

SZAKDOLGOZAT

Raskovics Lyubica
2008

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

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

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
adjunktus

Készítette

Raskovics Lyubica
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási
Szervező Szak

Székesfehérvár

2008

NYILATKOZAT

Alulírott Raskovics Lyubica (neptun kód: ████████) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a *Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés, különös tekintettel az elbirtoklásra, ráépítésre* című

szakdolgozat

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 tekintetében.

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, 2008. április

Raskovics Lyubica

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés.....	3.
2. Az ingatlan-tulajdonszerzés dogmatikai alapja.....	4.
2.1 A tulajdonszerzésről általában.....	4.
2.2 Ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőismókok	8.
2.2.1 Ingatlanok tulajdonjogának eredeti, ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőismókjai.....	8.
2.2.1.1 Hatósági határozatok és hatósági árverés	8.
2.2.1.2 Elbirtoklás.....	9.
2.2.1.3 Kisajátítás	10.
2.2.2 Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőismókjai.....	12.
2.2.2.1 Átruházás.....	12.
2.2.3.1 Növedék.....	14.
2.2.3.2 Beépítés	14.
2.2.3.3 Ráépítés	15.
2.2.3.4 Öröklés	18.
3. Telekkönyvek és az ingatlan-nyilvántartásnak tulajdonszerzésben érvényesülő joghatásai.....	19.
3.1 Történeti előzmények	19.
3.2 Földnyilvántartás	22.
3.3 A földnyilvántartás és a telekkönyv összevonásának indokai.....	23.
3.4 A telekkönyvi alapelvekről.....	25.
3.4.1 A bejegyzés elve	25.
3.4.2 A közhitelesség elve	27.
3.4.3 A közhitelesség, mint a telekkönyvi joghatások egyike	28.
3.4.3.1 A közhitelesség elve konkrét megnyilvánulásának legfontosabb eseteit.....	31.
3.4.3.2 A közhitelesség elve alól fontos kivételek vannak.....	32.
3.4.3.3 A közhitelesség a Polgári Törvénykönyvben	33.
3.4.3.4 A közhitelesség meghatározása a Telekkönyvi rendeletekben	34.
3.4.3.5 A közhitelesség meghatározása az 1972. évi 31. törvényben	34.

4. Elbirtoklás, mint eredeti tulajdonszerzés szabályozásának alapjai a római jogban, a magyar magánjog történetében	35.
4.1 Visszatekintés az elbirtoklás történeti fejlődésére.....	35.
4.1.1 Elbirtoklás a római jogban	35.
4.1.2 Elbirtoklás a középkorban	39.
4.1.3 Elbirtoklás a magyar magánjog történetében.....	40.
 5. Az elbirtoklás szabályozása a Polgári Törvénykönyvben (1959. IV. törvény) alapján	42.
5.1 Elbirtoklandó dolgot érintő akadályok	43.
5.2 Az elbirtokló személyét érintő kizáró rendelkezéseket tartalmaznak a termőföldről szóló 1994. évi LV törvény 6-7§-i	44.
5.3 A szerzőképeséget korlátozó rendelkezések	44.
5.4 Az elbirtoklás bírói gyakorlata	46.
5.5 Az elbirtoklás hozzászámítási idejének meghatározása	49.
5.6 Az elbirtoklás megszakadása.....	50.
 6. A telekkönyvi elbirtoklás	54.
6.1 Az 1997. évi CXLI törvény 5§ (5) bekezdése, alapgondolata.....	54.
 7. Elbirtokláson alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	59.
 8. Összegzés	66.
 9. Felhasznált irodalom	68.

1. Bevezetés

Témaválasztásom indoklása

Az elkészítendő szakdolgozatom témájaként az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést választottam, különös tekintettel az elbirtoklásra és a ráépítésre.

1972-ben kezdtem a Ráckevei Körzeti Földhivatalban (az akkori Telekkönyvben) dolgozni, és ráébredtem arra az évek során, hogy ez az a terület, ami engem nagyon érdekel, és hosszú távon ezt a munkát szeretném végezni.

Jellemző rám, hogy szeretem az általánostól különböző, nagyobb elmélyedést igénylő feladatokat megoldani.

Az elbirtoklásnak és a ráépítésnek számos olyan összetevője van, aminek meg nem léte esetén meg sem valósulhat ilyen jogcímen a tulajdonszerzés.

Személyes indoka is volt a választásomnak, mivel német nemzetiségű községben laktam huszonegy évig, ahol a lakosság nagy részét kitelepítették. A kitelepítettek ingatlanaik közül nem minden esetben került mindegyik állami tulajdonba.

A mai napig is találkozni lehet olyan esettel, amikor az érdekelt felek szembesülnek azzal, hogy a sajátjukként szakadatlanul birtokolt – az ingatlan állagának megóvásához, karbantartásához szükséges költségeket, közterheket és a kárveszély viselésének költségét is ők viselték - tulajdonuknak vélt ingatlannak nem ők a kizárólagos tulajdonosai, hanem egy csekély részilletőséggel számukra ismeretlen tulajdonos is szerepel a tulajdoni lapon. Az érdekelték kétségbe esve igyekeznek bizonyítani, hogy a tulajdoni lapon társtulajdonosként (születési év, anyja neve és lakcíme megjelölése nélkül) bejegyzett személyt már nem igen tudják beazonosítani, hiszen a kitelepítés idején 1949-ben is idős személy lehetett amit bejegyzés időpontja tanúsít.

Leírtakból megállapítható, hogy az elbirtoklás feltételei fennálltak, és így a felek elbirtoklás jogcímen történő tulajdonszerzésére kerülhetett sor.

Számtalan ehhez hasonló esettel találkoztam többéves munkám során, és mindig jól eső érzés töltött el, ha ügyfeleimnek segíteni tudtam.

Ezért szól erről a témáról a szakdolgozatom.

2. Az ingatlan-tulajdonszerzés dogmatikai alapjai

2.1. Tulajdonszerzésről általában

Tulajdonszerzés alatt azokat az eseteket értjük, amikor valamely dologra nézve tulajdoni jogviszony jön létre, egy adott birtokba vehető dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik.

A tulajdon megszerzése a tulajdonszerző személy szempontjából mindig új tulajdonjogviszony keletkezését jelenti. Ettől függetlenül ténykérdés, hogy magán a dolgon előzőleg, illetve a tulajdonszerzés pillanatában fennállt-e már egy korábbi tulajdonjog.

Ha az új jogosult tulajdona az előző tulajdonjogon alapszik, abból származik **származékos szerzésmódról** beszélünk. Ha a dolgon a szerzéskor nem állt fenn tulajdon, vagy ha fennállt is, de a szerző tulajdonjoga nem abból származik, hanem arra tekintet nélkül keletkezik, akkor **eredeti szerzésmódról** beszélünk. Az eredeti és a származékos jogszerzés intézményét a jogtudomány alakította ki, a Polgári Törvénykönyv ezeket a fogalmakat így nem használja.

A megkülönböztetésnek gyakorlati jelentősége van. Eredeti jogszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartalmára nincs befolyással az előzőleg fennállott tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő korlátozások sem. Származékos szerzésmód esetén a már létező tulajdonjog száll át, azaz alanyváltozás következik be a tulajdonos személyében, de ez a már létező tulajdonjog tartalmát vagyis a fennálló jogokat és kötelezettségeket általában nem érinti. Tehát a származékos tulajdonszerzési módok tekintetében a „nemo plus iuris” elve érvényesül, mely szerint az előző tulajdonos nem származtathat át több jogot az új tulajdonosra, mint amivel maga rendelkezett. Így a származékos szerzésmódnál jogelődről és jogutódról van szó, míg eredeti jogszerzésnél a jogutódlás kizárt, az egy eddig még nem létező jogot keletkeztet, vagy az új tulajdonjog az előzőekre tekintet nélkül keletkezik.

A kétféle szerzésmód közötti további különbség, hogy az átruházás minden esetben jogcímet tételez fel. Aki tulajdonát átruházza, ezt nem pusztán azért teszi, hogy a másik

tulajdonhoz jusson, hanem mindig valamilyen cél érdekében. Leggyakrabban azért, hogy valamilyen kötelezettségét teljesítse illetve, hogy előnyhöz jusson. Az átruházásnak tehát komoly indoka, azaz jogi oka kell, hogy legyen, és ez nem más, mint az átruházás alapjául szolgáló jogügylet (causa), illetve az adott esetben igénybe vett ügyletfajta (titulus).

Ebből következőleg a jogcím, azaz a felek tulajdon átruházására irányuló egybehangzó ügyleti akarata időben megelőzi a szerzésmódot, vagyis a tulajdonjog tényleges átruházását, az átadást. A jogcím az a jogi cél, a felek által elérni kívánt joghatás, amelynek érdekében a tulajdonjog megszerzése végbemegy, és amely a már létező tulajdonjogviszonyban beálló alanyváltozást, az új tulajdonos személyét a kívülállók előtt legitimálja.

Az élők közötti származékos tulajdonszerzés körében sokféle jogcímet különböztethetünk meg. A dolog tulajdonjogának átruházására a leggyakrabban szerződés, azon belül valamely szerződéstípus, vagy kivételesen egy törvényi kötelezettség vagy bírói ítélet alapján kerül sor. Ilyen esetekben a tulajdonszerzés az adott kötelmi jogcímen, a kötelelem teljesítésével történik.

Az átruházás célja lehet az is, hogy ezzel az átruházó valamely feltételt vagy meghagyást teljesítsen, és ezáltal magának a feltételhez vagy a meghagyás teljesítéséhez kötött előnyt biztosítsa. Jogcím lehet az is, hogy a dolgot biztosítékkul ruházzák át, vagy olyan bizalmi viszony alapján, amelynél fogva a tulajdonos a megszerzett dolgot bizonyos körülmények beállása esetén visszaadni köteles. Ez az úgynevezett fiduciárius tulajdon-átruházás.

A szerzés jogcíméhez hasonlóan a szerzésmódok is különfélék lehetnek nehezen sorolhatók elhatárolható csoportokba. Maga a szerzést az esetek túlnyomó többségében abban áll, hogy a tulajdonos a dolog felett valami módon hatalmat nyer, vagyis a dolgot birtokába veszi. Előfordulhatnak azonban olyan szerzésmódok is, amelyek közvetlenül nem járnak a dolog birtokának a megszerzésével, amikor a dolog feletti hatalom megszerzése jelképesen történik meg. A szerzésmódok körében nincs is jogi jelentősége annak, hogy a szerzésmód közelebbről fizikailag milyen eseményekből áll, hiszen a tulajdonjog lényege a dolog feletti jogi uralomban van.

A szerzőismódok és jogcímek vonatkozásában meg kell még jegyezni egy nagyon fontos különbséget. Tulajdonjogot szerezni csakis azokon a módokon lehet, amelyeket a törvény kifejezetten elismer és szabályoz. Más újfajta szerzőismódot a felek akarata nem hozhat létre, vagyis **a törvényi szabályozás a szerzőismódok tekintetében textatív és kogens**. Ezzel szemben a jogcím megválasztásában a felek csaknem teljesen szabadok, az alapügylet tekintetében a szerzőési szabadság és a diszpozitivitás elve érvényesül. Ennek az a magyarázata, hogy a szerzőismód dologi jogot tulajdonjogot keletkeztet, amely mindenkivel szemben hatályos, az alapügylet tipikusan kötelmi jellegű, amely csak a két fél viszonyában állapít meg jogokat és kötelezettségeket a dologi jogszerzéshez kapcsolódóan.

Bár gyakorlati jelentősége csak az eredeti és származékos szerzőismódok megkülönböztetésének van, elméleti és történeti szempontból jelentős kérdés az is, hogy milyen jogi összefüggés áll fenn a szerzőismód (modus) és a jogcím (titulus) között. A különböző jogrendszerekben erre nézve kétféle megoldás alakult ki. Vannak olyan jogrendszerek, amelyekben a tulajdon-átruházást közvetlenül megvalósítható jogi tény, a szerzőismód létrehozza a tulajdonváltozást, tekintet nélkül arra, hogy milyen jogcímen alapszik, és tekintet nélkül arra is, hogy az adott jogcímet a jogrend egyébként elismeri-e vagy sem. Ebben az esetben a tulajdon-átruházás dologi jogilag jogcím hiányában vagy a jogcím érvénytelensége esetében is megáll, és az a fél, aki tulajdonát érvényes jogcím nélkül vesztette el, csak kötelmi jellegű követeléssel (jogalap nélküli gazdagodás címén) követelheti azt vissza a szerzőtől. A tulajdon-átruházásnak ezt a rendszerét **absztrakt rendszernek nevezzük**. A másik megoldás abban áll, hogy a szerzőismód önmagában még nem eredményezi a tulajdon átszállását, hanem csak akkor megy végbe, ha az a jogcím, amelyen az átruházás alapszik, érvényes. A tulajdonszerzés érvényessége ebben az esetben a jogcímtől függ. Ha a szerzőismód végbe is, de az adott jogcímet a jogrend nem ismeri el, azaz a jogcím érvénytelen, a tulajdon átruházás is érvénytelen, és az átruházó nem kötelmi jellegű követeléssel, hanem tulajdoni igénye alapján követelheti vissza a dolgot. Ezt a rendszert nevezzük **jogcímes vagy klauzális rendszernek**.

A tulajdonjog megszerzése tekintetében a polgári jogban lényeges különbség van az ingatlanok és az ingók szerzőismódjai között. Ennek az az oka, hogy jogrendszerünkben az ingatlanok tulajdonának megszerzése általában az ingatlan-nyilvántartás intézményének segítségével bonyolódik le.

Mind az ingók, mind az ingatlanok tulajdonának megszerzése körében különbséget teszünk eredeti és származékos szerzésmódok között:

Ingók tulajdonjogának eredeti szerzésmódjai:

- a.) hatósági határozat vagy árverés,
- b.) elbirtoklás
- c.) gazdátlan javak elsajátítása,
- d.) találás

Ingók tulajdonjogának származékos szerzésmódjai:

- a.) átruházás
- b.) a termékek, a termények és a szaporulat elsajátítása
- c.) vadak és halak tulajdonjogának megszerzése,
- d.) feldolgozás,
- e.) egyesítés,
- f.) öröklés,
- g.) a házastárs vagy élettárs közös tulajdonból való részesedése

Ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzésmódjai:

- a.) hatósági határozat és árverés
- b.) elbirtoklás
- c.) kisajátítás

Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzésmódjai:

- a.) átruházás,
- b.) növedék,
- c.) beépítés,
- d.) ráépítés,
- e.) öröklés,
- f.) házastárs és élettárs részesedése a közös vagyonból

2. 2. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőismókok.

