogpolitikai indokot arra, hogy miért csak a tulajdonostárs birtokolhat el tulajdoni hányadot (és e tekintetében a bírói gyakorlat is kezdett ellenmondásossá válni), így az új Ptk. 5:44. § (4) bekezdése ezt a kívülálló harmadik személyek részére is lehetővé teszi.

6.6. Az elbirtoklás nyugvása

Ha tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy jogait gyakorolhassa, akkor az elbirtoklás minden egyéb feltétel fennállása esetén sem következhet be. Az elbirtoklási idő mindaddig nyugszik, míg az akadály fennáll, illetve ennek megszűnésétől számított 1 éven belül a tulajdonos felléphet az elbirtoklással szemben.

Az akadályok tekintetében sem a régi, sem az új Ptk. nem ad felsorolást, eligazítást, azok a jog általános elvei és a konkrét tényállás alapján ítéltetők meg.

⁶⁰ EBH2008.1863

⁶¹ BH2011.7

6.7. Az elbirtoklás megszakadása

Az elbirtoklást megszakító körülmények vizsgálata során a régi Ptk. 124. § (1) bekezdés b.) pontjában (új Ptk. 5:49. § (1) bekezdés b.) pontjában) rögzített tulajdonosi rendelkezés megállapíthatósága lehet kérdéses.

Az eddigi ítélkezési gyakorlat szerint a törvényes örökléssel bekövetkező tulajdonosváltás, vagy a tulajdonos oldaláról az adó vagy a közterhek viselése nem jelenti a dologgal való rendelkezést. Nem szakítja meg továbbá osztatlan közös tulajdon esetén az elbirtoklást, ha a tulajdonostárs a belső közösségre tartozó kérdésben, de a tulajdoni, birtoklási helyzetet nem érintő nyilatkozatot tesz, például hozzájárul a tulajdonostársak építkezéséhez.

Végintézkedés esetében azonban már mondható, hogy a tulajdonos a dologgal, ingatlannal rendelkezett.

A dologgal való tulajdonosi rendelkezés minősítése tekintetében az alábbi döntés adhat egyértelmű eligazítást:

„A jogszabály, illetve hatósági határozat alapján történt tulajdonátszállás nem minősül a tulajdonos rendelkezési joga gyakorlásának, és nem okozza az elbirtoklás megszakadását [...] az elbirtoklást megszakító rendelkezésnek [...] csak a tulajdonosnak, mint a polgári jog alanyának a polgári jogi, azaz magánjogi jogviszonyon alapuló jognyilatkozata, illetve jogi hatást kiváltó cselekménye tekintendő.”⁶²

A Kúria nem találta az elbirtoklást megszakító tulajdonosi magatartásnak az ingatlan esetleges cseréjével kapcsolatos levélváltást, vagy éppen a vagyonkezelői jogviszony létrejöttét. Ezen utóbbi ugyanis a tulajdonjog alanyi oldalára mutat, és nem a tulajdonjog tárgyával való rendelkezést, hanem a tulajdonjog gyakorlásával kapcsolatos jogosultságoknak a tulajdonos képviselte céljából történő alanyi megosztását jelenti. A döntés indokolása szerint: „A jogok átengedésére irányuló szándék, vagy az ezzel kapcsolatos tájékozódás azonban még nem rendelkezés. Ekkor a tulajdonos magtartása nem éri el azt a szintet, amely a tulajdonosi jogosítványokban változást idézne elő [...]”⁶³

⁶² BDT2012.2611

⁶³ Kúria Pfv.I.20.018/2013., Bírósági Határozatok 2014/1. szám, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 47. o.

6.8. Az elbirtokolt ingatlan terhei

A régi Ptk. nem rendezte a kérdést, hogy az elbirtoklással megszűnnek-e a az ingatlannal kapcsolatos és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog, haszonélvezet). A régi Ptk.-hoz fűzött miniszteri indokolás szerint a tulajdonjoga bejegyzését elmulasztó, és ezáltal a valóságtól eltérő látszat létrejöttét elősegítő elbirtokló köteles helytállni az elbirtoklását követően, a bejegyzett tulajdonos által bejegyezni engedett terhekért. Hangsúlyozta, hogy az elbirtokló csak az elbirtoklás befejezése után keletkező követelésekért köteles helytállni. Ez következik egyrészt abból, hogy addig nem szerez tulajdont, másrészt pedig a tulajdonos tulajdonjogával rendelkezése meg is szakítja az elbirtoklási időt.

Az elbirtokolt ingatlan elbirtoklást megelőzően létrejött terhei tekintetében a vélemények eltérők, de tekintettel arra, hogy az elbirtoklás az eredeti szerzőismódok közé tartozik, így az a vélemény volt többségben, hogy igen. Vonatkozó bírósági döntést nem találtam.

A kérdést az új Ptk. 5:44. § (2) bekezdése csak az ingók vonatkozásában, és az elbirtokló jóhiszeműsége esetén (azaz, ha a terhekről nem tudott, és nem is kellett tudnia) rendezte.

Vékás Lajos a következő álláspontot képviselte az új Ptk. megalkotása során: „Hasonló szabályok előírása ingatlanra nézve a telekkönyvbe vetett bizalom, illetve az ahhoz fűzött közhitelesség és forgalmi érdek miatt nem indokolt.”⁶⁴

A közhitelesség tehát - úgy tűnik - újabb győzelmet aratott.

Véleményem szerint, mivel a jelzálogjog alapításához az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges, így az elbirtokló nem hivatkozhatna arra, hogy arról nem tudott. Így viszont az ingókra vonatkozó szabályokat tekintve az elbirtokló nem lehetne jóhiszemű.

⁶⁴ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013., 397. o.

7. A ráépítés

A ráépítésnek alapvető feltétele, hogy az építkezés más tulajdonában álló ingatlanon történjen. Az így létrehozott épület tulajdonjogát nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, hanem a törvényi feltételek bekövetkezése és megléte keletkezteti. A földtulajdonos, vagy a ráépítő az épület tulajdonjogát ex lege szerzi meg.

A ráépítés jogintézményének törvényi szabályai csak szubszidiárius jelleggel érvényesülnek, csak a felek megállapodásának hiányában alkalmazhatóak.

A felek között létrejött szerződés esetén „jogaikat és kötelezettségeiket a szerződés tartalmából kell levezetni”.⁶⁵

Az ilyen megállapodás azonban nem változtat a tulajdonszerzés jogcímén, ugyanis az ilyenkor is a ráépítés lesz, hiszen a tulajdonszerzési jogcímeknek a jogszabályban meghatározott zárt rendjéből következően „a jogerős ítéletben ráépítési megállapodásként megnevezett atipikus szerződés alapján”⁶⁶ nem szerezhető ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog.