2. 2. 1. Ingatlanok tulajdonjogának eredeti, ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőismókjai

2. 2. 1. 1. Hatósági határozat és hatósági árverés

Jóhiszeműen a tulajdonjogot hatósági határozat vagy árverés útján is eredeti szerzőismóddal lehet megszerezni. Hatósági árveréssel azonban csak akkor lehet az ingatlan tulajdonjogát érvényesen megszerezni, ha a tulajdonos valóban az adós volt. Ingatlan tulajdonjogának hatósági árverésen történő megszerzésére tehát nem vonatkozik a Polgári Törvénykönyvnek az a szabálya, hogy a jóhiszemű szerző arra tekintet nélkül válik tulajdonossá, hogy korábban ki volt a tulajdonos /Ptk.120. § (1) bek./. Ennek a kivételes szabálynak a magyarázatát az ingatlan-nyilvántartás intézménye és annak elvei adják. Ingatlan tulajdonjogának árverésen történő megszerzése esetén az árverés kitűzőjének és az árverésen szerzőknek is módjában áll az ingatlan tulajdonjogi állapotáról meggyőződni. Ha ezt elmulasztják, jóhiszeműsége nem hivatkozhatnak. Ugyanezen okból ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól sem árverésen kívül, sem pedig árverésen nem lehet érvényesen megszerezni. Az árverési vevő általában tehermentesen szerzi meg az ingatlant. Kivételesen azonban az árverés útján megszerzett ingatlant is terhelheti a telki szolgalom és a törvényen alapuló, valamint a bejegyzett haszonélvezeti jog. E két kivételtől eltekintve az árverésen szerzés is eredeti szerzés. Ugyanis az árverésen szerző tulajdonjoga bizonyos szempontból az árverést szenvedő tulajdonjogára keletkezik, mégsem attól származik, hanem az árverésen mint kényszeraktuson alapszik. Az árverési vevő tehát nem lesz az árverést szenvedő jogutódja, **szerzése eredeti szerzés.**

Ha az állam bírósági vagy más hatósági határozattal kártalanítás nélkül ingatlan tulajdonjogát szerzi meg, ennek értékéig ugyanúgy felel a fennálló kötelezettségekért, mint ingó dolgok esetén. Az állam ilyen módon történő tulajdonszerzése nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogokat sem. Az állam hatósági határozattal, kártalanítás nélkül történő tulajdonszerzésének gyakorlati esete a büntető bíróság vagy onelkobzást kimondó ítélete.

2.2.1.2. Elbirtoklás

Az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzés, mely során az időnek, mint jogi ténynek, valamint a birtoklásnak, mint ténylegességnek van kiemelkedő szerepe. Elbirtoklás esetén egy fennálló, de nem gyakorolt tulajdonjog áll szemben egy tényleges birtokállapottal. A jog ebben az esetben a birtokos oldalára áll, ha az elbirtoklás összes törvényi feltétele fennáll. A birtokló oldalán tulajdonjogot keletkeztet, míg a tulajdonos oldalán egyidejűleg megszűntet egy korábbi tulajdonjogot. Ez a keletkezés és megszűnés azonban egymásra tekintet nélkül zajlik le, vagyis az elbirtoklás nem jogutódlás nem származékos szerzősmód. Elbirtoklással minden olyan dolog megszerezhető, amely tulajdonjog tárgya lehet. Kivétel ez alól csak annyiban tehető, amennyiben ezt jogszabály kötelező előírása tiltja, vagy korlátozza. A kizárólagos állami tulajdon tárgyait elbirtoklással sem lehet megszerezni.

Az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés törvényben szabályozott feltételeinek fennállása esetén a törvény erejénél fogva, minden további hatósági vagy bírósági aktus nélkül vezet a tulajdonjog átszállásához, azaz a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartáson kívül következik be. Az tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elbirtoklás esetén nem jogot keletkeztető, hanem a megszerzett jogot deklaráló. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya viszont hátrányosabbá teszi az elbirtokló jogi helyzetét. Ha az elbirtokló a tulajdonjogát nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésére nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett (Ptk. 121. § (5) bek.)

A törvény és a bírói gyakorlat ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű személyt védi. Az elbirtoklás dologi hatályú tulajdonszerzési jogcím, ezért a bejegyeztetés elmaradása nem akadályozza az elbirtoklót tulajdonosi jogainak gyakorlásában, érvényesen rendelkezhet a megszerzett ingatlannal, tulajdonosi jogait csak azzal szemben nem gyakorolhatja, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot. Megállapítható, hogy a birtoklónak érdekében áll a tulajdonjogának bejegyeztetése. Amennyiben a tulajdonos nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba nem zárja ki az elbirtoklás lehetőségét, hiszen a törvényi feltételek együttes fennállása esetén az elbirtoklás bekövetkezik.

2.2.1.3. Kisajátítás

A kisajátítás a magántulajdon legerősebb törvényi korlátja. Tulajdonjog megszűnését eredményezi az érintett tulajdonosra nézve, egyidejűleg egy eredeti tulajdonszerzési mód az állam oldalán.

A kisajátítás a tulajdonjogot teljes mértékben elvonja a tulajdonostól, aminek következtében megszűnik annak tulajdonosi minősége, azaz a tulajdonjog jogosultjának pozíciójában alanyváltozás következik be, az új tulajdonos az állam, önkormányzat, vagy más személy lesz.

A kisajátítás egy közhatalmi eszköz (kényszereszköz) a tulajdonjog állam általi – az állam vagy a helyi önkormányzat részére történő – elvételére, illetve megszerzésére. A kisajátítás intézményével a szocializmus alatt gyakran visszaéltek ezért különösen fontos volt a kisajátítás új szellemben történő szabályozása és gyakorlati alkalmazása.

A módosított Polgári Törvénykönyv értelmében ingatlant kivételesen, közérdekből – törvényben megállapított esetekben, módon és célokra- lehet kisajátítani. A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. /Ptk. 177. § (1) bek./. Kisajátítani csak ingatlant lehet. Erre a szerzősmódra csak kivételesen kerülhet sor. Vagyis ingatlan tulajdonjogát közérdekű célra is főszabályként a rendes szerződésmóddal kell megszerezni, és ha ez nem megy, akkor kerülhet sor a kisajátításra, mint rendkívüli szerzősmódra.

A kisajátításról 2008.01.01.-ig részletesen az 1976.évi 24. törvényerejű rendelet (Ktvr.) rendelkezett, amelyet hatályon kívül helyezett a **2007.évi CXXIII.tv. 42 § (1) a.) pontja**. Hatálytalan 2008.01.01-től.

Az Alkotmánybíróság a 35/2005. (IX.29.) AB. határozatában mulasztásos alkotmány sértést állapított meg. A döntésének a lényege az volt, hogy alkotmányellenes helyzet jött létre azért, hogy az Országgyűlés a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (Ktvr.) szabályait nem hozta összhangba az Alkotmány 13.§ (2) bekezdésében megállapított követelményekkel.

Az Alkotmány 13.§ (2) bek. szerint: „ Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Az Alkotmánybíróság fent megjelölt határozatában hivatkozott arra, hogy a Ktvr. a kisajátítási jogcímek többségét csak általánosan (pld. bányászat, posta.. stb.), vagy a jogosult megjelöléssel (pld. állami, vagy önkormányzati szerv) határozta meg, amely nem felel meg az Alkotmány által támasztott követelménynek.

A jogalkotó a 2007. évi CXXIII. törvény 2-5.§-aiban újraszabályozta a kisajátítási célokat és feltéteket. A Ktvr.-ben szereplő célok közül néhány általánosan megfogalmazott célt nem tartott fenn az új szabályozás. A korábbi „város és községrendezés” helyett szélesebb körű célt fogalmazott meg a „terület és településrendezés” cél meghatározásával. Az új szabályozás Ktvr.-ben szerepelt célok jelentős részét az Alkotmánybíróság által megfogalmazott szempontokhoz „igazítva” fenntartotta.

A Ktvr. által kisajátítási célként szabályozott tevékenységeket jelenleg már nem csak állami és önkormányzati szervek végezhetik, ugyanakkor a Ktvr. szerint csak állam és önkormányzat szereshetett kisajátítással tulajdont. A 2007. évi CXXIII. törvényben az állam és az önkormányzat mellett „harmadik személy” is megjelenhet kisajátítást kérőként.

Az ingatlannak egy része is kisajátítható ezt nevezzük részleges kisajátításnak.

A 2007. évi CXXIII. törvény a részleges kisajátítást az eddigi szabályoknak megfelelően állapítja meg, de a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma 5. állásfoglalásából levont következtetés alapján külön megfogalmazza azt az esetet, amikor azért nincs helye az ingatlan részleges kisajátításának, mert a visszamaradó résznek „nem maradna” fogalmi értéke (a törvény szóhasználatában: „a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges”).

Részleges kisajátításnak volt és van helye: Ha az ingatlan egy részének kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik, vagy ha az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.

A kisajátítás eredeti tulajdonszerzés, ennek eredményeképpen főszabályként az ingatlan tehermentes tulajdonának megszerzésére kerül sor és a 2007. évi CXXIII. törvény szerint a pénzbeli kártalanítás esetén a fennálló jogok, tények megszűnnek, illetve csak azok a jogok maradhatnak fenn, amelyek a közérdekű cél megvalósítását nem akadályozzák.

A kisajátított ingatlanért kártalanítás jár. A jelenleg hatályos törvény 9-20.§-ai a kisajátítással kapcsolatos kártalanítás szabályait a hatályos szabályozásra építve, illetve a 35/2005 (IX.2.) AB határozatban megfogalmazott szempontokra tekintettel állapítják meg. A törvény kimondja, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig, a joga megszűnésért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kártalanítást csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel lehet nyújtani. A kártalanítás mértékéről a Polgári Törvénykönyv hallgat. Alapvető jogelv, hogy a kártalanításnak az okozott kárral egyenértékűnek és teljesnek kell lennie. Amíg azonban a kártalanítás mértékében nincs megállapodás, addig tulajdonszerzés sincs, vagyis ilyen értelemben a kártalanítás előzetes kell, hogy legyen.

A kisajátítás, mint a tulajdont korlátozó legdrasztikusabb közjogi eszköz, kivételes jellegű. Egy adott közérdekű cél eléréséhez igénybe vehető jogi eszközök tekintetében ez a következő sorrendet jelenti.

- a.) elsősorban a tulajdonossal való megegyezés útján kell az ingatlan tulajdonjogát megszerezni.
- b.) a tulajdonos elzárkózása esetén, ha ez lehetséges, más ingatlanok tulajdonosaival kell a megegyezést megkísérelni,
- c.) ha ez sem megy, illetőleg az adott közérdekű cél eléréséhez nincs feltétlenül szükség a teljes tulajdonjogra, a lehető legkisebb mértékű közjogi korlátozással kell élni,
- d.) ha feltétlenül az adott ingatlan teljes tulajdonjogára van szükség végső megoldásként jöhet szóba a kisajátítás.

2.2.2. Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőismódjai

2. 2. 2. 1. Átruházás

Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges.

Mind a szerződés érvényes létrejöttéhez, mind a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükség van a szerződés írásba foglalására. Ha a szerződést magánokiratba foglalták, az okirat csak akkor alkalmas a bejegyzésre, ha tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben felsorolt alaki és tartalmi kellékeket. A tulajdonszerzés jogcímét megfelelően igazoló magánokirat tehát csak különleges alakszerűségek megtartása mellett alkalmas a tulajdonváltozás bejegyzésére.

Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az ingatlan fizikai átadása nem szükséges, a szerző fél az érvényes jogcímen alapuló bejegyzéssel a tulajdonjogot megszerzi akkor is, ha az ingatlant még nem vette, vagy nem veszi birtokba. Viszont az, aki az ingatlan birtokába lépett, de tulajdonjogának bejegyzése még nem történt meg, ezzel még nem vált tulajdonossá akkor sem, ha érvényes jogcíme van az átruházásra. Az ilyen jogosult a tulajdonoséhoz hasonló védelemben részesül.

Előfordul, hogy az, aki az előző tulajdonossal már szerződést kötött az ingatlan átruházására, elmulasztja tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az ilyen mulasztás különösen akkor fordul elő, ha a szerző már az ingatlan birtokába lépett és a bejegyzés csak a már ténylegesen kialakult helyzetet szentesítené. Az ilyen helyzet lehetővé teszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban maradt régi tulajdonos rosszhiszeműen még egyszer eladja az ingatlanát másnak. Ilyenkor az a helyzet állna elő, hogy az első szerző a bejegyzés elmulasztása miatt birtokba lépése ellenére nem vált tulajdonossá, a másik szerző viszont, ha tulajdonjogát bejegyzik tulajdonossá vált, anélkül hogy birtokba lépett volna. Az ingatlan-nyilvántartási rendszernek ezt a szigorú következményét polgári jogunk az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerző javára áttöri. Többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, azaz egyik vevő sem lépett birtokba, akkor a korábbi vevő, kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, mert akkor a bejegyzés tényének joghatása folytán a későbbi vevő marad a bejegyzett tulajdonos. A birtoklással megerősített érvényes jogcímmel az első esetben említett védelmét nevezzük jogcímvédelemnek, a másik esetben említett kivétel pedig nem alkalmazható akkor, ha a másodszori vevő jóhiszeműségének védelmét az első vevő megdönti.

Megemlíthetném az ingatlan-nyilvántartásnak a tulajdonszerzésben érvényesülő joghatásait (dekrelatív, konstitutív), melyekről dolgozatomban 3.4.1 Bejegyzés elve című fejezetében fogok bővebben foglalkozni.

2.2.2.2. Növedék

A növedék (cessio) tehát az alkotórész egyik sajátos esete, aminek jellemzője, hogy egy állandóan meglévő fődologhoz (a földhöz) utólag kapcsolódik. Tipikusan ilyenek az épületek, egyéb építmények, az elültetett fák, cserjék, a telepített erdő, szőlőültetvény, stb. Növényzet esetében a kapcsolódás akár folyamatosan is létrejöhet. A kapcsolatnak is olyan tartósnak kell lennie, hogy elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.

A föld tulajdonosa megszerzi mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyek utóbb válnak a föld alkotórészévé. Ezt a szabályt a termékre és a szaporulatra nem lehet alkalmazni, ha az valamely jogviszony alapján mást illet. A földhasználat eseteiben sem lehet ezt a szabályt alkalmazni, a földhasználó által létesített építmények vonatkozásában. Nem lehet a nem állami tulajdonú parti telek növedéke a folyóvízben újonnan keletkezett sziget, mert az az állam kizárólagos tulajdonában áll. Ugyanez vonatkozik a folyóvizek elhagyott medrére is, mert ez is az állam tulajdonába kerül. Ha viszont nem újonnan keletkezett szigetről vagy a folyóvizek állandó jelleggel elhagyott medréről van szó, úgy a növedék szabályai alkalmazhatók.

2.2.2.3. Beépítés

Ha valaki idegen anyaggal saját földjére vagy a használatában álló földre épít, a beépítéssel megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni.

A beépítés (inaedificatio) a dologegyesülés sajátos, ingó és ingatlan dolgok egyesítéséből előálló esete, amit a törvény is sajátosan szabályoz. Eltér ugyanis attól a dologegyesülésre vonatkozó főszabálytól, hogy ilyen esetekben közös tulajdon keletkezik. Ennek az a magyarázata, hogy ingatlan esetében nem kívánatos közös tulajdon keletkezése, különösen idegen személyek között. Emellett az ingóságokat beépítő személyt egy ilyen megoldás – különösen ha az egész épület tulajdonjogát is elveszítené – aránytalanul

sújtaná, hiszen az ingatlan értéke többnyire lényegesen nagyobb a beépített anyagénál. A beépítés esetén nem kell vizsgálni azt, hogy a beépítő jó- vagy rosszhiszemű volt-e, jogos vagy jogtalan úton jutott-e a más tulajdonában álló anyag birtokába, és közömbös az is, hogy a munka értéke, vagy a beépített anyagok értéke hogyan aránylik egymáshoz és a föld értékéhez. Ha a beépítő nem a saját tulajdonában álló földre épít, hanem a föld csupán a használatában van, az anyag tulajdonjogát csak akkor szerzi meg, ha az épület tulajdonjoga őt külön is megilleti. A beépítéssel való tulajdonszerzés feltétele az is, hogy az anyag annyira szoros kapcsolódással épüljön a földhöz vagy a már azon meglévő épülethez, hogy elválasztása és elvitele ne legyen lehetséges. A beépítés szabályai nem csak épületek, hanem más építmények esetében is alkalmazhatók.