A régi Ptk. rendelkezései alapján a ráépítéssel áttörhetővé vált az aedificium solo cedit elve. Az új Ptk. az elv áttörését még szélesebb körben teszi lehetővé.

A ráépítés törvényi következményei a következők szerint alakulhatnak:

- a földtulajdonos tulajdona gyarapszik a ráépített épülettel, mint növedékkel,
- a ráépítő szerzi meg a föld tulajdonjogát,
- a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól,
- közös tulajdon jön létre.

A ráépítéssel való tulajdonszerzés egyszerűbb esete, ha a felek meg tudnak állapodni. Azonban csakúgy, mint az elbirtoklásnál, ebben az esetben sem jellemző, hogy a földtulajdonosok szívesen veszik, ha a vagyonuk csökken. Ez az ellenérzés pedig csak fokozódik, ha megromlott családi kapcsolatok között kell a jogviszonyt rendezni. Megállapodás hiányában a bírósági út vehető igénybe. A peres eljárás során hosszadalmas bizonyítás lefolytatása várható, ugyanis a tényállás, az építkezés minden egyes körülménye, a ráépítést megalapozó valamennyi feltétel vizsgálata szükséges.

⁶⁵ BDT2006.1361

⁶⁶ BH2012.169

7.1. Különbségek a régi és az új Ptk. rendelkezései között

A ráépítés szabályait a régi Ptk. a Harmadik Rész: A tulajdonjog - I. Cím: A tulajdonjog általános szabályai - XI. Fejezet: A tulajdonjog megszerzése megjelölés alatt, a 137-138. §-okban tárgyalta.

Az új Ptk. az Ötödik Könyv: Dologi jog - Második Rész: A tulajdonjog - V. Cím: A tulajdonjog megszerzése - XVIII. Fejezet: A feldolgozás, az átalakítás, az egyesülés, a vegyülés, a hozzáépítés, az átépítés, a beépítés és a ráépítés megnevezés alatt, az alább idézett §-okban részletezi az alkalmazandó rendelkezéseket.

Az új Ptk.-nak a ráépítésre vonatkozó szabályai:

„5:70. § [Ráépítés]

(1) Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek vagy - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.

(2) A ráépítő szerzi meg a földnek vagy a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek vagy a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földre használati jog illeti meg.

5:71. § [Rosszhiszemű ráépítés]

(1) Rosszhiszemű ráépítés esetén és abban az esetben, ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a túlépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(2) Rosszhiszemű a ráépítő, ha az építkezés megkezdése előtt tudta vagy a körülmények alapján tudnia kellett volna, hogy az építés a tulajdonos tulajdonjogát sérti.

5:72. § [A közös tulajdonra vonatkozó szabályok]

E fejezet szabályait kell megfelelően alkalmazni abban az esetben is, ha a tulajdonostárs a közös tulajdonban lévő dolgot dolgozza fel vagy alakítja át, a közös tulajdonban lévő épületet bővíti, építi át vagy ahhoz hozzáépít, illetve ha a közös tulajdonban lévő ingatlanra a tulajdonostárs épít rá.”

„5:68. § [Hozzáépítés]

(1) Ha valaki saját anyagával jóhiszeműen a más tulajdonában levő épülethez hozzáépít, és ezzel az ingatlan értékét jelentősen növeli, az építő és az épület tulajdonosa eltérő

megállapodásának hiányában közös tulajdon keletkezik (a továbbiakban: hozzáépítés). Az egyes tulajdoni hányadok mértékét az egész ingatlan és a hozzáépített rész értékének a hozzáépítés befejezésének időpontja szerint meghatározott arányában kell megállapítani.

(2) A hozzáépítésnek nem minősülő építési munka ellenértéke a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhető.

(3) A rosszhiszemű hozzáépítésre a rosszhiszemű ráépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni.”

„5:29. § [A rosszhiszemű túlépítés]

(1) Ha a túlépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő

a) az épületet bontsa le; vagy

b) a saját földjét és az épületet - a föld és az épület értékének megtérítése ellenében - bocsássa tulajdonába.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak mellett a szomszédot - választása szerint - megilletik a jóhiszemű túlépítésre vonatkozó szabályokban foglaltak szerinti jogok.

(3) A lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik. A túlépítőt megilleti a beépített anyag elvitelének joga.”

A régi Ptk.-hoz képest változás, és új szabály:

- az 5:71. § (1) bekezdése rosszhiszemű ráépítés esetén a rosszhiszemű túlépítőre vonatkozó szabályok alkalmazását rendeli. A régi Ptk. 138. § (3) bekezdése általánosságban rendelkezett úgy, hogy a túlépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni.
- az 5:71. § (2) bekezdése - az ítélkezési gyakorlat által kialakított elvek átvételével - meghatározza, hogy ki minősül rosszhiszemű ráépítőnek.
- a hozzáépítést külön jogintézményként szabályozza az 5:68. §-ban, nem a ráépítés egyik formájaként. A hozzáépítés egyébként is különleges és különböző volt a ráépítéshez képest, mert voltaképpen a dologegyesüléshez áll közel.
- az 5:68. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a hozzáépítésnek „jelentős” értéknövekedéssel kell járnia, továbbá hogy „a hozzáépítés befejezésének időpontja szerint meghatározott arányban” kell megállapítani a tulajdoni arányváltozást. Ezen elvek szintén az ítélkezési gyakorlatból kerültek átemelésre.

- az 5:68. § (2) bekezdése új rendelkezés, a régi Ptk. nem tartalmazta.
- elhagyja a régi Ptk. 138. § (1) bekezdését, miszerint: „Ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni; ha pedig a ráépítő földhasználati jogot szerzett, a föld használatáért köteles ellenértéket fizetni. Ha a ráépítő nem szerzi meg az egész föld tulajdonjogát, a ráépítéssel okozott értékcsökkenésért is köteles a földtulajdonosnak kártalanítást fizetni.” Az ellentételezés megfizetése evidens a polgári jog szabályai alapján, így a szakasz külön szerepeltetése nem szükséges.
- az 5:29. § (1) bekezdés b) pontjában rögzített „a föld és az épület értékének megtérítése” helyett, a régi Ptk. 110. § (2) bekezdés a) pontja a „gazdagodás” megtérítését követelte meg. Az új Ptk. 5:29. §-a továbbá nem tartalmazza a régi Ptk. 110. § (2) bekezdésében rögzített feltételt, miszerint az épület lebontása csak akkor követelhető, ha „ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik”.