2.2.2.4. Ráépítés

Ráépítés fogalma

Ráépítésről akkor beszélünk, ha valaki saját anyagával más tulajdonában álló földre épít. A ráépítéstől el kell határolni a beépítést és a túlépítést. Beépítés esetén valaki idegen anyaggal saját földjére, túlépítés esetén pedig, saját anyagával részben a más tulajdonában álló földre épít. Ráépítésnél az építető teljes egészében idegen telken építkezik. Ráépítésről van szó akkor is, ha az idegen földön már épület áll, és a ráépítő azt bővíti, átépíti vagy ahhoz hozzáépít, illetve a már meglévő épületből különálló épületet épít.

A más tulajdonában álló földön történő építkezés nem minden esetben minősül ráépítésnek. Nem ráépítés, ha a földtulajdonos és az építkező között osztott tulajdon keletkezik. A föld tulajdonjogát nem érintve az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha a törvény vagy a földtulajdonossal írásban kötött megállapodás így rendelkezik. Ez utóbbi esetben nem szükséges, hogy a földtulajdonos és az építkező az építkezést megelőzően állapodjanak meg az épület és a föld tulajdonjogának megosztásáról.

A ráépítésre vonatkozó rendelkezések alkalmazására csak ennek az esetnek a kivételével kerülhet sor. Tehát ha a földtulajdonos és az építkező között a tulajdonjog kérdésében nem volt megállapodás, vagy a megállapodás nem volt jogszerű. A ráépítés szabályait kell alkalmazni.

Korábban a Polgári Törvénykönyv a ráépítés szabályozása során abból indult ki, hogy az aedificium solo cedit elve a ráépítés esetében is érvényesüljön, és hogy ráépítéssel se keletkezzen az ingatlanon közös tulajdon. A korábbi szabályok szerint tehát a ráépítéssel nem közös tulajdon keletkezett, hanem a körülményektől függően vagy a földtulajdonosnak, vagy pedig a ráépítőnek juttatta a törvény az egész ingatlan tulajdonjogát. Ebből a gyakorlatban számos probléma származott.

/Az idegen földre történő építkezésre a Polgári Törvénykönyv 137. §- a az irányadó./

Rosszhiszemű ráépítés

A törvény a ráépítésnél is abból indul ki, hogy a ráépítő jó- vagy rosszhiszemű volt-e, és ettől függően határozza meg az építés jogkövetkezményeit.

Rosszhiszemű a ráépítő, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kellene azt, hogy az építkezésre nem jogosult, mert a földtulajdonos az építkezésbe nem egyezett bele, vagy a tulajdonos nincs is olyan helyzetben, hogy az építkezés ellen tiltakozzon.

A rosszhiszemű ráépítővel azonos a helyzete annak is, akinek az építkezése ellen a földtulajdonos olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalanul nagy károsodást. A tiltakozás tehát megszünteti a ráépítő jóhiszeműségét.

Ezekben az esetekben a ráépítés folytán létrejött épület (épületrész) tulajdonjogát a földtulajdonos (az ingatlan tulajdonosa) szerzi meg, függetlenül attól, hogy milyen értékű építkezés történt. A tulajdonos nem köteles a ráépítő teljes kártalanítására, de a gazdagodását meg kell fizetnie a ráépítőnek.

A földtulajdonost azonban még ez a megoldás is méltánytalan helyzetbe hozhatja, ezért a törvény lehetőséget ad arra, hogy a földtulajdonos kérelmére a bíróság kötelezze a ráépítőt a föld megvásárlására. A felek közötti megállapodás hiányában a bíróság az adásvételi szerződést létrehozhatja és tartalmát, így a vételárat a föld forgalmi értéke alapján megállapíthatja. Ilyenkor mind az épület, mind a föld tulajdonjoga egységesen a ráépítőt illeti meg.

Ha a ráépítő megosztható telekre épít és az államigazgatási szerv a megosztáshoz hozzájárul, az ingatlan gazdasági rendeltetésének figyelembevételével, valamint az eset és a felek összes körülményének mérlegelésével kell megállapítani a földnek azt a megfelelő részét, amelynek megvásárlására az építkezőt a földtulajdonos kérelmére kötelezni lehet.

Nincs akadálya annak sem, hogy a bíróság a földtulajdonos kérelmére azt állapítsa meg, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. Ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

Jóhiszemű ráépítés

Jóhiszemű a ráépítő, ha nem tudja, vagy a körülményekből nem kell tudnia azt, hogy az építkezésre nem jogosult, mert például a földtulajdonos az építkezésbe beleegyezett, vagy olyan magatartást tanúsított, amelyből a ráépítő arra következtethet, hogy az építkezést nem ellenzi. Természetesen, ha az építő és a földtulajdonos közötti megállapodás kiterjed arra is, hogy az épület tulajdonjoga az építkezőt illeti meg, és ezt írásba is foglalták, nem ráépítésről, hanem tulajdonjog megosztásáról van szó.

A jóhiszemű személlyel azonosan kell megítélni azt a ráépítőt is, akinek az építkezése ellen a földtulajdonos tiltakozott ugyan, de csak akkor, amikor az eredeti állapot helyreállítása a ráépítőnek aránytalan károsodást okozott volna.

Jóhiszemű ráépítés esetén a tulajdonjog sorsa aszerint alakul, hogy az épület értéke meghaladja-e a föld értékét. Ennek megfelelően, ha a ráépített épület értékét a föld értéke nem éri el, vagy azt nem haladja meg lényegesen, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg. Ha az épület értéke a föld értékét lényegesen meghaladja, a föld értéke megtérítésének kötelezettségével a ráépítő szerzi meg a föld tulajdonjogát.

Az épület és a föld értékének arányát a ráépítés befejezésének időpontjában irányadó forgalmi érték figyelembevételével kell összevetni. Ebben a kérdésben ugyan nincs kialakult bírósági gyakorlat, mégis erre a következtetésre kell jutnunk, mert a ráépítéssel ex lege szerzi meg a tulajdonjogot vagy a földtulajdonos, vagy a ráépítő. Akár a föld értékének, akár az épület értékének külső körülmények hatására történő későbbi megváltoztatása a már bekövetkezett tulajdonszerzést nem befolyásolja. Ha viszont a föld vagy az épület a kártalanítás vagy a gazdagodás megtérítése végett kell megállapítani,

akkor már a megállapításkori értéket kell figyelembe venni. Az értékkülönbözetnek lényegesnek kell lennie, az épület értékének legalább 20-30%-kal meg kell haladnia a föld értékét.

Jóhiszemű ráépítő tulajdonjogot szerezhet akkor is, ha megosztható telekre épít, és az épület értéke ennek a földrésznek az értékét haladja meg lényegesen. Ilyenkor az épület értékét nem az egész föld értékével kell összevonni. Erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha az államigazgatási szerv a föld megosztásához hozzájárul.

A törvény a jóhiszemű ráépítés esetén a földtulajdonos kérelmére annak bírósági megállapítását is lehetővé teszi csak az épület tulajdonjogát szerzi meg. Ez a rendelkezés abból indul ki, hogy a földtulajdonos és a ráépítő jogviszonyának rendezésénél a föld és az épület elváló tulajdonjoga sok esetben a legmegnyugtatóbb megoldást nyújthatja. A föld és az épület elváló tulajdonjoga maga után vonja a földön használati jog megállapítását. Ebben az esetben a ráépítő a föld használati jogáért köteles ellenértéket fizetni a földtulajdonosnak. Használati jog keletkezésénél ha a föld megosztható, a használati jog csak az épülethez tartozó földrészletre áll fenn.

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

A Ptk.137.§ (3) bekezdése kimondja, hogy ha valaki más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, 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 ráépítet részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

2.2.2.5. Öröklés

Az örökös az örökölt ingatlan tulajdonjogát az örökhagyó halála pillanatában, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül szerzi meg. Tulajdonjogának bejegyzésére a hagyatéki eljárás rendjén kerül sor. Az örökös, mint egyetemes jogutód természetesen örökl nemcsak az ingatlannal kapcsolatos tulajdoni jogosultságokat, hanem annak terheit is.

3. Telekkönyvek és az ingatlan-nyilvántartásnak tulajdonszerzésében érvényesülő joghatásai

3.1. Történeti előzmények

A telekkönyv első megnyilvánulásával a városokban találkozhattunk. A szabad királyi városokban a polgárok árutermelést folytattak és kereskedtek, ami magával vonta a hitelélet kialakulását és igény lépett fel ezáltal az ingatlanok nyilvántartására. A XIII. századtól ismert telekkönyv első nyomait innen számoljuk.

A jelzálogkönyvek és a telekkönyvek sok olyan elemet tartalmaztak, amelyek már korábban a német városokban is megtalálhatóak voltak. Ezeket a magisztrátusok felügyelete alatt a városi hivatalnokok vezették.

A szabad királyi városok jogállását a városban élő polgárok jogviszonyait királyi dekrétumok szabályozták. Saját maguk által választott bíró és esküdtszék ítélkeztet, ez volt a főtárnok mester. Polgárság soraiba való felvétel kitétele volt, hogy a polgároknak legyen háza vagy földje. A tárnoki jog szerint az ingatlanokat a bíró és az esküdtek jelenlétében kellett elidegeníteni, amit erre a célra fogantatosított nyilvántartásba vezettek be. A nyilvántartásból annak tartalmáról okmányokat adtak ki. Az elzálogosítást a „hiteles könyv”-be jegyezték be. A jogtörténelmi irodalom először Sopront említi a XV. században, a Pozsonyi telekkönyvet XV. században, a Budai telekkönyvet XVII században.

A városi ingatlan regiszterek tárgya maga az ingatlan, amíg az okiratok a „könyvekbe bejegyzett jogok”, jogosultságok bizonyítékai. A bejegyzések, a nyilvántartásoknál már nem csak a jogváltozást bizonyítja, hanem a jogosultságok keletkezését, módosulását, és megszűnését is.

A telekkönyv történetének szerves részét képezik az ún. **Betáblázási könyvek**: amelyek először 1723-ban egy királyi dekrétum hozott létre. Jelzálogkönyv célja a hitelezők védelme volt. A városokban és a megyei ingatlanok tekintetében a betáblázás tárgyi terjedelme eltérő volt. A városokban egyedileg kellett az ingatlanokat meghatározni. Megyei szinten általános betáblázás írt elő a dekrétum, a hitelfelvevő minden ingatlanát terhelte. Az eltérés oka az volt, hogy a városokban már voltak telekkönyvek az ingatlanokról, míg a megyékben nem. Ismert volt már az **okirat elve, a közbizalom elve, bejegyzési elv, rangsor elve.**

A városi ingatlanoknál a betáblázás már valódi jelzálogjog volt: az eladó és a vevő egyezkedése a hitelezővel vagy elidegenítés esetén ki kellett fizetni az adóságot, vagy az adós más vagyonára kellett átírni a hitelt, illetve a vevő át is vállalhatta.

Az ősiség a vagyonforgalom korlátozására irányuló anyagi jogi intézmények összessége, amelynek kötelező szabályai alapján különbséget tettek az ősi és a **szerzeményi javak** között. Hazánkban Könyves Kálmán király (kb. 1068–1116) óta ismert az ősi és a szerzett javak közti megkülönböztetés. 1848-ig az ősiség áthatotta magánjogunkat és érvényesült a nemesi, a városi és a jobbágyi javak tekintetében egyaránt. Az ősiség elvét I. Lajos 1351-i dekrétuma emelte törvényre. Fő elvének azt tekinthetjük, hogy az ősi javak nem azé voltak egyedül, aki bírta, hanem az egész nemzetségé, tehát egy tágabb vérségi közösségé, amelynek tagjai (meghatározott sorrend szerint), mint várományosok szerepeltek. Ősivé azok a javak váltak, amelyek a szülőtől törvényes öröklés vagy végrendelet útján ugyan, de az öröklés törvényes rendjének sérelme nélkül szálltak a lemenő **ágazatra**. Egyszeri törvényes öröklés révén a szerzeményi javak osztoztak az ősi javak jogi sorsában. Ha az ősi javak elpusztultak, azokat a szerzeményiből pótolni kellett. Az ősiség megszabta a vagyon továbbshállásának a rendjét a lemenő ág kihalása esetére. Ekkor az az apai vagy az anyai ágon a vagyon szerzőjétől számított oldalágra szállt és mindaddig a nemzetségen belül maradt, amíg annak élő tagja (íze) létezett. Törvény vagy egyéb jogszabály a jobbágyi javak körében az ősiségről közvetlenül nem rendelkezett, de az szokásjogi úton a 17. sz.-tól kezdve kialakult.

Az ősiség jellemzői voltak:

- háramlási jog
- hűtlenség
- a rendelkezési jog korlátozása a családdal szemben.

Az ősiség hátrányt jelentett a kapitalista fejlődésben továbbá a telekkönyv intézményének a bevezetésében. (Angliában ma is van).

Az ősiség megszűntével (1848, XV. tc., ill. 1852. évi császári pátens) az ősiségen alapuló vagyonforgalmi korlátozások sem érvényesültek, de egyes helyeken csökevényei szokásjogi úton még hosszú ideig fennmaradtak, sőt az ági vagyon formájában a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvbe is bekerült.

Széchenyi stádium: háramlási jog megszüntetése, hitelrendszer kiépítése (kifejlesztése).

Választmány törvény javaslat:

- 1 éven belül minden ingatlant telekkönyvileg össze kell írni.

- A telekkönyvben a birtokos nevét a birtok kiterjedésének becsértékét kellett bejegyezni.
- A telekkönyvbe minden tulajdonos változást be kell jegyezni, bármilyen jogcímen történik, s mindaddig amíg a bejegyzés meg nem történt tulajdonosnak az tekintendő akinek a nevére a birtok írva van.

Főkönyv minden egyéni birtokról külön lap, tények feljegyzése, nyilvánosság másolat.

A szerződések nem a hiteles helyen nyújtandók be, hanem a telekkönyvbe. Külön telekkönyvi hivatal a városban és külön a megyében is. A telekkönyvre vonatkozó lényege lényege: a telekkönyv nem fakultatív, hanem obligatorius jelleggel kívánja bevezetni.

- reálfólia personal fólia keveredik
- a telekkönyv elvei körvonalazódnak, felismerhetőek.

Az ajánlásokból Törvény nem lett.

Az Optk hatása a magyar jogra: a konszenzuális elvről a tradicionális elvre, való áttérés magyar országon a telekkönyv német, osztrák eredetű intézmény.

Bach korszak: Optk. egy császári nyíltparancssal Magyarországon is hatályba léptette. Megkezdődött az Osztrák mintájú telekkönyv bevezetése **1853-ban**.