A régi Ptké. 79. § bekezdése szerint: „A túlépítésre, a beépítésre, valamint a ráépítésre vonatkozó rendelkezéseket csak akkor lehet alkalmazni, ha az építkezés a Ptk. hatálybalépése után történt.”

Az új Ptké. 48. §-a szerint: „A hozzáépítéssel, átépítéssel, beépítéssel és ráépítéssel történő tulajdonszerzésre a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, ha az építkezés a Ptk. hatálybalépését követően fejeződött be.”

Ezen utóbbi rendelkezés tehát csak a befejező időpont áthúzódását követeli meg.

7.2. A ráépítés egyes elemeinek vizsgálata

7.2.1. A ráépítő

Ráépítés címén tulajdonjogot csak az építő vagy az építtető szerezhethet.

A ráépítő személyének megállapításakor nemcsak azt kell vizsgálni, hogy ki az, aki az épületet emelte, hanem azt is, hogy kinek az anyagával, és kinek a részére történik az építkezés. Így nem lesz ráépítő az, aki nem a saját anyagával épít, vagy az építési vállalkozó, aki bár a saját anyagával, de a megrendelő részére építkezik.

Az építtető személyének megállapítása során jelentősége van annak is, hogy az építkezés megvalósítását illetően ki rendelkezik döntési jogosultsággal.

Az ítélkezési gyakorlat szerint önmagában a beruházás költségeinek viselése a finanszírozót még nem teszi ráépítővé. A ráépítés címén való tulajdonszerzés feltétele, hogy az építtető az építői minőségének igazolására is alkalmas engedélyeket is beszerezze: „Az építői (építtetői) minősége annak vélelmezhető, aki az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezte, és az építési vagy használatbavételi engedély építőként tünteti fel.”⁶⁷

Ezen utóbbi vélelem megdönthető, de egy perben a bizonyítás azt terheli, aki a vélelmezett tény fenn nem állására hivatkozik.

A bíróság így a fenti esetben nem állapította meg az arra hivatkozó ráépítői minőségét, mert az engedélyekben nem szerepelt építtetőként, és ennek ellenkezőjét sem sikerült bizonyítania, és mint kiderült az épület kialakítása vonatkozásában érdemi döntést sem hozhatott. Pusztán a felhasznált anyagok egy részére vonatkozó anyagi fedezet biztosítását a ráépítői minőséghez a bíróság kevésnek találta.

7.2.2. Az épület

A bírói gyakorlat csak a tartós fennmaradásra szánt, és használatra műszaki és jogi szempontból is alkalmas építményeket engedi figyelembe venni a ráépítésnél.

Az építkezés műszaki tartalmának nagy jelentősége van, hiszen az alapján ítélt meg, hogy a ráépítőnek lehet-e dologi jogi igénye, vagy csak kötelmi jogcímen érvényesítheti a beruházásából származó követelését.

„Az építési (használatbavételi) engedély megléte fontos, azonban önmagában nem bizonyítja, hogy az építményt tartós fennmaradásra szánták.”⁶⁸ A bíróság ez esetben engedély mellett sem tartotta a ráépítéssel való tulajdonszerzés alapjául szolgálónak azokat a pavilonokat, melyek aránylag kis költségráfordítással áthelyezhetőek, illetve szétbonthatóak voltak.

Az engedélyek meglétének hiánya sem jár nem minden esetben a ráépítés útján történő tulajdonszerzés kizárásával. A Legfelsőbb Bíróság által kifejtett álláspont szerint: „Tévedett tehát a másodfokú bíróság akkor, amikor a felperesi ráépítést a fennmaradási engedély végeleges hiánya miatt nem tekintette a Ptk. 137. §-a (3) bekezdése körében a tulajdonjogot

⁶⁷ BDT2012.2654

⁶⁸ BH2002.355

keletkeztető tényezőnek. A fennmaradás ugyanis végleges, mert bár az építkezés az erre irányuló engedély nélkül történt ugyan, de a bontás már nem rendelhető el.”⁶⁹

A tárgybani esetben ugyanis az építkezéstől számítottan eltelt 10 év, a hatóságoknak pedig az engedély nélkül történt építkezés esetén is - a vonatkozó jogszabályok alapján - csak 10 éven belül volt joga és lehetősége a lebontás elrendelésének.

7.2.2.1. Az aedificium solo cedit elve és a ráépítés

Az elvet a régi Ptk. 97. § (1) bekezdésében rögzítette, a (2) bekezdés pedig egyből le is rontotta azt:

„(1) Az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik.”

A régi Ptk. idézett rendelkezését a Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény alakította ki. Az (1) bekezdés mindig így szerepelt, de a (2) bekezdés az állami tulajdonban álló, vagy az állam, illetve a szövetkezet által használatba adott földeken emelt épületekre külön is kitért.

A régi Ptk. szabályai alapján kialakított ítélkezési gyakorlat szerint:

„Az egységes tulajdon főszabálya (aedificium solo cedit elve) alól, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli kivételeknek két esete van: a törvényi kivétel a Ptk.-nak a ráépítésre vonatkozó szabálya, ezen kívül az elvet az érintettek erről szóló írásbeli megállapodása (szerződés) is áttörheti. Mindkét kivétel esetén közös feltétel, hogy a föld (telek) tulajdonosa és az azon építkező személye elválnak egymástól, az épületet (felülepítményt) nem a föld tulajdonosa hozza létre.”⁷⁰

A régi Ptk. tehát szakított az aedificium solo cedit elvével, amikor ráépítés esetében megengedte az épület és a föld külön tulajdonlását.

A felek megállapodásának jelentőségét a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának - az 1981-ben megszületett, eredetileg a 424-es számot viselő és 1997-ben módosított - 7. számú, a ráépítés jogkövetkezményeit tárgyaló állásfoglalásában is rögzítette:

„I. A ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg.”

⁶⁹ BH1998.423

⁷⁰ BDT2004.1054

Az 1/2014. PJE értelmében az állásfoglalás az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt a jövőben nem irányadó, és a vélemény csak a régi Ptk. alapján elbírálandó ügyekben alkalmazható.

A régi Ptk. és az új Ptk. alapján is ráépítés esetén a megállapodás létrejöhet az építkezés előtt, vagy akár utána is, és nincsenek alakszerűségi követelmények: „A ráépítés következményeire vonatkozó szerződés nincs meghatározott alakhoz kötve, a megállapodás akár szóban, akár írásban megköthető, illetve a szerződési akarat ráutaló magatartással is kifejezhető.”⁷¹

A régi Ptk. 97. § (2) bekezdése az épület és a föld tulajdonjának az elválásához az írásbeliséget követelte meg.

Az új Ptk. rendelkezései alapján:

„5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]

„(1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanonként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.”

Az új Ptk. eleve az aedificium solo cedit elve elé helyezi a felek megállapodását.

A régi Ptk.-val ellentétben, továbbá nem köti az építkezéshez a megállapodás megkötésének lehetőségét, mely vonatkozásában elhagyja az írásbeliség követelményét is.

/Az írásbeliség elhagyása az új Ptk. szerkesztési koncepciójának része, miszerint az írásbeliség csak akkor legyen feltétel, ha annak külön indoka van. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés alapjául azonban továbbra is csak az ott meghatározott kellékekkel rendelkező okirat szolgálhat./

A régi Ptk. 113. §-a alapján, ha a föld és az épület tulajdonosa ugyanazon személy volt, akkor nem volt lehetőség ezek külön átruházására. Egy kivétel azért létezett, mert a régi Ptk. 1991-es módosításáig, a 113. § második mondata lehetővé tette, hogy az állam az épület tulajdonját a föld tulajdonjának átruházása nélkül is értékesíthesse.

⁷¹ BDT2012.2767

Az új Ptk. 5:18. § (2) bekezdése igazi változást jelent, melyre tekintettel szükség volt az Inytv. szabályainak módosítására is. Az Inytv. 12. § ab) pontja alapján, már nemcsak akkor kell a földrészleten kívül önálló ingatlannak tekinteni az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona, hanem akkor is, ha az a földrészlet tulajdonosának a tulajdona és a tulajdonos annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kérte.

Az Inytv. 28. § (1) bekezdése értelmében: Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott jogerős hatósági engedély, jóváhagyás igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 59. § (2) bekezdése rögzíti, hogy azonos tulajdonosok esetében a földrészlet tulajdoni lapjára a földhasználati jog nem jegyezhető be.

Az Inytv. vhr. 9/A. §-a rendezi a földrészlet vagy az épület tulajdonjogának átruházása, vagy átszállása esetén, az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog bejegyzésének követelményét.

Az új Ptk. indokolásából nem derül ki a változás jogpolitikai indoka. Egyes vélemények szerint, várhatóan nem a magánszektor szereplői fognak élni a lehetőséggel.

7.2.3. A jóhiszeműség és a rosszhiszeműség jelentősége, következménye

A ráépítés jogkövetkezményei a szerint alakulnak, hogy a ráépítő jó-, vagy rosszhiszemű volt-e. Ez pedig nem attól függ, hogy az építkező tisztában van-e a tulajdonviszonyokkal.

7.2.3.1. A jóhiszeműség

A jóhiszeműséget a régi Ptk. kifejezetten nem szerepeltette, de mint feltétel azáltal jelent meg, hogy a rosszhiszemű ráépítőre külön szabályok vonatkoztak.

Az új Ptk. a jóhiszeműséget feltünteti, de tartalmi elemeit nem határozza meg.

Az ítélkezési gyakorlat szerint: „Jóhiszemű a ráépítő, ha nem tudja, vagy a körülményekből nem kell tudnia azt, hogy az építkezésre nem jogosult (pl. a föltulajdonos az építkezésbe

beleegyezett, vagy olyan magtartást tanúsított, amelyből a ráépítő arra következtethet, hogy az építkezést nem ellenzi).”⁷²

Arra az építőre is a jóhiszeműség esetén irányadó szabályokat kell alkalmazni, akinek az építkezése ellen a földtulajdonos már csak akkor tiltakozott, amikor az eredeti állapot helyreállítása a ráépítőnek aránytalan károsodást okozott volna.

Jóhiszemű ráépítés esetén a tulajdonjog rendezési elvét az határozza meg, hogy az épület értéke meghaladja-e a föld értékét.

A Legfelsőbb Bíróság már hivatkozott 7. számú állásfoglalása szerint:

„I. Jóhiszemű ráépítés esetén, ha az épület értéke lényegesen meghaladja a föld, illetve megfelelő részének értékét, akkor lehet megállapítani, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonát szerezte meg, ha ezt a földtulajdonos kéri, vagy ebben a felek írásban megállapodtak, illetőleg a ráépítő ilyen tartalmú kérelmének a teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájárult.”

Azaz a jóhiszemű ráépítő tulajdonszerzése esetén is csak a föld tulajdonosának kérésére lehetséges a föld és az épület tulajdonjogának különválasztása. Ilyen kérelem előterjesztésére ugyanis a jóhiszemű ráépítő nem jogosult.

7.2.3.2. A rosszhiszeműség

A régi Ptk. nem határozta meg, hogy ki minősül rosszhiszemű ráépítőnek, az új Ptk. ezt az 5:71. § (2) bekezdésben megteszi, a bírósági gyakorlatban kialakított elvek törvényi szintre emelésével.

Egy 2003. évben hozott legfelsőbb bírósági döntés szerint: „Önmagában annak tudata, hogy az ingatlan más személy tulajdonában áll, a ráépítőt nem teszi rosszhiszeművé. A ráépítő rosszhiszeműsége akkor állapítható meg, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult.”⁷³

A régi Ptk. 110. § (1) bekezdés a) pontja alapján a földtulajdonos a rosszhiszemű ráépítővel szemben, a túlépítő földjének és épületének megszerzéséért nem teljes kártalanítására, hanem csak a gazdagodása megtérítésére volt köteles.

⁷² A polgári törvénykönyv magyarázata, első kötet, harmadik átdolgozott kiadás, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1995., 357. o.

⁷³ BH2003.232

Az új Ptk. 5:29. § (1) bekezdés b) pontja ezzel szemben „a föld és az épület értékének megtérítését” írja elő. Az új Ptk. alkotói szerint a régi Ptk. a jogkövetkezményeket csak gazdasági szempontból értékelte, a túlépítő tulajdonának elvonásaként nem. Ez tulajdonvédelmi aggályokat vetett fel, így szükség volt a változtatására.

A szomszéd által követelhető lebontás esetében az okszerű gazdálkodás követelményének elhagyása azzal magyarázható, hogy „rosszhiszemű túlépítés esetén nincs a rosszhiszemű túlépítőnek olyan érdeke, amelyet a szabályozás a tulajdonos érdekeivel szemben előnyben részesítene”.⁷⁴ A lebontás követelésének azért vannak korlátai. Ha a szomszéd ezt a jogát visszaélészerűen kívánná gyakorolni, akkor a bíróság a joggal való visszaélésre, vagy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésére alapítottnan utasíthatja el ezt a kérelmét.