Igazságügyi miniszteri helyszínelést rendelték el, melyben elrendelték az ingatlanok újra felmérést, a jószágtestek kialakítását, erről helyszíni jegyzőkönyvek majd telekjegyzőkönyvek felfektetését.

1855-ben Osztrák IM rendelet a Telekkönyvi rendtartásról, amely előírta a telekjegyzőkönyveknek telekkönyvként való továbbképzését, s egyben szabályozta a telekkönyv anyagi és eljárásjogi szabályait. Tárgya: Az egyedileg meghatározott ingatlan, az arra vonatkozó jogok, az ingatlanra vagy a tulajdonosra vonatkozó tények. Csak azok a jogok és tények jegyezhetőek be, amelyeket a jogszabály megenged.

1861-ben az Országos Bírói Értekezlet Ideiglenes törvénnyel szabályozza Az O.Gy. intézkedéséig hatályba tartotta az Optk-nak a törvényre vonatkozó rendelkezéseit. Az oka az volt, hogy a nagybirtok hitelre szorult. Az úrbér, robot, dézsma kiesése miatt.

1886-ban kiadott XXIX tvr. elrendelte a telekkönyvekből a telekkönyv szerkesztését. A munka rendkívül lassan folyt úgy, hogy 1960-ban lépett hatályba 74 év múlva és ekkor is még a községek 1/3-ában még mindig a telekjegyzőkönyvek voltak.

A telekkönyvezés tárgyát a forgalomképes és megterhelhető ingatlanok képezték. Nem telekkönyvezték azokat az ingatlanokat, amelyek a közjavak körébe estek, mert ezek

forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek voltak, és a hitelélet tárgyát sem képezték. A telekkönyvezés célja a volt az ingatlan tulajdonjog biztonságát, az ingatlanforgalom zavarmentességét és a hitelezői érdekek védelmét szolgálni.

A telekkönyv funkciói:

- a jog és vagyonbiztonság fenntartás
- magántulajdon biztosítása
- hitelügylet szilárd alapokra való helyezése
- az ingatlan, mint áru forgalmának előmozdítása.

1959 évi IV. tv. (Ptk.) kimondta, hogy a telekkönyvi bejegyzésnek jog keletkeztető hatálya van.

1972-ig a Járásbíróságok, mint telekkönyvi hatóságok vezették a telekkönyvet.

Majd az egységes ingatlan-nyilvántartással létrejöttek a járási földhivatalok.

A Telekkönyv részei: betét, térkép, irattár, különböző mutatók.

Telekkönyvi betét részei: „A” lap birtoklap, „B” lap tulajdoni lap, „C” lap teherlap.

„Nagyon gyakori jelenség az, hogy az eredeti telekkönyvi felvétel után beállott változásokat nem vezeti át a telekkönyvön. Így különösen a tulajdon-átruházásokat. De azon kívül más hasonló telekkönyvi bejegyzéseknél is hasonló a baj. Pl. régen megszűnt tehertételek éktelenkednek a telekkönyvön. Népünk nehezen szokta meg a telekkönyv intézményét, és kerülni iparkodik a bejegyzésekkel felmerülő költségeket. Ilyen módon a telekkönyvi állapot sok helyen nagyon is eltérő lett a tényleges jogi vagy birtoklási állapottól.” (Az idézet az órai vázlatból Dr. Fenyő Györgytől származik.)

3.2. Földnyilvántartás

A második világháború után a földadókataszter célja adóztatás háttérbe szorult. A mezőgazdaság átalakítása, majd az erőszakos szövetkezesítése során a földreform, tagosítások, és földrendezések, valamint az egyéb földbirtok-politikai intézkedések alapjául a földadókatasztert használták. Az országra a nagyüzemi gazdálkodás volt a jellemző, az egyéni gazdálkodás 5%-os volt. Olyan nyilvántartásra volt szükség, amely alapul szolgálhatott a mezőgazdaságra vonatkozó tervezésnek, számon tartotta az ország területét a tervgazdálkodás érdekében, és ellenőrizhetővé tette a rendeltetésszerű földhasználatot. Adatok szolgáltatásához és statisztikai adatok gyűjtéséhez, pénzügyi kötelezettségek megállapításához is alapot nyújtott.

Belterület: A településnek az a része, amely emberi letelepedés céljaira szolgál, amely letelepedési, üdülési, gyógyulási célokra is alkalmas.

Külterület: A település azon része, ahol erdő és mezőgazdasági, gazdálkodási termelés folyik. A legkisebb terület nagysága 3000 m².

Zártkert: A település azon része, amelyen nagyüzemi, mezőgazdasági termelés, a terep domborzati viszonyait és vegyes művelési ág szerkezete miatt nem folyhat, és itt valósul meg az állampolgárok személyi Föld tulajdona. 1600 négyszögről = 6000 m² nagyságú területtel. 1500 m² nagyságú területek.

A földnyilvántartás tárgya az ország teljes földterülete volt (tartalmazta: a földrészleteket, hrsz-okat, területeket, művelési ágakat, minőségi osztályokat, kataszteri tiszta jövedelmeket, tulajdonost, kezelőt, használót).

A Földek adatait különböző munkarészekbe csoportosították.

A munkarészek közül megkülönböztettek:

- alap / birtokív, községi földkönyv, földnyilvántartási térkép/és
- segéd munkarészeket /névmutató, helyrajzi szám mutató, azonosító jegyzék/.

Birtokív: földrészleteket tartotta nyilván tulajdonos, kezelő, használó szerint elkülönülve, külön a belterületekről, külterületekről, zártkertekről. Ezeket az adatokat összesítették és kimutatható volt a tulajdonos, kezelő, használó birtokában lévő földrészletek együttes területe és kataszteri tiszta jövedelme, művelési áganként részletezve.

Községi földkönyv: a hrsz-ok emelkedő sorrendjében tartalmazta az adott község belterületén, külterületén, zártkertjében lévő valamennyi földrészlet földnyilvántartási adatát. A földkönyv lehetővé tette a község területének elszámolását művelési ág és kataszteri tiszta jövedelem szerinti részletezését.

Földnyilvántartási térkép: céljára a földmérési alaptérkép egy másolati példánya szolgált.

3.3 A földnyilvántartás és a telekkönyv összevonásának indokai

Az 1970. évek elején a kormányzat a telekkönyv és az állami földnyilvántartás összevonását a következő indokok miatt tartotta szükségesnek:

A két nyilvántartás között bizonyos párhuzamosság állt fenn, egyik nyilvántartás sem volt teljes, a két nyilvántartás között nagyarányú volt az eltérés. Az állami nyilvántartás és a telekkönyvi nyilvántartás adatai egyaránt közhitelesek, de egyik nyilvántartásban sem volt teljes. A tulajdoni adatokat a telekkönyvi nyilvántartás, a földrészlet egyéb adatait és

térképi ábrázolását pedig, az állami nyilvántartás és a földmérés tanúsítja hitelesen. Ebből számos ellentmondás keletkezett.

Tényleges birtoklás

Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása szerkesztési eljárással történt, jogszabályi alapját az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet és a végrehajtására kiadott 27/1972 (XII.31). MÉM számú rendelet képezte.

Az ingatlan-nyilvántartást az állami földnyilvántartás és a telekkönyv adatai, továbbá nyilvántartási- és a telekkönyvi térkép alapján, a valóságos állapot figyelembevételével kellett megszerkeszteni.

Az ingatlan-nyilvántartási szerkesztési eljárás egyik legfontosabb munkaszakasza az azonosítás. Az azonosság megállapításának három módja volt, földrészlet, területi, tulajdonosi azonosítás.

Ha a tulajdonjog ellenőrzése során azt állapították meg, hogy az ingatlant ténylegesen nem a telekkönyvi tulajdonos, hanem más birtokolja tulajdonaként, akkor a tényleges birtokos tulajdonjogát kellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni természetesen csak akkor, ha a jogszabályi feltételeket igazolta. Tényleges tulajdonosnak kellett tekinteni, azt aki az ingatlant sajátjaként birtokolta és annak tulajdonjogát törvényes jogcímen szerezte meg, vagy a tulajdonjog megszerzésére törvényes jogcímet szerzett, de tulajdonjoga a telekkönyvbe nem lett bejegyezve.

A tényleges birtokos tulajdonjogának rendezése történhetett: három éves birtoklás és okirat alapján, hároméves birtoklás és nyilatkozat alapján, tíz éves birtoklás alapján, többszörös átruházások igazolása alapján, elmaradt hagyatéki ügyek rendezése alapján.

A tényleges birtokos tulajdonjogát kellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, amennyiben a tényleges birtokos több mint tíz éve sajátjaként szakadatlanul birtokolta az ingatlant és az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzést a rendelkezésre álló adatok nem zárták ki, valamint a bejegyzett tulajdonos ismeretlen, vagy meghalt és örököse ismeretlen, vagy ismeretlen helyen tartózkodott. A tulajdonjog megszerzésének ezek a feltételei azonosak az elbirtoklásnak a Polgári Törvénykönyvben szabályozott előfeltételeivel. Ezért a tulajdonszerzés megállapításánál a Ptk.-val összhangban az elbirtoklás általános feltételeire figyelemmel kellett eljárni.

Az elbirtoklás megállapítására akkor kerülhetett sor, ha nem állt rendelkezésre akár kellékhianyos okirat, vagy a tulajdonos, illetve örököse nem tudott nyilatkozni és az elbirtoklás feltételei fennálltak. A tulajdonszerzéshez két feltétel igazodására volt szükség. Hatósági bizonyítványban a település önkormányzatának jegyzője igazolta, hogy a bejegyzett tulajdonos ismeretlen helyen tartózkodik, vagy meghalt és az örököse ismeretlen vagy ismeretlen helyen tartózkodik. Továbbá igazolta azt, hogy a birtokos tíz éven át megszakítás nélkül sajátjaként birtokol. Ez a tulajdonszerzés az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet hatályba lépésétől a most hatályos 1997. évi CXLI. törvény hatályba lépéséig, vagyis 2000. január 1-ig volt lehetséges.

Az ingatlan-nyilvántartásnak a tulajdonszerzésben érvényesülő joghatásai (az ingatlan-nyilvántartási alapelvekkel összefüggésben):

3.4. A telekkönyvi alapelvekről

Az alapelvek olyan általános érvényű tételeket fogalmaznak meg, amelyek átfogják az adott jogintézmény egészét. Meghatározzák annak célját, tárgyát és a megvalósítás módszerét. A helyesen megválasztott alapelvek irányt mutatnak a szabályok helyes alkalmazásához.

3.4.1. A bejegyzés elve

A bejegyzés elvének érvényesülése összefügg azzal a polgári anyagi jogi szabállyal, amely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. (Ptk. 117. § (3) bekezdése). Mivel jogrendszerünk az ingatlan tulajdonszerzésnek ezt a módját ma is fenntartja, azt lehet mondani, hogy a szerződésen alapuló jogszerzés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül létre sem jöhet. Ezzel a rendelkezéssel összhangban született meg az a szabály, hogy egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek (1997. évi CXLI. tv. 3 § (1) bekezdés). Ez azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nemcsak feltünteti (deklarálja), hanem egyes jogokat létesít, keletkezteti is (konstituálja).

Az 1997. évi CXLI. tv. 3 § (2) bekezdése tételesen meghatározza azokat a jogokat, amelyek keletkezéséhez szükséges a bejegyzés.

Az okiraton alapuló bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló törvényben tételesen meghatározott jogváltozásokat nem követi, hanem a bejegyzéssel létrehozza, keletkezteti az ingatlan-nyilvántartás (konstitutív hatály).

A **keretbiztosítéki jelzálogjog** törvényi feltétele, hogy a felek között előre meghatározott jogviszonyból származó követelésekre vonatkozzon, és a keretbiztosítéki jelzálogjog **konstitutív hatályú bejegyzése** a törvény által előírt tartalommal, követelmények szerint az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen (BDT. 2004.930. számú eseti döntés).

Fontos problémaként jelentkezik, hogy a Polgári Törvénykönyv nem szabályozza azt a kérdést, hogy az **épület önálló tulajdonjogának keletkezésében** az ingatlan-nyilvántartásnak konstitutív hatálya van-e. A joggyakorlat arra hajlik, hogy az épület csak úgy válhat tulajdonjog tárgyává, ha önálló ingatlanként ismerhető el, vagyis, ha az ingatlan-nyilvántartásban is így tartják nyilván. Ennek alapján tehát a joggyakorlat szerint **a bejegyzés konstitutív hatálya az irányadó.**

A bejegyzési elv korántsem jelenti azonban azt, hogy például egy ingatlanra vonatkozó szabályszerű adásvételi szerződés, amit nem jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba ne volna hatályos és a tulajdonjogszerzés nem volna érvényes. A hatály terjedelme szempontjából azonban lényeges különbség van az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszerzés és a bejegyzett jogszerzés között. A be nem jegyzett jogszerzés csak az eladó és a vevő között hatályos és nem érvényes harmadik személyekkel szemben, ezt **kötelmi hatálynak** nevezzük.

Ezzel szemben a bejegyzett jogszerzés **dologi hatályú**, ami nem csak a szerződő felek között érvényes, hanem mindenki mással szemben hatályos. Az ingatlan-nyilvántartás jog keletkeztető hatálya (konstitutivitás) itt kapcsolódik a közhitelesség elvéhez, amely védi azokat, akik az ingatlan-nyilvántartásba bízva, ellenérték fejében szereznek az ingatlanra jogot.

A bejegyzés elvével az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés jogkeletkeztető hatályával kapcsolatban azonban ki kell emelni, hogy nem általános elv és nem érvényesül töretlenül. Következik ez abból, hogy ingatlanra nemcsak szerződés alapján lehet jogot szerezni. A kivételek között ki kell emelni az ingatlanra vonatkozó minden olyan jogváltozást (keletkezést, módosulást, megszűnést) amely nem szerződés alapján következik be. Ezek legfontosabb csoportjai: az öröklésen, hatósági intézkedésen, törvényi rendelkezésen és az elbirtokláson alapuló jogváltozások, amelyek esetében

jogváltozás attól függetlenül bekövetkezik, hogy azt bejegyzik-e az ingatlan-nyilvántartásba vagy sem.

Az **elbirtoklással történő tulajdonszerzés, az öröklés, ráépítés, túlépítés** alapján történő jogszerzés, a törvényben szabályozott jogi tény alapján, annak bekövetkezésekor, a törvény erejénél fogva, minden további bíróság, vagy egyéb hatósági aktus, határozat nélkül vezet a tulajdonjog átszállásához.

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az elbirtoklás, öröklés, ráépítés, **túlépítés esetén nem jogot keletkeztető, hanem a megszerzett jogot regisztráló** (deklaratív hatású).

Öröklés esetén a túlélő házastárs által örökölt **özvegyi haszonélvezeti jog** a hagyaték megnyíltának (az örökhagyó halálának időpontjában) jön létre a törvény erejénél fogva. Ebben az esetben a haszonélvezeti jog (özvegyi jog) létrejötte nem függ annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől. A bejegyzés ebben az esetben **deklaratív hatályú**, s ha elmarad a haszonélvezet a dolog rosszhiszemű, vagy ingyenes megszerzőjével szemben érvényesíthető.