7.2.4. A tulajdoni igény keletkezésének és a forgalmi érték megállapításának időpontja

A régi Ptk. a tulajdoni arányok módosulásának, a megszerzés időpontjának tekintetében nem adott eligazítást. A vonatkozó szabályokat a jogelmélet, és az ítélkezési gyakorlat alakította ki.

A tulajdonjog keletkezése vagy a tulajdoni arányok változása az építkezés befejezésekor következik be, amikor az építmény fizikailag és jogilag is véglegesnek tekinthető.

A tulajdonjog keletkezése, és a felek közötti elszámolás azonban - peres eljárás esetén egészen biztos, és jellemzően szerződés esetében is - időben elválik egymástól, és a föltulajdonosnak járó ellenértéket ezen utóbbi időpont határozza meg: „A tulajdonjog rendezése ugyanis az ítélet meghozatalakor történik, így az ellenértéket is az akkori forgalmi értéken kell kiszámítani.”⁷⁵

Akár a föld, akár az épület értékének külső körülmények hatására történő későbbi megváltozása a már bekövetkezett tulajdonszerzést nem befolyásolja, és egy peres eljárás során a bíróság az arányok megállapításakor nem indulhat ki a jelenlegi forgalmi értékből.

Az új Ptk. a tulajdoni arányokra tekintetében alkalmazandó elvet rögzíti, a hozzáépítést szabályozó 5:68. § (1) bekezdésben.

⁷⁴ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013., 386. o.

⁷⁵ BDT2000.247

7.2.5. A földtulajdonos és a ráépítő közötti elszámolás elvei

Az új Ptk. 5:70. § (1) bekezdése (és a régi Ptk. 137. § (1) bekezdése is) gazdagodás megtérítésére kötelezte a föld tulajdonosát jóhiszemű ráépítés esetén. A gazdagodás megtérítése nem az építkezés költségeinek megtérítését jelenti, hanem annak az összegnek a megfizetését, amivel az ingatlan ráépítés utáni értéke a ráépítés előtti értéket meghaladja.

Az új Ptk. 5:70. § (2) bekezdésében (rég Ptk. 137. § (2) bekezdésében is) rögzített, a ráépítő tulajdonszerzését biztosító rendező elvben a „lényeges” mértéket szintén az ítélkezési gyakorlat alakította ki.

Elsődlegesen mindig tisztázni kell, hogy a ráépítés megkezdése előtti állapot milyen volt, hogy nézett ki az ingatlan, az azon lévő felépítmény az építkezés megkezdése előtt.

Az értékkülönbséget mindig az összes körülmények vizsgálata alapján lehet meghatározni, de általában ilyen különbség lehet, ha az épület értéke 30-40 %-kal meghaladja a telek értékét.

Az sem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a föld értékére milyen hatást gyakorol az építkezés. Ha ugyanis az építkezés következtében az egész ingatlan értéke lényegesen megnő, akkor kisebb mértékű értékkülönbség is alapul szolgálhat a ráépítő tulajdonszerzésére.

Továbbra sincs jogszabályi rendelkezés, amely meghatározná a földhasználati jog ellenértékét arra az esetre, ha az új Ptk. 5:70. § (2) bekezdése (és a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése) alapján a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt csak az épület tulajdonjoga és a föld használati joga illeti meg. Ez szakértői kérdés, de a tartós használatra létrehozott épület esetén a földhasználati jog ellenértéke főszabály szerint azonos a földrészlet forgalmi értékével.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése értelmében, a nemzeti vagyonba tartozó ingatlan esetében az osztott tulajdon keletkezéséről szóló megállapodásban, a földhasználati jog alapítására a földrészlet forgalmi értékével arányos ellenérték fejében kerülhet sor.

Akkor, ha a fentiek nem alkalmazhatók, mert az elvégzett munkák jellege nem eredményez ráépítést, vagy a hatóság a szükséges engedélyt nem adta meg, a polgári jog elvei alapján kialakított ítélkezési gyakorlat szerint: „a felek közötti elszámolásra - a létrehozott

értéknövekedés összegére és annak a felek általi finanszírozására figyelemmel - a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kerülhet sor.”⁷⁶

Ezt az elszámolási szabályt az új Ptk. - ellentétben a régi Ptk.-val - most rögzíti is, a hozzáépítés szabályai között, az 5:68. § (2) bekezdésben.

Az ún. bekerülési értéknek főszabály szerint nincs jelentősége a tulajdonszerzési arány meghatározásánál. De ha a ráépítést több személy hajtja végre, és eltérő mértékben járulnak hozzá az építkezés költségeihez, akkor az egymás közötti viszonyukban és tulajdonszerzésükben vizsgálendő a bekerülési érték is.

7.3. A hozzáépítés

A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint:

„Ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.”

A rendelkezést az 1977. évi Ptk. módosítás tette a régi Ptk. részévé.

A módosítás a meglévő épülethez való építkezés esetén abban hozott lényegi változást, hogy nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a ráépített rész értéke a meglévő ingatlan értékét meghaladja-e, azaz kis tulajdoni hányaddal is keletkezhett közös tulajdon.

Közös tulajdon keletkezése esetén a ráépítőnek nem keletkezik megtérítési kötelezettsége, de ez nem jár a tulajdonos érdekeinek csorbulásával, hiszen „az építkezés előtti ingatlanértéknek változatlanul tükröződnie kell a létrejött új érték őt megillető megfelelő hányadában”.⁷⁷

Az új Ptk. 5:68. §-a a hozzáépítést önálló jogintézményként szabályozza, és a már korábban kifejtettek szerint, annak szabályait az ítélkezési gyakorlat átemelésével bővítette.

Az új Ptk. sem határozza meg, hogy milyen mértékű és jellegű építési munkák minősülnek közös tulajdont keletkeztető építési beruházásnak.

Az új Ptk. 5:68. § (1) bekezdése a hozzáépítésnél a „jelentős” értéknövekedést - a régi Ptk.-val szemben - azonban már feltételként rögzíti.

⁷⁶ BDT2012.2768

⁷⁷ Dr. Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2007., 200. o.

Ennek a hozzáépítés megállapíthatósága tekintetében véleményem szerint nagy szerepe lesz. Vékás Lajos szerint ugyanis közös tulajdon keletkezhet „olyan építési munka (különösen az ingatlan komoly ráfordítást igénylő felújítása) is, amely az épület szerkezetét nem érinti, azonban a beruházás és az ingatlan között alkotórészi kapcsolatot hoz létre, amely a közös tulajdon keletkezésének alapja lehet”.⁷⁸

Azaz nemcsak a műszaki tartalom, hanem a ráfordítások nagyságrendje is számít.

Így kérdéses lehet, hogy a régi Ptk. alapján hozott ítélet, miszerint nem keletkezett közös tulajdont „az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési vagy más építési munka elvégzése, még akkor sem, ha esetleg ezáltal az épület beosztása módosul, használhatósága javul, értéke növekszik”⁷⁹, mennyiben állná meg a helyét az új Ptk. alapján. Nekem úgy tűnik, hogy a jövőben ez a ráfordítás mértékétől függ majd.

A tekintetben nem lesz változás, hogy az építési munka közös tulajdont keletkeztető jellege olyan kérdés, amit a felek közötti vita esetén a bíróságnak kell megítélnie az összes körülmények mérlegelése és szakértői vélemény alapján.

7.4. Közös tulajdonban történő ráépítés

Közös tulajdonnál az ingatlan tulajdonjoga több személyt illet meg, mindegyiket az őt illető tulajdoni hányad arányában. A ráépítő saját építkezésével egyúttal a többi tulajdonostárs ingatlanára is épít, és így minden tulajdonostárs tulajdoni hányadát, annak értékét egy időben gyarapítja. Az építkező tulajdonostárs tulajdoni részét meghaladó tulajdoni hányadok az ő számára idegen tulajdonnak tekintendők.

Tulajdonostársak ráépítésénél (csakúgy, mint a tulajdonostárs illetőségének elbirtoklásnál) fokozottan kell vizsgálni a jóhiszeműséget. Ez következett a régi Ptk. 144. § a) pontjából, és most az új Ptk. 5:78. § (2) bekezdés a) pontjából, miszerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

A tulajdonostársak által közösen vállalt és finanszírozott építkezés a kialakult ítélkezési gyakorlat szerint nem vonhatja maga után a ráépítés jogkövetkezményeit:

- A tárgybani esetben a felek megállapodást kötöttek a közös tulajdonban álló épület korszerűsítésére, a költségeket viszont nem a tulajdoni arányok szerint osztották meg, mert a munkálatokban egyikük személyesen is közreműködött, illetve bővebb

⁷⁸ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013., 407. o.

⁷⁹ Dr. Csőri Éva Katalin és társai: Az ingatlan jogi kézikönyve. Az ingatlan a polgári jogban, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004., 317. o.

beruházást tervezett. A bíróság szerint, a közös beruházás szándékát tükröző megállapodás esetén nem szempont a költségek végső viselése: „Amennyiben a tulajdonostársak megállapodtak az építkezés költségeinek közös viselésében, ráépítés akkor sem állapítható meg, ha a bekerülési költség végül magasabbnak bizonyult a tervezettnél.”⁸⁰

- „A felek megállapodásban rögzített közös építkezése abban az esetben is kizárttá tenné a ráépítés szabályainak alkalmazását, ha a ráépítés egyébként objektíve megfelelné azoknak [...] a követelményeknek, amelyek a ráépítő tulajdonszerzését egyébként megalapozzák.”⁸¹

7.5. Ráépítés családi jogi kapcsolatokban

A ráépítésnek a leggyakoribb esete az, ha a házastársak az egyikük szüleinek ingatlanán építkeznek. A házasság felbontásával a felek vagyoni jogi viszonyait is rendezni kell: a ráépítéssel kapcsolatos igények tárgyában így részben a polgári jogi/dologi jogi, részben a családi jogi (házastársi vagyoni közösségre vonatkozó) szabályokat kell alkalmazni:

„Ilyenkor két jogviszony keletkezik: az egyik a ráépítő házastársak és a telek tulajdonosa között, a másik pedig a házastársak között. Az egyik házastárs által ezzel kapcsolatban indított perben mindkét jogviszonyt el kell bírálni: először a házastársak és a ráépítők között keletkezett jogviszonyt, amelyre vonatkozóan a Ptk. [...], míg a házastársak jogviszonyára a Csjt.-nek a házastársi vagyoni közösségre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.”⁸²

/Az új Ptk. a családi jogi szabályokat is tartalmazza a Családjog címet viselő Negyedik Könyvben./

A gyermek és a szülők által közös gazdálkodás eredményeként létrejött építmény tulajdonjogának a megszerzésénél a bírósági gyakorlat alapján „nem a ráépítésre, hanem a közös gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok az irányadók; a szerzési arány megállapításával kell a jogvitát elbírálni”.⁸³

Az élettársak közötti tulajdoni igények elbírálásánál is a felek élettársi kapcsolatának, így a közös gazdálkodásnak van ügyszókéző jelentősége: „a bíróság ráépítés helyett a Ptk. 578/G.

⁸⁰ EBH2005.1303

⁸¹ BH2006.109

⁸² BH1976.451

⁸³ BH2003.277

§-ának (1) bekezdése szerinti, a közreműködés arányában történő tulajdonszerzésre helyezte a hangsúlyt, és ezt tekintette tulajdonszerzési jogcímnek.”⁸⁴

7.6. Az állam, illetve a szövetkezet tulajdonára vonatkozó egykori külön szabályok

Az 1977. évi. Ptk. módosítással kialakított régi Ptk. szövegében már nem szerepeltek a következő rendelkezések:

„137. § (2) Ha valaki túlnyomórészt állami tulajdonban lévő anyag felhasználásával építkezik, az állam - választása szerint - gazdagodásának megtérítése ellenében az ingatlan tulajdonjogát vagy a beépített anyag értékének megtérítését követelheti.”

„138. § (4) Az állam az egész föld megvásárlása helyett megfelelő értékű földet ajánlhat fel.”

A régi Ptk. egykori 138. § (2) bekezdése szerint:

„Állami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.”

A Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény a szövetkezeti tulajdon kiemelt védelméről szóló rendelkezést hatályon kívül helyezte, de az állami tulajdonra vonatkozó különbségtételt továbbra is fenntartotta.

Ezt a részt az Alkotmánybíróságnak kellett megsemmisítenie: „A Ptk.-nak ilyen tartalommal hatályban maradt 138. § (2) bekezdése ellentétes az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében foglaltakkal, mert a tulajdonjog tartalmára és védelmére vonatkozó polgári jogi szabályok között az állami tulajdon tekintetében alkotmányjogilag értékelhető indok nélkül tart fenn különbségtételt.”⁸⁵

Állami ingatlan tulajdonjogát, közös tulajdoni illetőségét csak a határozat kihirdetését követően lehetett ráépítéssel megszerezni.