Jogszabály alapján keletkezik a **telki szolgalm** a **Ptk. 167.§** szerinti esetben (167. §: Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tőnni, hogy a jogosult földjeiken átjárjon.), azaz ilyenkor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem **konstitutív hatályú**. A bejegyzés elmaradása esetén az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben a telki szolgalmra hivatkozni nem lehet.

A **bányaszolgalmi jog** hatósági határozattal magántársaság javára is alapítható, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés e vonatkozásban **deklaratív** [1959. évi IV. törvény 171. §, 1994. évi XLI. törvény 14. §, 1993. évi XLVIII. törvény 38. §, 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 17. §, 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 6. §]. **KGD2001. 337. számú eseti döntés.**

3.4.2. A közhitelesség elve

Az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok, és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja, 1997. évi CXLI tv. (5. § (1) bekezdés). Az ingatlan-nyilvántartás ezzel az ingatlan tulajdoni és használati viszonyok védelmét, az ingatlan forgalom biztonságát, valamint a kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának megalapozottságát szolgálja.

A törvény az ellenkező bizonyításig, vélelmezi annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül, aki az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva ellenérték fejében jogot szerez. A bizalom és az ellenérték alapozza meg tehát a jóhiszemű jogszerzést, e két feltételnek együttesen kell fennállnia.

A jóhiszeműség véelmének az ingatlanra vonatkozó és a szerződésen alapuló jogszerzésnél van jelentősége. Peres eljárásban ugyanis nem lehet eredményesen hivatkozni arra, hogy a jogot szerző harmadik személy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok, bejegyzett jogok vagy tények fennállásáról nem tudott. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Az ellenérték fejében jogot szerző személy tehát bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok azt illetik, akit a nyilvántartás feltüntet, továbbá, hogy a nyilvántartás tartalmával szemben más jogok nem állnak fenn. Az elvhez kapcsolódó jóhiszeműség véelme azonban nem feltétlenül érvényesül. Kivételnek kell tekinteni többek között a szerződésen alapuló jogszerzések közül azokat, amelyek nem ellenérték fejében, hanem ingyenesen jönnek létre. Ilyenek általában a nem szerződésen alapuló jogváltozások is. Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogról feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy jogérvényesítésének emel gátat a bejegyzett vagy őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerző érdekében. A közhitelesség az ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb alapelve.

3.4.3. A közhitelesség, mint a telekkönyvi joghatások egyike

A Ptk. 116.§ (2) bekezdése szerint: Az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.

Az 1961. évi február hó 1. napján hatályba lépett telekkönyvi jogszabály (továbbiakban: R.) 1. §. (2) bekezdés első mondata: „a telekkönyv – ha jogszabály kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok, tények és körülmények fennállását hitelesen tanúsítja”.

Ez a pozitív értelemben fogalmazott szabály – ha az a maga teljességében érvényesülne – tulajdonképpen azt jelentené, hogy

a) azok a jogok, tények és körülmények, amelyek a telekkönyvből kitűnnek – fennállnak,

b) azok a jogok, tények és körülmények, amelyek a telekkönyvbe bejegyezve nincsenek – nem léteznek.

A szabály azonban ilyen „tisztán” nem áll meg; erre utal a közbevetett fordulat („ha jogszabály kivételt nem tesz”) is. Abból ugyanis az következne egyrészt, hogy ingatlanra vonatkozó valamennyi jog, tény és körülmény joghatályos létrejöttéhez telekkönyvi bejegyzés kellene (minden bejegyzés konstitutív lenne) másrészt, hogy egyedül és kizárólag a bejegyzés hozná létre a jogváltozásokat, tekintet nélkül arra, hogy bizonyos előzetes feltételeket teljesítettek-e.

A közhitelesség elve azonban jogunkban így soha nem érvényesült, s jelenleg más államok joga sem ismer ezen a merev elven alapuló telekkönyvi rendszert. Még a konstitutív rendszerű telekkönyvet alkalmazó jogok is szükségképpen több-kevesebb kivételt engednek az elv alól. Nehéz volna teljesen kiiktatni a telekkönyvön kívüli jogváltozások lehetőségét, amellet a legtöbb jog előzetes törvényes feltételeket is megkíván az érvényes bejegyzéshez.

A közhitelesség elvének érvényesülése nem menti fel azért teljesen a szerződő felet a telekkönyvi állapot megtekintésén túlmenő vizsgálódás kötelezettsége alól – mint ezt később az elv alóli kivételek tárgyalása során látni fogjuk.

A szóban forgó vélelemmel kapcsolatban tisztázni kell azt a kérdést, hogy milyen erejű vélelemről van szó: egyszerű vagy megdönthetetlen vélelemről.

Ha megdönthetetlen vélelemről van szó, akkor a telekkönyvben bízó szerződő fél jogszerzése megtámadhatatlan, hiszen a reá nézve irányadó telekkönyvi állapottal szemben az ő terhére ellenbizonyításnak nincs helye, ezt a szerzőt tehát a telekkönyvből egyáltalán nem lehet „kimozdítani”.

Ezzel szemben a helyzet az, hogy még annak a jogszerzését is meg lehet támadni, aki a telekkönyvben bízva, ellenérték fejében szerzett jogot; igaz, hogy különös feltételek mellett és adott esetekben bizonyos határidőkön belül, de megtámadható, s a rosszhiszemű és az ingyenesen szerző tekintetében úgyszólván nincsenek is korlátozások. Az erre a célra szolgáló jogi eszközök voltak az ún. törlési perek. (R. 32. §.)

Az eddigi irodalom a telekkönyv tartalmának helyességéhez fűződő vélelmet következetesen a megdönthetetlen vélelem illusztrálására hozta fel példaként, holott ez a vélelem a régi telekkönyvi rendtartás hatályossága idején is megdönthető volt.

Megdönthető volt mindenekelőtt a régi telekkönyvi rendtartás 149-150. §-ai szerinti törlési perek útján, amelyek pontosan arra szolgáltak, hogy a „telekkönyvi birtokos”-t ki lehessen mozdítani a telekkönyvből. Ezen felül a felszabadulás előtti magánjogtudományban Grosschmid elméleti vizsgálódásai nyomán kialakított jogcímvédelem intézménye – ezáltal, hogy kettős eladás esetén a kötelmi jogcím alapján ténylegesen birtokba helyezkedő vevő részére adta meg a tulajdonjogot szemben azzal, akinek a tulajdonjogát a telekkönyvbe bejegyezték – éppen a legfontosabb vonatkozásban, a tulajdonjog tekintetében törte át a közhitelesség elvét, illetőleg nyújtott módot a mondott vélelem megdöntésére.

Mindezek alapján a közhitelesség elve szabatosan azt jelenti, hogy a telekkönyv tartalmát az ellenkező bizonyításig valónak kell tekinteni. Mint a vélelmeknél általában, itt is természetesen az a helyzet, hogy az ellenérdekű félnek kell bizonyítania: az a jog, tény vagy körülmény, amelynek fennállását vagy fenn nem állását a jog vélelmezi, a valóságban nem áll fenn, illetőleg fennáll.

Az a jogosult tehát, akinek jogát a telekkönyv feltünteti, fel van mentve a bizonyítás kötelezettsége alól, helyette a telekkönyv bizonyít. Ebben a telekkönyvnek az az előnye mutatkozik meg, hogy egyszerűbbé teszi az ingatlanokra vonatkozó jogok fennállásának (vagy fenn nem állásának) bizonyítását; a telekkönyv mint bizonyító eszköz megkönnyíti a jogosult helyzetét.

A telekkönyv tartalmának helyességéhez fűződő vélelem alapozza meg a telekkönyvbe vethető bizalmat, azt, hogy az ingatlanra jogot szerezni kívánó fél bízhat abban, hogy a telekkönyvi állapotra alapozott jogszerzését a jog védelemben fogja részesíteni. Egyedül a telekkönyvbe helyezett bizalom azonban nem elegendő jogunk szerint ahhoz, hogy a szerzés védelemben részesüljön; ahhoz további feltételnek is fenn kell állnia. Ez a további feltétel pedig az, hogy a szerzés **ellenérték fejében, visszterhesen** történjék.

Csak ez az a jogszerző, akinek javára a közhitelesség elve kifejti előnyös hatását, és nem minden jogszerző van ebben a helyzetben. Az ingyenesen szerző fél javára a közhitelesség elve nem funkcionál, mert az ilyen szerző nem hivatkozhat arra, hogy a telekkönyvben bízva hozott áldozatot.

Ha tehát a jogszerző fél arra hivatkozik, hogy a telekkönyvet gondosan megtekintette, abból semmi olyan adat nem derült ki, amely az ő jogszerzését akadályozta vagy korlátozta volna, ugyanakkor bizonyítja a szerződés visszterhes voltát – beáll javára a

jóhiszem véelme is, amely ugyancsak egyszerű vélelem a jogszabály szóhasználatából is kitűnően.

A telekkönyvbe bekerült jogosultnak onnan való kimozdításához –a nyilvánvalóan ingyenes szerzés esetét kivéve – az ellenérdekű félnek két vélelmet kell megdöntenie:

1. neki kell bizonyítania, hogy a szóban forgó jog, tény vagy körülmény nem áll fenn,
2. ugyancsak neki kell bizonyítania, hogy a jogszerző fél nem volt jóhiszemű (nem tekintette meg gondosan a telekkönyvet, főként hogy az azzal ellentétes valóságos jogi helyzetről tudott) illetőleg, hogy a jog megszerzéséért ellenértéket nem adott.

3.4.3.1. A közhitelesség elve konkrét megnyilvánulásának legfontosabb eseteit:

Mindenekelőtt az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzéssel kapcsolatosan áll az a szabály, hogy az elbirtokló köteles tulajdonjogát mielőbb bejegyeztetni a telekkönyvbe, mert nem hivatkozhat telekkönyvön kívüli tulajdonszerzésére azzal szemben, aki a bejegyzés előtt, a telekkönyvben bízva és ellenérték fejében jogot szerzett az ingatlanra.

A szabály a telekkönyvi tulajdonos részéről az elbirtoklás befejezése után történt tulajdon átruházás esetére kizárja azt, hogy az elbirtokló valaha is telekkönyvi tulajdonossá váljék, megterhelés esetére, pedig azt eredményezi, hogy a tartozásért a telekkönyvbe utóbb bekerülő elbirtokló is kénytelen lesz helytállni (mint dologi adós). Megjegyzendő azonban, hogy tulajdon átruházás esetében a vevő jóhiszeműségét egyedül a telekkönyvi állapot megtekintése visszterhesség esetében sem alapozza meg.

A közhitelesség elve nyilvánul meg végül abban a szabályban is, hogy ha a telekkönyvi végzésben, vagy a bejegyzésben elkövetett hibát kell a bíróságnak kijavítani, vagy a végzés, illetőleg bejegyzés hiányosságát kell pótolnia, de az ingatlanra időközben harmadik személy a telekkönyvben bízva és ellenérték fejében jogot szerzett, és a kijavítás (pótlás) az ő jogát sértené, a kijavításnak (pótlásnak) csak akkor lehet helye, ha ahhoz e harmadik személy hozzájárult. (R. 30. §. (2) bek.)

A közhitelesség elvének érvényesüléséből bizonyos további következmények is folynak. Ezek a következők:

- a) Ha a jóhiszem véelmének megdöntése nem sikerül, vagy bár a jogszerzés megtámadása elvileg sikerre vezethetne, de az erre megállapított határidők már elteltek, a

telekkönyvbe bejegyzett jogosult joga megtámadhatatlanná válik. Ennek következtében jognak nem jogosulttól való joghatályos szerzése következhet be, közelebbről – a legfontosabb esetet emelve ki – nem tulajdonostól való tulajdonszerzés állhat elő.

b) A közhitelesség elve vonja maga után azt, hogy ingatlan tulajdonjogával nem lehet felhagyni (Ptk. 112. §. (2) bek.) azaz ingatlan gazdátlaná nem válhat, holott a tulajdonjoggal való felhagyás egyébként eleme a tulajdonost megillető rendelkezési jognak.

c) Részben a közhitelesség elve követeli meg azt is, hogy a telekkönyvben a jogosultak láncolata ne szakadjon meg, hanem folyamatos legyen. Ellenkező esetben a bizalom, amely a hiteles nyilvántartáshoz kell, hogy fűződjék, könnyen meginogna, ha a betekintő nem tudna megnyugtatóan meggyőződni arról, hogy a jelenlegi jogosult hogyan került a betétbe. Ezt a célt szolgálta az a rendelkezés (R. 20. §. (1) bek.), amely szerint telekkönyvi bejegyzést általában csak azzal szemben lehet elrendelni, akinek jogát a betétbe korábban bejegyezték vagy egyidejűleg bejegyzik.

3.4.3.2. A közhitelesség elve alól fontos kivételek vannak:

A legfontosabb talán az a kivétel, amelyet a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdése állít fel ingatlan **többszöri eladása** esetére. A közhitelesség elvéből az következne, hogy többszöri eladás esetében az a vevő szerzi meg a tulajdonjogot, akinek javára elsőként jegyzik azt be a telekkönyvbe. E helyett azonban az a vevő követelheti a tulajdonjognak javára történő bejegyzését, aki elsőként jóhiszeműen birtokba lépett, tekintet nélkül arra, hogy a telekkönyvbe esetleg már bekerült másik vevő jó- vagy rosszhiszemű volt-e. Ez az ún. **birtokkal megerősített jogcím védelme**.

Ingyenes tulajdonszerzésnek visszterhes szerzéssel való ütközése esetében ugyancsak a közhitelesség elve érvényesül, amely a jóhiszemű visszterhes szerző javára fejt ki hatását.

A jogcímvédelem körében megkívánt jóhiszem egyébként nem teljesen azonos az ún. telekkönyvi jóhiszemmel. Annak a jóhiszemnek, amelynek (a tipikus esetben) a visszterhességhez és a birtokba lépéshez kell harmadik feltételként járulnia ahhoz, hogy a jogcímvédelmet igényelni lehessen, két irányban kell fennállnia:

1./ a telekkönyvi állapotot illetően, vagyis a birtokba lépést a birtokba lépő vevőre nézve aggálytalan telekkönyvi állapotra kell alapozni; nem jóhiszemű tehát az, aki a kétszeres eladásról a telekkönyvből szerezhén tudomást, helyezkedik elsőnek birtokba,

2./ a kétszeres eladás (elajándékozás) tényét illetően; ebből a szempontból nem jóhiszemű az, aki tudomást szerezhén a kétszeres aktusról, azért helyezkedik sietve elsőként birtokba, hogy ennek révén a tulajdonjogot a maga részére igényelhesse.

Erről a jóhiszeműről még csak annyit, hogy a jogcímvédelem körében a jóhiszeműséget nem vélelmezi a polgári jog, azt tehát annak kell bizonyítania, aki a jogcímvédelemre igényt tart.

3.4.3.3. A közhitelesség a Polgári Törvénykönyvben.

A 116. §. (2) bekezdése: Az ingatlan-nyilvántartás – ha jogszabály kivételt nem tesz – a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.

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

A 116 § (1) bekezdésében az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó igényt határozza meg. E szerint annak az ingatlan tulajdonosnak, aki tulajdonát ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igénye van arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék.