7.7. Eredeti vagy származékos szerzősmód?

Lenkovics Barnabással ellentétben Menyhárd Attila a ráépítést eredeti szerzősmódnak tekinti. Utóbbi szerint a ráépítéssel való tulajdonszerzés az eredeti tulajdonos tulajdonjogára tekintet nélkül következik be. Az ingatlanon fennálló terhek abszolút megszűnését azonban ő is elveti. Megítélése szerint, ha a hozzáépítéssel közös tulajdon keletkezik, akkor a

⁸⁴ BH2000.301

⁸⁵ 29/1992. (V.19.) AB határozat

hozzaépítő tulajdoni hányada tehermentesen keletkezik. A közös tulajdon tulajdoni hányadok módosulása esetén „harmadik személyeknek az egyes tulajdoni hányadokat terhelő jogai az egyes hányadokon változatlanul fennmaradnak. Harmadrészt pedig, ha a ráépítő szerzi meg a föld tulajdonjogát, akkor a földet terhelő jogok ezzel nem szűnnek meg, de nem terjednek ki az épületre, mint a tulajdon gyarapodására”.⁸⁶

Van olyan álláspont, miszerint a felek közötti megállapodás, vagy annak hiánya különbözteti meg a szerzősmód jellegét: „A tulajdonos akaratának hiányában, vagyis a tulajdonviszonyok rendezéséről szóló megállapodás hiányában eredeti szerzősként kell értékelni a ráépítést.”⁸⁷

Találtam azonban olyan bírósági ítéletet, mely megállapodás esetén is az eredeti szerzősmód mellett foglalt állást: „a megállapodás érvényes létrejöttének ténye a ráépítő tulajdonszerzésének a jogcímét nem változtatja meg. Nem érinti ezért azt sem, hogy a ráépítő tulajdonszerzése a ráépített érték valós arányát esetleg meghaladó (de nem jelentős, a feltűnően nagy értékkülönbség mértékét el nem érő) mértékű különbözetre vonatkozó részében ilyen esetben sem az ún. származékos jellegű szerzősmódnak minősülő - akár ingyenes, akár visszerhes jellegű - átruházáson, hanem teljes egészében az olyan, ún. eredeti szerzősmódnak minősülő ráépítés jogcímén alapul.”⁸⁸

7.8. Ráépítés vagy elbirtoklás?

A két jogintézmény egymáshoz való viszonya akkor merül fel, ha valaki a használatában lévő földre az elbirtoklási időt megelőzően épít. A kérdés, hogy ilyenkor az érintett elbirtoklás, vagy ráépítés útján szerez-e tulajdont.

Az ítélkezési gyakorlat az elbirtoklás jogcímén való tulajdonszerzés mellett foglal állást. Ez méltányosabb, hiszen ráépítés esetén a föltulajdonosnak megtérítési igénye lenne, de az elbirtoklásnál ez nem áll fenn. Ugyanakkor az is tény, hogy a ráépítés ex lege szerinti tulajdonszerzési jellegére tekintettel a saját tulajdonjogát elbirtoklással már nem szerezheti meg.

Abban az esetben, ahol az egyik fél a szomszédos teleksávot használta éveken keresztül, és arra pincét és melléképületet is építtetett, az első-, és másodfokú bíróságok a ráépítésre

⁸⁶ Dr. Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Budapest 2007., 270. o.

⁸⁷ Dr. Váradi Gábor: Az eredeti és a származékos szerzősmódról 737. o., Magyar Jog 41. évf. 12. szám/1994.

⁸⁸ BH2007.334

alapítottnak ítélték meg a tulajdonszerzést. A Legfelsőbb Bíróság ezt helytelennek ítélte, mert ez álláspontja szerint oda vezetne, hogy éppen azok nem hivatkozhatnának elbirtoklásra, akik annyira sajátjuknak tekintik az érintett területet, hogy arra építkeznek is. Így álláspontja szerint, az elbirtokláshoz szükséges valamennyi feltétel megléte esetén: „az ingatlan tényleges birtokosa akkor is eredményesen hivatkozhat elbirtoklásra - mint jóhiszemű ráépítésnél erősebb jogcímre - ha birtoklása ideje alatt az ingatlanra ráépített. Nincs ugyanis olyan törvényi rendelkezés, amely ez okból az elbirtoklási idő folyását és az elbirtoklás bekövetkezését kizárná.”⁸⁹

⁸⁹ BH1981.196

Záró gondolatok

Az ingatlan-nyilvántartást a társadalmi, illetve a gazdasági viszonyok fejlődése hozta létre, és alakítja folyamatosan. Az elmúlt évtizedekben a vonatkozó jogszabályok is jelentős módosításokon mentek keresztül. Az ingatlan-nyilvántartásnak az ingatlanforgalomban, a tulajdonviszonyok alakításában betöltött szerepe, az általa tartalmazott jogok keletkezésére, változására, megszűnésére irányadó anyagi jogi szabályoknak az új Ptk.-ba való beemelésevel egy újabb szintre lépett.

Igyekeztem bemutatni, hogy milyen elvek kerülnek egymással szembe és konkurálnak akkor, ha az ingatlan tulajdonjogának keletkezése nem kapcsolódik az ingatlan-nyilvántartáshoz. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve, a jóhiszemű jogszerzők védelme erősebb védelemben részesül-e, mint a tulajdonjog védelme.

Ha így tesszük fel a kérdést, akkor a válasz igen, de a téma ennél talán komplexebb. Azt is látni kell, hogy a lehetőség biztosítása, miszerint az ingatlan tulajdonjoga megszerezhető az ingatlan-nyilvántartáson kívül, a mai viszonyok között már önmagában is egyfajta engedmény, illetve kivételt jelent a főszabály alól. A tényeken alapuló tulajdonszerzés abszolút védelemben részesítése érdekében a jog csak azt várja el, hogy a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön. Ez nem akkora kötöttség és elvárás, különös tekintettel arra, hogy a tulajdonos rendelkezési jogosultságát is megnehezíti, vagy éppen kizárja a bejegyzés hiánya. A tulajdonjog mielőbbi bejegyzése így mindenkinek az érdeke.

A bírósági döntéseken keresztül próbáltam feldogozni, hogy a bírák ítéleteikkel hogyan pótolták az elbirtoklásra, és a ráépítésre vonatkozó jogszabályi hézagokat, és milyen nagy mértékben járultak hozzá a jogintézmények alakításához.

Neves jogtudósok gondolatainak felhasználásával igyekeztem színesebbé tenni a jogszabályi környezet ismertetését.

Nem mondhatnám, hogy az új Ptk. hatályba lépése megkönnyítette a dolgozat elkészítését, de talán érdekesebbé tette azt. Az elkövetkező időszakban izgalmas lesz nyomon követni, hogy az új szabályok alapján milyen kérdések merülnek majd fel, és hogyan alakul az ítélkezési gyakorlat.

Felhasznált irodalom:

Könyvek:

- 1.) Dr. Csőri Éva-Katalin-Dr. Darák Péter-Dr. Hidasi Gábor-Dr. Kovács László-Dr. Zámbo Tamás: Az ingatlan jogi kézikönyve. Az ingatlan a polgári jogban, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004.
- 2.) Dr. Fenyő Iván-Hidvéginé dr. Erdélyi Erika-Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.
- 3.) Dr. Földi András és Dr. Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, Nemzeti Tankönyvkiadó Rt., Budapest, 1996.
- 4.) Dr. Halmai Gábor és Dr. Tóth Gábor Attila: Emberi Jogok, Osiris Kiadó, Budapest, 2003.
- 5.) Dr. Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialog Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2010.
- 6.) Dr. Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001.
- 7.) Dr. Matúz György: Ingatlanjog a gyakorlatban, Perfekt Rt., Budapest, 1998.
- 8.) Dr. Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Budapest, 2007.
- 9.) Dr. Papp Iván: Ingatlan-nyilvántartási ismeretek (második javított utánnyomás), Nemzeti Agrárszaktanácsadási Képzési és Vidékfejlesztési Intézet, Budapest, 2013.
- 10.) Dr. Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2007.
- 11.) Dr. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata (negyedik, átdolgozott kiadás, I. rész, Budapest 1933.) Ponte Press Kiadó Kft., Pécs, 1999.
- 12.) A polgári törvénykönyv magyarázata, első kötet, harmadik átdolgozott kiadás, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1995.
- 13.) A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Dr. Vékás Lajos, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013.

Folyóiratok:

- 14.) Bírósági Határozatok 2012/11. szám, Kúria Pfv.22.003/2011., P.14., HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest
- 15.) Bírósági Határozatok 2013/5. szám, Kúria Pfv.I.21.474/2011., HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest

- 16.) Bíróági Határozatok 2014/1. szám, Kúria Pfv.I.20.018/2013., HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest
- 17.) Magyar Jog 41. évf. 12. szám/1994., Dr. Váradi Gábor: Az eredeti és a származékos szerzősmódról
- 18.) Magyar Jog 48. évf. 3. szám/2001., Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért
- 19.) Magyar Jog 48. évf. 9. szám/2001., Dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége
- 20.) Magyar Jog 50. évf. 5. szám/2003., Dr. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve
- 21.) Magyar Jog 51. évf. 6. szám/2004., Dr. Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről
- 22.) Magyar Jog 57. évf. 8. szám/2010., Süliné dr. Tőzsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme
- 23.) Polgári Jogi Kodifikáció, IV. évfolyam 3. szám, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, Dr. Szőke Irén: Az elbirtoklás, a használati jogok és a birtokvédelem bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai

Internet:

- 24.) Kisokos: Az Emberi és Polgári Jogok Nyilatkozata: <http://mek.oszk.hu/00000/00056/html/228.htm>
- 25.) United Nations Human Rights, Az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata: <http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=hng>
- 26.) Az Európai Unió Alapjogi Chartája: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:083:0389:0403:HU:PDF>
- 27.) Sárközy Tamás: A Ptk. dologi jogi könyvének koncepciója (PJK, 2001/6., 9-12. o.): <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/sarkozy-tamas-a-ptk-dologi-jogi-konyvenek-koncepcioja-pjk-20016-9-12-o/879>
- 28.) A Pallas nagy lexikona: <http://mek.oszk.hu/00000/00060/html/099/pc009958.html>
- 29.) Ezer év törvényei: <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=6222>
- 30.) Ezer év törvényei: <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=6479>
- 31.) Digitalizált Törvényhozási Tudástár: <http://dt.ogyk.hu/hu/gyujtemenyismertetok/folyoiratok/item/132-telekkonyv>

- 32.) Hidvéginé dr. Erdélyi Erika (2010), Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása és alapelvei:
http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_INY3/ch01s02.html
- 33.) Lenkovics Barnabás: A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege (PJK, 2003/3., 14-29. o.): <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/lenkovics-barnabas-a-tulajdonszerzes-modok-eredeti-illetve-szarmazekos-jellege-pjk-20033-14-29-o/483>
- 34.) Interjú Dr. Vékás Lajos professzorral:
http://hirposta.hu/cikk/3252221/Interju_Dr__Vekas_Lajos_Professzorral/

Felhasznált joganyag:

Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2005. (VI. 5.) véleménye

Legfelsőbb Bíróság PK. 4. számú állásfoglalása

Legfelsőbb Bíróság PK 6. számú állásfoglalása

Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalása

Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról szóló

17/1992. (III.30.) AB határozat

29/1992. (V.19.) AB határozat

64/1993. (XII.22.) AB határozat

15/1995. (III.13.) AB határozat

BH1975.509

BH2001.184

BH2003.232

BH1976.57

BH2011.7.

BH2006.109

BH2006. 283

BH2013.120

BH1976.451

BH1978.377

BH1996.142

BH2003.277

BH1979.62

BH2012.169

BH2000.301

BH2007.44

BH2002.355

BH2007.334

BH1979.110

BH1998.423

BH1981.196

BDT2000.247

BDT2006.1361

BDT2012.2611

BDT2003.889

BDT2007.1642

BDT2012.2654

BDT2004.1054

BDT2008.1830

BDT2012.2767

EBH2005.1303

EBH2008.1863

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

1959. évi IV. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről

1960. évi 11. törvényerejű rendelet a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról

1977. évi. IV. törvény a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény módosításáról és egységes szövegéről

1991. évi XIV. törvény a Polgári Törvénykönyv módosításáról

2001. évi XIX. törvény a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben szabályozott elbirtoklási határidő módosításáról

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

2013. évi CLXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről

1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló

Magyarország Alaptörvénye

1886. évi XXIX. törvénycikk a telekkönyvi betétek szerkesztéséről

1892. évi XXIX. törvénycikk a tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről

1993. évi XXXI. törvény az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény és az ahhoz tartozó nyolc kiegészítő jegyzőkönyv kihirdetéséről

1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról

1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról

1990. évi C. törvény a helyi adókról

2000. évi C. törvény a számvitelről