Ez az igény kettős. Először jogot ad a tulajdonosnak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalnál kérje tulajdonjogának vagy más jogának az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését. Másodszor fennáll a tulajdonosnak az a joga is, hogy ha az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéshez valakinek a nyilatkozatára, engedélyére, hozzájárulására volna szükség, úgy ezt az illetőtől követelje. E követelés iránt pert is indíthat, és amennyiben az alperes a nyilatkozatot, engedélyt, hozzájárulást nem akarja megadni, és e magatartás a tv. 5. §-ába ütköző joggal való visszaélésnek minősül, akkor a bíróság a nyilatkozatát ítéletével pótolja. Előzőekben utaltunk már arra, hogy a tulajdonos, illetőleg más jogosult is kívánhatja az ingatlan-nyilvántartásban nemcsak tulajdonjogának feltüntetését, hanem más olyan jogosultságának a feltüntetését is, amelynek fennállását az ingatlan-nyilvántartás a 116 § (2) bekezdés alapján hitelesen tanúsítja. Ennek megfelelően a 116 § (1) bekezdésében a tulajdonos részére biztosított jogokat tágabban kell értelmeznünk mind alanyi, mind tárgyi vonatkozásban.

3.4.3.4. A közhitelesség meghatározása a Telekkönyvi rendeletekben

A telekkönyv – ha jogszabály kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok, tények és körülmények fennállását hitelesen tanúsítja. Ez a pozitív értelemben fogalmazott szabály azt jelenti, hogy azok a jogok, tények és körülmények, amelyek a telekkönyvből kitűnnek fennállnak, azok a jogok, tények körülmények, amelyek a telekkönyvbe bejegyezve nincsenek – nem léteznek.

A közhitelesség elve jogunkban csak azt jelenti, hogy vélelem áll fenn a telekkönyvben foglalt bejegyzések helyessége tekintetében: amit bejegyeztek a telekkönyvbe, arról a vélelem az, hogy fenn is áll, ami nincs benne, arról az a vélelem, hogy nem áll fenn. Ez az elv a forgalom biztonságának érdekeit szolgálja.

Mindezek alapján a közhitelesség elve szabatosan azt jelenti, hogy a telekkönyv tartalmát az ellenkező bizonyításig valónak kell tekinteni. Az ellenérdekű félnek kell bizonyítania: az a jog, tény vagy körülmény, amelynek fennállását vagy fenn nem állását a jog vélelmezi, a valóságban nem áll fenn, illetőleg fennáll. Az a jogosult, akinek a jogát a telekkönyv feltünteti, fel van mentve a bizonyítás alól, helyette a telekkönyv bizonyít.

A telekkönyv tartalmának helyességéhez fűződő vélelem alapozza meg a telekkönyvbe vethető bizalmat, azt hogy az ingatlanra jogot szerezni kívánó fél bízhat abban, hogy a telekkönyvi állapotra alapozott jogszerzését a jog védelemben fogja részesíteni. Egyedül a telekkönyvbe helyezett bizalom azonban nem elegendő jogunk szerint ahhoz, hogy a szerzés védelemben részesüljön, ahhoz további feltételnek is fenn kell állnia. Ez a további feltétel pedig az, hogy a szerzés ellenérték fejében, visszterhesen történjék.

3.4.3.5. A közhitelesség meghatározása az 1972. évi 31. tvr-ben

A tvr. 2. §. (1) bekezdése „ Az ingatlan-nyilvántartás – ha jogszabály kivételt nem tesz – nyilvános és tanúsítja a feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását.”

A tvr. 2. §. (2) bekezdése „ Az ellenkező bizonyításig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.”

A tvr. 2. §. (3) bekezdése „Nem vehető figyelembe, ha harmadik személy arra hivatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adat, bejegyzett jog vagy tény fennállásáról nem tudott.”

Az ingatlan-nyilvántartást az állami **földnyilvántartás** (földadókataszter) és a **telekkönyv** adatai alapján kellett létrehozni. A két korábbi nyilvántartás közül az állami földnyilvántartás elsősorban gazdasági, a telekkönyv pedig, jogi jellegű célok szolgálatában állt. Az ingatlan-nyilvántartás egyidejűleg alkalmas mindkét cél kielégítésére, ilyen értelemben egységes. Egységes jellegéből adódóan viszont célja kettős. **Jogi célja:** az ingatlannal kapcsolatos jogok és törvényes érdekek, valamint a jóhiszemű tulajdonszerzés védelme, az ingatlanok békés használatának biztosítása.

A közhitelesség elve leegyszerűsítve azt kívánja megvalósítani, hogy aki az ingatlan-nyilvántartásban bíz, az nem csalatkozhat. Közelebbről: mindenki megbízhat abban, hogy azok a jogok, tények, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, megilletik azt a személyt, akinek a javára azt bejegyezték (helyesség), illetőleg más olyan jogok, tények, terhek nem kapcsolódnak az ingatlanhoz, mint amelyeket az ingatlan-nyilvántartás feltüntet (teljesség).

A Ptk. jelenlegi szabályai csupán az időközi elbirtoklással szemben adnak védelmet annak, aki az ingatlan-nyilvántartásba bízva szerzett ellenérték fejében jogot. Jelenleg két felfogás van: az egyik szerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonostól tulajdonjogot lehet szerezni, akkor is, ha az illető ún. „áltulajdonos” volt (vagyis a valóságban nem őt illette meg a tulajdonjog). A másik nézet szerint az ilyen jogszerzést is meg lehet támadni. Az elsőként megfogalmazott nézet el nem ismerése, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének tagadásával volna egyenlő.

Az Inyvtv. 5. §. (7) bekezdésének ez a rendelkezése a kérdést a gyakorlati jogalkalmazás számára kívánta eldönteni. Már csak a térképi határvonal alapján meghatározható területnagyság primátusa miatt sem fűzhető helyességi vélelem a tulajdoni lapon feltüntetett területnagysághoz úgy, ha az nem válhatna megdönthetetlenné, vagyis a hibás területnagyságra vonatkozó jóhiszemű jogszerzés kizárásával is megoldható volna a szabályozás.

Az ingatlan-nyilvántartás egyéb alapelveit (nyilvánosság, rangsor...stb.) részletesen ismertetni nem kívánom.

4. Elbirtoklás, mint eredeti tulajdonszerzés szabályozásának alapjai a római jogban, a magyar magánjog történetében

4.1 Visszatekintés az elbirtoklás történeti fejlődésére

A közép kelet európai jog fejlődésére a római jog és a kánonjogi szabályozás volt nagy hatással. Ezek keveredése hatott az európai jogcsaládokra. A magyar jog mindvégig a történelem folyamán a germán-kánonjogi joggal állt szoros kapcsolatban, innen vette át a szabályozás módját is.

4.1.1. Elbirtoklás a római jogban

Az ősi jogban (archaikus jog kora: Róma alapításától Kr.e. III. századig) ünnepélyes, rituális aktus révén bármely római polgár bejelenthette a közösség előtt igényét arra nézve, hogy valamely dolog fölött magánhatalmat gyakoroljon. Ha ez a bejelentés nem ütközött ellenállásba egy másik polgár részéről, a magánhatalom gyakorlásának megkezdése szabályos és közösség által elismert volt. Lehetek azonban olyan polgárok, akikkel szemben nem volt hatályos ez a rituális aktus, illetve az ez által megkezdett magánhatalom. Azok a polgárok voltak ilyenek, akik korábban már ugyancsak szabályosan és a közösség által elismert módon magánhatalmat gyakoroltak a dolog felett, de később ez a magánhatalom, valamely okból kifolyólag – akaratukon kívül - megszűnt (a dolgot ellopták, elvesztették).

A XII. táblás törvény (Kr.e. 451-450) egy fontos rendelkezése azonban lehetővé tette, hogy a római polgár, aki ingatlanok esetében két, ingóságok esetében egy éven keresztül, folyamatosan és nyilvánosan magánhatalmat gyakorolt egy dolog felett, ezen idő elteltével, bárkivel szemben hatályosan érvényesíthette a dolog feletti magánhatalom újból való gyakorlására, illetve gyakorlásának továbbfolytatására irányuló igényét. Gyakorlatilag tehát tőle senki sem tudja jogszerűen elvenni a dolgot, ő viszont bárkitől jogszerűen visszaszerezheti. A dolog feletti magánhatalom tényleges és nyilvános gyakorlást, használatot jelentett. A használat nem valósulhatott meg a dolog elrejtésével, nyilvánosságtól való elzárásával. A dolgot rendeltetésének megfelelően, kellett használni mintha a dolog a használót jogosan illetné meg, nem kellene félnie attól, hogy a használatáról más tudomást szerez. A törvényben előírt használati idő telkeknél azért két

év, mert ezeket egy évi művelés után egy évig paragon hagyták és amíg paragon hagyták nem lehetett tudomást szerezni arról, hogy a szóban forgó föld valakinek a hatalma alatt van-e, vagy sem, mert a hatalom gyakorlásának semmiféle külső jele nem volt. Amennyiben nem szakították meg a használat gyakorlását a törvényben előírt határidőn belül azok, akik ezt megtehették volna akkor mintegy jóváhagyták elismerték a dolgot használó magánhatalmát a dolog felett. Ezáltal lemondtak arról, hogy a dolgot utóbb igényeljék annak birtokosától így a birtokos magánhatalma a dolog felett ettől fogva bárkivel szemben érvényesíthetővé vált, abszolút érvényű védelmet élvezett. Ez a rendelkezés kizárólag a római polgárokra vonatkozott, az idegenektől a dolog bármikor elperelhető volt.

A római polgárnak semmivel sem kellett igazolnia, hogy egy dolog felett békésen, a közösség sérelme nélkül magánhatalmat gyakorol. Nem követelt meg a törvény sem jóhiszeműséget, sem jogcímet. Ettől függetlenül mégis voltak kivételek a jogkedvezmények érvényesülése tekintetében azért, hogy a polgárok érdekei ne sérüljenek. Ilyen kivétel volt például a lopott dolgok, telkek határmezsgyéi esetében, és a halottégetésre szolgáló helyekre vonatkozóan.

Ez a szabályozás abban a történeti korban volt, amikor Róma még meglehetősen alacsony lélekszámú volt, mindenki ismert mindenkit, és ezáltal mindenről tudomása volt mindenkinek. Egy ilyen közegben elfogadható volt az, hogy az érdekeltek hallgatása a használat elismerését jelentette. Amikor Róma lakossága megnövekedett, megszűnt a közösség kontrolja az egyes magánszemélyek élete felett. Szükségszerű lett a törvény alakítása.

Megszületett egy új jogintézmény amelynek lényege a következő volt. Az a polgár, akinek egy, illetve két éven keresztül, folyamatosan, minden megszakítás nélkül sikerült magánhatalma alatt tartania egy dolgot, a vagyonához számíthatta azt, tulajdont szerzett felette. A tulajdonszerzés feltétele kizárólag a szerző folyamatos hatalomgyakorlásának ténye a dolog felett. A hatalomgyakorlás nyilvánossága a használat külső felismerhetőségének jelentősége is háttérbe szorult elégséges volt a pusztá birtokhelyzet fenntartása a törvényben előírt időn keresztül, vagyis a dolog tényleges használatával nem feltétlenül együttjáró birtoklás. Ennek az új jogintézménynek az elnevezése az usucapio, melynek magyar megfelelője az elbirtoklás.

Az elbirtoklást közérdekből vezették be azért, hogy bizonyos dolgok tulajdona ne legyen sokáig, vagy esetleg örökre bizonytalan. A tulajdonszerző akkor szorult elbirtoklásra, ha a tulajdonszerzés valamilyen okból kifolyólag hibásan ment végbe. Az elbirtoklás az ilyen hibás szerzéseket orvosolta azáltal, hogy a nem megfelelő tulajdonszerzéseknél a hiányzó jogosultságokat teljes joggá, vagyis tulajdonjoggá erősítse. A hiba lehetett formai vagy tartalmi. Formai hiba akkor, ha a törvényes formaságokat nem tartották be, ilyen volt például mancipatio. A mancipatio egyfajta képletes adásvétel volt. Úgy zajlott le, hogy öt serdült polgár tanút kellett alkalmazni és egy személyt az ércmérleg tartása miatt. A rézzel megütötték a mérleget, és kijelentették, hogy az adott dolgot a magukénak mondják, megvásároltnak tekintik. Ezen formaságok hiányában, csak az átadással (traditio) a szerző nem lett tulajdonos, de a dolog mégis a hibásan szerző vagyonába tartozott. Az elbirtoklási idő letelte után nemcsak a vagyonába tartozik a dolog, hanem tulajdonjogot is szerez rajta.

Tartalmi hiba esetén a szerző dolgot nem a tulajdonostól szerezte. Ebben az esetben, mivel senki sem ruházhat át másra több jogot, mint amennyivel saját maga rendelkezik, a nem tulajdonostól nem szerezhető tulajdonjog sem mivel nem rendelkezik vele. Ezáltal a szerző sem lesz tulajdonos. A befejezett birtoklás pótolta az előd jogának hiányát.

Mivel az elbirtokló tulajdonszerzését pusztán az elbirtoklás tényére vezették vissza és eltekintettek az ellenérdekű felek jóváhagyásától, hallgatólagos beleegyezésétől ezért a birtokossal szemben állítottak fel további követelményeket. Az elbirtoklás két fontos feltétele lett a római jogban a jóhiszeműség és a megfelelő jogcím.

A jóhiszeműséget csak az elbirtoklás kezdetén követelték meg. Nem képezte az elbirtoklás akadályát, ha az elbirtokló időközben tudomást szerzett arról, hogy a dolgot nem tulajdonostól szerezte. Az elbirtoklónak minden tisztességtelen színlelés, tettetés nélkül meg kellett győződnie arról, hogy a dolog birtokának megszerzésével tulajdonossá vált. Egy dolog tulajdonát csak tulajdonostól lehetett megszerezni, illetve attól a személytől, akit a tulajdonos felhatalmazott a dolog tulajdonának átruházására. Ennek ismeretében a jóhiszeműség annyit jelentett, hogy a dolog birtokát átadás révén megszerző fél a dolog átadásakor őszintén meg van győződve arról, hogy az átadó a dolog tulajdonosa, vagy a tulajdonos által felhatalmazott személy.

A másik feltétel szerint a dolgot az elbirtoklónak olyan jogcímen kell átvennie, amelynek alapján nyomban a dolog tulajdonosa lenne (vétél, hozomány, ajándék), ha valóban a tulajdonostól venné át a dolgot. A birtokbaadáshoz kapcsolódó elbirtoklási jogcímeken kívül ismereteseek voltak a római jogban olyan elbirtoklási jogcímek is, amelyek alapján önhatalommal birtokba vett dolgokat lehetett elbirtokolni. Ilyen volt a végleges tulajdonfeladási szándékkal elhagyott dolog elbirtoklása a megszerző által.

Az ingatlanok elbirtoklásánál tíz év volt a rendes elbirtoklási idő. Ez akkor volt érvényes, ha a telek tulajdonosa és birtokosa ugyanabban a provinciában laktak. Ha ez a feltétel nem teljesült, akkor praescriptio longi temporisről volt szó, ahol az elbirtoklási idő húsz év volt.

Az elbirtoklási idők mellett létezett a tulajdoni perekre vonatkozó kereseti elévülés fogalma is (praescriptio actionum). Ez egy harminc illetve negyven éves terminus volt, a birtokos és tulajdonos egymáshoz viszonyított lakóhelyétől függően.

Az elévülés és az elbirtoklás kapcsolódásának kérdése még az újkorban is erősen foglalkoztatta a jogtudomány képviselőit, így például az osztrák jog az elévülést az elbirtoklás egy válfajának tekintette, de olyan professzor is akadt, aki ezt megfordította. Ennek a kérdésnek a középpontba helyezése akkor vált túlhaladottá, amikor a jogtudomány általános álláspontja az lett, hogy vannak olyan jogok – így a tulajdonjog is - amelyek sohasem évülnek el. A két jogintézmény közötti szoros kapcsolat fennmaradását jelzi azonban az is, hogy mind a nyugvást, mind a megszakadást a mai napig azonos módon számítják és veszik figyelembe.

4.1.2. Elbirtoklás a középkorban

A középkor folyamán a kereseti elévülés mintájára létrehozták a praescriptio longissimi temporis intézményét, amely harminc illetve negyven éves elbirtoklási időt szabott a res fiscales és a bona ecclesiae körébe tartozó dolgokra, azaz a kincstár és az egyház vagyonára.

A kor viszonyainak megfelelően - Pápai Állam világi megerősödése nyomán – különös elbirtoklási idő vonatkozott a Római Szentszék által kezelt és ennek tulajdonában lévő javakra. Ez volt a praescriptio centrum annorum, azaz százéves elbirtoklás.

A kánonjog mindezen felül megkívánta a bona fides (joghiszem) teljes birtoklás alatt való fennállását, mivel az egyház szerint a birtoklás során bármikor felmerülő rosszhiszeműség jogtalan és méltatlan előnyhöz juttatná az ennek ellenére tulajdont szerző személyt. Ezt a szemléletet később a német jog teljes egészében átvette.

A középkori jogtudósoknak az elbirtoklással kapcsolatos legérdekesebb vitájuk az volt, hogy az elbirtokló ipso iure (magával a szakadatlan és az egyéb, helyenként eltérő feltételeknek megfelelő birtoklás tényével), vagy csak ope exceptionis (az eredeti tulajdonosnak az eredeti birtokossal szembeni tulajdoni igénypere során az alperes által emelt kifogás útján) kerül-e sor a tulajdonjog tehermentes megszerzésére. A mai polgári törvénykönyvek majd mindegyike az ipso iure bekövetkező tulajdonváltozást ismeri el.

4.1.3. Elbirtoklás a magyar magánjog történetében

Az elbirtoklás, a tulajdonszerzés egyik módja. Az 1848. előtti magyar magánjogban azonban az elbirtoklással a birtokos az elévülési időn túl a jószágon csak jogszerzési alapot nyert. Az elbirtoklás időtartamát különbözőképpen állapították meg és az időtartamot az elbirtoklást szenvedő személyéhez, vagy jogállásához igazították. A királyi és koronajavakat 100 év, egyháziakat 40 év, nemesieket 32 év, városi ingatlanokat 12 év, jobbágytelkeket pedig, 1 év 1 nap alatt lehetett elbirtokolni. Az ingatlanok elbirtoklásának szabályai szokásjogilag terjesztődtek ki az ingók tulajdonjogának elbirtoklására. Ezeknek a határidőknek a letelte után a jogosult már nem perelhette vissza a jószágot a birtokostól. A birtokos azonban csak arra nyert jogot, hogy a jószágot továbbra is birtokban tarthassa, tulajdonjogot azonban nem szerzett rajta. A magyar jog szerint az elbirtokláshoz csak időmúlás és békés birtoklás kellett, a római és a kánnonjoggal szemben sem jóhiszeműség, sem jogcím nem volt szükséges. A birtoklás megszakított lett, ha a tulajdonos tiltakozását írásba foglaltatta a hiteles helyen, vagy ha pert indított. Nyugodott az elbirtoklás háborús időkben, amikor azt az országgyűlés megszabta, vagy ha a tulajdonos fogságban volt, és nem volt aki tiltakozhasson helyette az elbirtoklás ellen. Elbirtoklásnak nem volt helye a zálogos birtokokra.

A polgári korszakban megmaradtak az elbirtoklás korábbi szabályai is azzal, hogy az elévülési idő elteltével, az ingatlan elbirtokló azon tulajdont szerzett. Az elbirtoklási idő

ingókra és ingatlanokra egyaránt 32 év maradt, a fiskust (államkincstár) illetően és az egyházi javak tekintetében megmaradt a 100 és 40 év. Az öröklés mellett az elbirtoklás volt az ingatlan telekkönyvi bejegyzés nélküli másik szerzősmódja.

5. Az elbirtoklás szabályozása a Polgári Törvénykönyv (1959. IV. tv.) alapján

Az elbirtoklásra jogintézménye a 1959. évi IV. törvény Polgári Törvénykönyv (továbbiakban Ptk.) 121.§ - 124. § között van szabályozva:

A Ptk. 121.§

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

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

(3)

(4) Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

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

Az **1959. évi IV. törvény hatálybalépésétől** (1960. május 1. napján) egészen a 2001. évi XIX. törvény hatálybalépéséig (2001. május 31. napja) az elbirtoklással történő tulajdonszerzéshez szükséges idő **10 év** volt.

A **2001. évi XIX. törvény** differenciálta az elbirtoklási időt és az ingó dolog esetében a korábbi szabályozással egyezően a 10 éves időtartamot tartotta fenn, míg **az ingatlantulajdon tekintetében, az elbirtoklási időt 15 évre emelte fel.**

Az 1959. évi IV. törvény hatályba lépése előtt (1960. május 1. napja) az elbirtokláshoz szükséges időtartam 32 év volt.

A Ptké. 80.§-a az 1960. május 1. napján (a Ptk. hatálybalépésekor) folyamatban lévő elbirtoklásra a korábbi szabályokat rendelte alkalmazni azzal a kivétellel, hogy a tíz éves határidő (1970. május 1.) eltelte előtt elbirtoklással annak a tulajdonszerzését ismerte el, akinek a 32 éves elbirtoklási idejéből a törvény hatálybalépéséig tíz évnél kevesebb volt hátra.

Fontosnak tartom kiemelni, hogy a **Pk. 4. számú** kollégiumi állásfoglalás szerint: elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását, és ennek körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt jogszabállyal.

Elbirtoklással minden olyan dolog (ingó és ingatlan egyaránt) tulajdonjoga megszerezhető, amely a tulajdonjog tárgya lehet (Ptk. 94. § szerint), a kivételek egyrészt az elbirtoklandó dolog (1-3.), másrészt az elbirtokló személyét érintő akadályok (4.), továbbá a szerzőképességet korlátozó rendelkezések (5.):

5.1. Elbirtoklandó dolgot érintő akadályok

1.) Az 1959. évi IV. törvény a hatálybalépésekor úgy rendelkezett, hogy a kizárólagos állami tulajdon tárgyait [Ptk. 172. § a)-e) pont] elbirtoklással nem lehet megszerezni.

A tulajdonjog védelmének differenciáltsága (az állami és szövetkezeti tulajdonjog fokozottabb védelme) megszűnt, így ez a rendelkezés hatályon kívül került.

2.) 1991. június 9. napját megelőzően az addig hatályos Ptk. 121. § (3) bekezdése - a személyi tulajdon szokásos ingóságait kivéve - kizárta a társadalmi tulajdonban lévő, illetve az állam vagy szövetkezet birtokából jogtalanul kikerült dolog elbirtoklását. Az 1991. évi XIV. törvény megszüntetette ezt a szabályozást és a tulajdonjog egyenrangú védelmének elvével összhangban, ezeket kizáró rendelkezéseket is feloldotta. A törvény hatálybalépésekor (1991. június 9.) az ilyen dolgot érintő és folyamatban lévő birtoklás esetére azonban kimondta, hogy az elbirtokláshoz szükséges időt a törvény hatálybalépésének napjától kell számítani, tehát az elbirtoklás 2001. június 9. napja előtt nem következhetett be.

3.) Ha az elbirtoklás a földnek egy részére vonatkozik, annak tulajdonjoga csak akkor szerezhető meg, ha a föld megosztható. Nem vonatkoznak viszont ezek a szabályok az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan eszmei hányadrészének a tulajdonostárs általi elbirtoklása esetére.

(Fent ismertetve a PK. 4. szám).

5.2. Az elbirtokló személyét érintő kizáró rendelkezéseket tartalmazznak a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6-7. §-ai:

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

(2) Egyházi jogi személy végintézkedés, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján termőföldre tulajdonjogot szerezhet.

(3) Jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhet.

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

(2) A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.

5.3. A szerzőképességet korlátozó rendelkezések

- Ha az elbirtoklási idő elteltének napján hatályos jogszabály a tulajdonszerzést kizárta, elbirtoklással a dolog tulajdona nem szerezhető meg.

- Ha a szerzési korlátozást meghatározó rendelkezés az elbirtoklás megtörténte után lépett hatályba, ez újabb rendelkezésnek visszamenőleges hatálya nincs és a tulajdonjog elbirtoklással megszerezhető.

- Ugyancsak nem akadály a elbirtoklással tulajdonszerzésnek, ha az elbirtoklási idő elteltékor már nincs hatályban az a szerzés mértékét korlátozó jogszabály, amely a sajátjakénti birtoklás időszakának egy részében még hatályos volt.

Ebben a körben tartom fontosnak kiemelni azt, hogy nem minősül a szerzést korlátozó vagy kizáró rendelkezésnek az ingatlant érintő elidegenítési és terhelési tilalom fennállása.

A dolog birtokának megszerzési módja (erőszakkal, alattomos módon vagy bűncselekménnyel) a Ptk. 121. § (2) bekezdése értelmében kizárja az ilyen

módszerrel a birtokot megszerző tulajdonszerzését még abban az esetben is, ha egyébként a törvényi további feltételei megvalósultak.

Az elbirtoklással történő tulajdonszerzés, annak bekövetkezésekor a törvény erejénél fogva, minden további hatósági vagy bírósági aktus nélkül vezet a tulajdonjog átszállásához.

Ez igaz az ingatlantulajdon elbirtoklása esetére is. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ebben az esetben nem jogot keletkeztető (konstitutív), hanem a megszerzett jogot regisztráló (deklaratív) hatású.

A sajátjakénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben van-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a más tulajdonát birtokolja.

A sajátjaként birtoklás tényére egyrészt objektív külső megnyilvánulásokból lehet következtetni (pld. ha az elbirtokló beruházásokat eszközöl az ingatlanon, az ingatlant elkeríti, a közterheket viseli stb.) másrészt jelentősége van a birtokló szubjektív tudatának, saját meggyőződésének is (jogosan birtokol, ezért birtoklását jogszerűen senki sem szakíthatja meg).

A szakadatlan birtoklás: az elbirtoklási idő alatti megszakítás nélküli birtoklást jelenti.

A szakadatlan birtoklásnak a dolog tulajdonosa és az elbirtokló viszonyában kell fennállnia.

Az elbirtoklás folyamatosságát csak a Ptk. 124. §-ában meghatározott tények és cselekmények szakítják meg.

Sem a szakadatlan, sem a sajátjaként történő birtoklás megállapíthatóságának nem a feltétele, hogy az elbirtokló saját maga birtokolja a dolgot, pld. az elbirtokló a dolgot másnak a birtokába is adhatja, és bérbeadás útján hasznosíthatja.

Nem érinti az elbirtoklás szakadatlanságát az sem, ha a birtokos legfeljebb egy évre elveszti a dolog birtokát (de egy éven belül azt visszaszerzi, vagy e határidőn belül az újabb birtokossal szemben annak kiadása iránt pert indít) kivéve természetesen, ha a birtokot a tulajdonos szerezte meg.

5.4. Az elbirtoklás bírói gyakorlata

A Legfelsőbb Bíróság számos esetben foglalkozott az elbirtoklás kérdésével, amelyek közül az alábbiakat emelem ki:

JOGESETEK:

BH1975. 509. Az ingatlan használata nem vezet elbirtokláshoz, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátként való birtoklást objektív módon (külsőleg) kifejezi (Ptk. 121. §, 123. §).

BH1978. 19. Ha az elbirtoklás alapján a tulajdonszerzés a házastársak együttélése alatt már bekövetkezett, a túlélő házastárs tulajdoni igényét csak a saját fele részére, míg az ezt meghaladó igényt az elhalt házastárs örököse érvényesítheti (Ptk. 121. §).

BH1979. 62. I. Az elbirtoklás szempontjából a sajátként birtoklás csak akkor állapítható meg, ha a birtokos abban a hiszemben birtokol, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja ugyan, hogy az másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását [Ptk. 121. § (1) bek.].

BH1979. 62. II. Az elbirtoklás feltételeinek fennállását fokozott szigorúsággal kell vizsgálni, ha tulajdonostársak közötti elbirtoklásról van szó [Ptk. 121. § (1) bek., PK. 4. sz.].

BH1979. 63. Az elbirtoklás útján történt tulajdonszerzést nem akadályozzák az ingatlanszerzést korlátozó rendelkezések, ha ezek hatályba lépése előtt az elbirtoklás már megtörtént [Ptk. 121. §, 31/1971. (X. 5) Korm. sz. r. 18. § (2) bek.].

BH1979. 110. I. Az elbirtoklás dologi hatályú tulajdonszerzési jogcím, ezért az így megszerzett ingatlanról a tulajdonos érvényesen rendelkezhet anélkül, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntetné; tulajdonosi jogokat csak azzal szemben nem gyakorolhat, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot [Ptk. 121. § (4) bek. *].

BH1979. 287. II. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra [Ptk. 168. § (2) bek., 121. §].

BH1979. 412. I. Nem lehet megszerezni elbirtoklás útján az ingatlan tulajdonjogát, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg [Ptk. 121. § (4) bek.].

BH1980. 84. Az a rendelkezés, amely szerint az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn és a föld nem osztható meg, arra az esetre vonatkozik, amikor az elbirtoklás tárgya valamely ingatlannak természetben, területileg körülhatárolt része. Nem akadályozza tehát valamely tulajdoni illetőségnek a tulajdonostárs által történő elbirtoklását [Ptk. 121. § (4) bek., PK. 4. sz.].

BH1982. 4. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében tulajdonjogot szerző tulajdonossal szemben a korábban bekövetkezett, de az ingatlan-nyilvántartásban be nem jegyzett elbirtoklásra nem lehet hivatkozni [Ptk. 121. § (5) bek.].

BH1991. 232. A bérlet, mint a birtoklás jogcíme a jogviszony megszűnéséig - a birtokos szándékától függetlenül - gátolja az elbirtoklás megkezdését Ptk. 121. §].

BH1995. 88. A szakszövetkezetbe bevitt földrészletre a sajátjaként történő birtoklás kizárt volt, így elbirtoklás alapján tulajdonszerzésre nem kerülhetett sor (Ptk. 121. §).

BH1996. 142. Közös tulajdon esetén önmagában a tulajdoni aránytól eltérő használat nem vezethet a többletterület elbirtoklásához [Ptk. 121. § (1) bek., 140. § (1) bek., PK 4. sz.].

BH1996. 198. A tulajdonjog elismerése, illetve a birtokba adási kötelezettség vállalása önmagában is kizárja a sajátjakénti birtoklást [Ptk. 121. § (1) bek.].

BH1996. 420. I Nincs helye az elbirtoklás megállapításának, ha hiányzik a sajátjakénti birtoklás [Ptk. 121. § (1) bek.].

BH1997. 21. A kezelő szerv birtoklása alapján - egyébként a törvényes feltételek fennállása esetén - a magyar állam tulajdonszerzése elbirtoklás jogcímén megállapítható [Ptk. 121. § (1) bek., 122. §].

EBH1999. 109. A kárpótlási árverésen szerzett termőföld tekintetében, mint törvényen alapuló tulajdonszerzéssel szemben - amely egyben visszterhes szerzésnek minősül - az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elbirtokláson alapuló jogszerzésre eredménnyel hivatkozni nem lehet [1991. évi XXV. tv. 15. § (1) bek., 12. § (4) bek., 16-18. §, 1992. évi II. tv. 13. § (2) bek., 20. § (1) bek., 21. §, Ptk. 121. § (5) bek.].

BH2000. 245. Tulajdonostárssal szembeni elbirtoklás feltételei [1959. évi IV. törvény 121. § (1) bekezdés, 124. § (1) és (2) bekezdés, PK 4. sz. állásfoglalás]

BH2000. 246. I. A korábbi, az állami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlanok elbirtoklásának tilalma a szolgálatnak elbirtoklás útján történő megszerzésére nem terjedt ki [1959. évi IV. törvény 121. § (3) és (5) bekezdés, 192. § (3) bekezdés, 1991. évi XIV. törvény].

BH2000. 407. A társadalmi tulajdon tárgyát képező ingatlan elbirtoklás útján való megszerzésének - időközben már megszűnt - jogszabályi tilalma a társadalmi szervezetek tulajdonszerzésére is irányadó volt [1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 80. §, 1977. évi IV. tv., Ptk. 28. § (1) bek., 88-90. §-ai, 121. § (1) és (3) bek., 1991. évi XIV. tv. 16. § (2) bek.].

BH2001. 184. A Ptk. 121. §-a (3) bekezdésébe foglalt - az 1991. évi XIV. törvény 15. §-ának (3) bekezdésével hatályon kívül helyezett - elbirtoklási tilalom egységesen minden társadalmi tulajdonra, így a társadalmi szervezetek tulajdonára is vonatkozott, mégpedig akkor is, ha az elbirtokló is társadalmi szervezet volt [Ptk. 1. § (2) bek., 121. § (3) bek., 179. § (2) bek., 183. §, 1991. évi XIV. tv. 15. § (3) bek., 16. § (2) bek.].

BH2006. 154. I. Az özvegyi haszonélvezeti jog címén történő birtoklás nem tekinthető sajátjakénti birtoklásnak, ezért az elbirtoklást kizárja (1959. évi IV. törvény 121. §).

BH2007. 44. Ha az elbirtokló tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba, a jóhiszemű és ellenérték fejében tulajdonjogot szerző féllel szemben nem hivatkozhat az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésére (1959. évi IV. törvény 121. §; 1997. évi CXLI. tv. 5. §).

BH2007. 292. Ha a telki szolgálat elbirtoklója e jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, az ingatlan vevője csak jóhiszeműsége esetén szerez tehermentes tulajdont (1959. évi IV. törvény 121. §).

BDT2003. 889. Elbirtoklás útján csak a sajátjaként birtokló szerezhethet tulajdonjogot. A sajátjaként 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.

5.5. Az elbirtoklás hozzászámítási idejének meghatározása

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

A PK 6. számú kollégiumi állásfoglalás alapján: 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 minősült, ha az elődje elbirtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot.**

Ha a jogelő elbirtoklás útján már megszerezte a dolog tulajdonjogát, úgy a hozzászámítás kizárt.

Ilyen esetben a tulajdonjog megszerzéséhez a jogutódnak bizonyítania kell, hogy az ő vonatkozásában is fennállnak az elbirtoklás feltételei, vagy érvényes jogcímet kell igazolnia pld. az elbirtoklótól öröklés, amelynek alapján kérheti a tulajdonjogának megállapítását.

A hozzászámítás esetében mind a jogelő, mind a jogutód vonatkozásában fenn kell, hogy álljanak a Ptk. 121. (1) bekezdése szerinti feltételek pld. a sajátjaként birtoklás, szakadatlan birtoklás stb.

JOGESETEK:

BH1978. 71. I. Az új birtokos a saját elbirtoklásának idejéhez csak akkor számíthatja hozzá azt az időt, amely az elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült, ha a jogelő elbirtoklással még nem szerzett tulajdonjogot (Ptk. 122. §, PK 6. sz.).

BH1979. 150. Az új birtokos a saját elbirtoklásának idejéhez a Ptk. 122. §-a alapján csak akkor számíthatja hozzá azt az időt, amely elődjének birtoklásának idején már elbirtoklási időnek minősült, ha az elődje elbirtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot [Ptk. 122. §, PK 6. sz.].

BDT1999. 8. Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez a jogelőd használatának idejét akkor számíthatja hozzá, ha a két használat a térmérték alapján azonos, vagy eltérő térmértékű használat esetén a kisebb térmértékű használat szerint az ingatlan megosztható vagy megosztott. A pusztá használat, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátjakénti birtoklást objektív módon is kifejezi, elbirtokláshoz nem vezethet.

123. § Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

JOGESETEK:

BH2005. 13. Az elbirtoklás nyugvása szempontjából a rendszerváltásig terjedő idő megítélése. A múzeumi letétben lévő műtárgy kiadására felszólítás a letevő felmondása, amely a szerződést megszünteti. A letéteményes a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint köteles a dolog kiadására (Ptk. 123. §, 124. §, 193. §, 300. §, 321. §, 466. §, 473. §).

BDT2001. 474. Az elbirtoklást kizárja, ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa.

5.6. Az elbirtoklás megszakadása

124. § (1) Az elbirtoklás megszakad, ha

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

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

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

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

A tulajdonos magatartása folytán szakad meg az elbirtoklás, ha:

a.) Ha a birtok visszaszerzése érdekében a tulajdonos fellép [Ptk. 124. § (1) bekezdés a) pont]. Ha a tulajdonos a dolog kiadására (ingatlan birtokba adására) csak szóbeli felhívást intéz az elbirtoklóhoz, azt a bírói gyakorlat nem értékeli az elbirtoklást megszakító tényezőként. Az elbirtoklást megszakítja az, ha a tulajdonos a dolog kiadása iránt bírósághoz fordul, vagy a jegyzőnél terjeszt elő birtokvédelem iránt kérelmet.

b.) Ha a tulajdonos a dologgal rendelkezik [Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pont], vagyis a Ptk. 112. § (1) bekezdésében szabályozottak szerinti bármely jogát gyakorolja, pld. az ingatlan tulajdonjogát átruházza.

c.) A tulajdonos halála folytán bekövetkező jogutódlás az elbirtoklást nem érinti. Ha azonban a tulajdonos végrendeletet alkot, amelyben rendelkezik az elbirtoklással érintett ingatlana (ingósága) örökléséről, úgy ezt az elbirtoklást megszakító tulajdonosi rendelkezésnek kell tekinteni.

A birtok elvesztése [Ptk. 124. § (1) bekezdés c) pont] csak akkor jár az elbirtoklást megszakító eredménnyel, ha a birtokos egy éven belül azt nem szerzi vissza, vagy ennek érdekében nem fordul a bírósághoz.

Ha az elbirtoklás ideje megszakad, az idő számítását újra kell kezdeni.

JOGESETEK:

BH2003. 450. Az elbirtoklási időt általában nem szakítja meg, ha a szolgáló telek tulajdonosa az ingatlannal rendelkezik. A tulajdonos személyében történő változásnak a szolgálat elbirtoklási idejére nincs kihatása. [1959. évi IV. törvény 124. § (1) bekezdés,

168. § (2) bekezdés, 170. § (1) bekezdés, 1952. évi III. törvény 164. § (1) bekezdés, 206. § (1) bekezdés].

BH1997. 20. Az ingatlan jelzáloggal való megterhelése a tulajdonos rendelkezési joga körébe tartozó olyan tevékenység, amely az elbirtoklás megszakadását eredményezi [Ptk. 112. §, 124. § (1) bek. b) pont].

BH1996. 251. Az elbirtoklás megszakadása, illetőleg tovább folyása szempontjából a tulajdonostársak belső közösségébe tartozó rendezetlen helyzet tisztázása érdekében tett nyilatkozat, illetve tevékenység, ha az a tulajdonostárs tulajdoni illetőségének érintetlenül hagyása mellett történik, nem tartozik a rendelkezési jog gyakorlása körébe [Ptk. 112. § (1) bek., 124. § (1) bek. b) pont].

Elbirtoklás útján történő tulajdonjog bejegyzésével az ingatlan-nyilvántartási ügyintéző a gyakorlatban csak akkor találkozhat általában, ha a birtokló kérelemmel fordul a földhivatalhoz tulajdonjogának bejegyzése végett, amelyhez csatolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos bejegyzést engedélyező nyilatkozatát, valamint amikor bírósági megkeresés útján a jogerős ítélettel megállapított elbirtoklással történt tulajdonszerzés átvezetésére kap utasítást egy másik államhatalmi ághoz tartozó szervtől.

Szakdolgozatom elkészítésekor felmerült bennem, hogy több ügyvédet is megkérdezek arról, hogy munkájuk során a gyakorlatban milyen tapasztalatuk van az elbirtoklással kapcsolatban. Ígéretet kaptam, hogy átgondolják és megosztják tapasztalataikat velem. Sajnos a válaszok elmaradtak, mivel a témával nem szívesen foglalkoznak, annak bonyolultsága miatt. Így egyedül Dr. Fromm Tünde ügyvéd osztotta meg velem észrevételeit.

Dr. Fromm Tünde ügyvéd észrevételei:

Ügyvédként kétféle szemszögből találkozom elbirtoklási ügyekkel:

1./ Ha a bíróság az ismeretlen helyen tartózkodó, vagy ismeretlen alperes részére **ügygondnokként** rendel ki.

A Polgári perrendtartásról szóló törvény alapján (Pp. 74.§), az ügygondnoki tisztből kifolyóan ilyen esetben mindig a kereset elutasítását kérnem a bíróságtól, akkor is, ha a lefolytatott bizonyítás alapján én magam is úgy ítélem meg, hogy a felperes a keresetében foglaltakat bizonyította.

2./ Ha ügyvédi megbízással nekem kell a keresetet benyújtanom, úgy a fent ismertetett jogszabályok tükrében az ügyfelet alaposan ki kell kérdezni, hogy megállapítható legyen bekövetkezett-e az elbirtoklás (fennállnak-e a feltételei, van-e helye hozzászámításnak stb.).

Ügyvédi szempontból két jelentős probléma merülhet fel, egyrészt ha az ingatlan-nyilvántartási adatok hiányosak.

Az 1950-es évekből, illetve azt megelőzően általában sikertelenek a megkeresések és adat sem a földhivatalban, sem az illetékes levéltárban nem áll rendelkezésre.

Ilyen esetben az ismeretlen alperes ellen a per megindítható, de földhivatali és levéltári igazolással kell bizonyítani a bíróságon, hogy az alperes felkutatására tett intézkedések nem vezettek eredményre.

Még jelentősebbek a nehézségek, ha a tulajdoni lap adatai alapján megállapítható a tulajdonosok személye, de időközben elhunytak.

Ilyenkor a megbízott ügyvédnek kell intézkednie a hagyatéki eljárás lefolytatása iránt, ui. az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ismert, elhunyt személy ismeretlen örököse ellen kezdeményezhető per, az elbirtoklás megállapítás iránt.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának FBH 2004.1131 számú eseti döntése alapján „Ingatlanilletőség tulajdonjogának megszerzése iránti kereset nem terjeszthető elő az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostárs „ismeretlen örököse” ellen...”

Az eseti döntés indoklása hivatkozik arra, hogy a 6/1958 (VII. 04.) IM.r 31 §. értelmében a hagyatéki eljárás kötelező a magyar állampolgár belföldi ingatlan hagyatéka tekintetében.

Ilyen esetben intézkedni kell a hagyatéki eljárás lefolytatása iránt, amely sok esetben ütközik nehézségbe, ui. a hatóságok általában értetlenül állnak szemben azzal, hogy egy örökösként szóba sem jöhető személy (az elbirtokló) kíván hagyatéki leltárt felvetetni, vagy hagyatéki eljárást kezdeményezni.

6. Telekkönyvi elbirtoklás

Az osztrák polgári törvénykönyv nálunk is érvényes 1467. §-a szerint ingatlanokra nézve az, akinek nevére az ingatlanok a telekkönyvbe be vannak jegyezve: a minden ellenmondás elleni tulajdonjogot három év alatt birtokolja el. Ez a szabály azonban csak a telekkönyv szabályai szerint bekebelezett jogokra alkalmazandó, tehát a telekkönyvi helyszínelés alkalmával bejegyzett birtokos a három évi elbirtoklás jogkedvezményében nem részesül. Ennek indoka az, hogy a helyszínelés alkalmával a tényleges birtok volt irányadó, vagyis tulajdonosnak a tényleges birtokost vették fel, a helyszínelési felvétel tehát a tulajdonjognak bekebelezésével azonosnak és egyenértékűnek el nem fogadható. Ezt a három évi elbirtoklást azonban nem a közvetlen jogszerző, hanem csak a harmadik személy érvényesítheti, s ez is csak jóhiszeműségének feltétele alatt. A nem jóhiszemű birtokos a kedvezményben nem részesül. Az előadottakból következik, hogy a Telekkönyvi elbirtoklásához a tulajdonjognak bekebelezése szükséges; az előjegyzés nem elegendő. De másrészt az elbirtokláshoz nem tényleges birtok, hanem csak az u. n. telekkönyvi birtok szükséges. Az elbirtoklás határai a beiktatott birtok mértéke szerint ítéltetnek meg, vagyis a telekkönyvi birtokos annyit birtokolhat el csak, amennyi nevére tulajdonjogilag bekebelezve van.

6. 1. Az 1997.évi CXLI. törvény 5. § (5) bekezdése, alapgondolata

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.

A közhitelesség alapgondolata szerint a nem valóságos állapotot tükröző nyilvántartás által megtévesztett jogszerző védelméről magának az adott nyilvántartásnak a szabályrendszere gondoskodik, és a jogszerzőt nem bízta az igazságszolgáltatás egyéb fórumainak pártfogására. Ennek a védelemnek a mértéke a telekkönyvi rendszert működtető egyes országokban különböző. Előfordul, hogy a védelem odáig terjed, hogy a helytelen nyilvántartással megtévesztett, de jóhiszemű személy jogszerzése egy meghatározott idő után véglegessé válik, bírói úton sem támadható már meg. Nálunk a védelem mértékét illetően többféle nézet ütközik. Ezért mondják, hogy a jóhiszeműség nem más, mint egy negatív tudatállapot, mivel jóhiszemű az, aki a látszattal ellenkező valóságos állapotot nem ismeri.

A közhitelesség elve csak a jóhiszemű és visszterhesen jogszerzőt védi. Az, aki tudja, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma nem felel meg a valóságnak, nem jóhiszemű. A közhitelesség elve azt a kérdést veti fel, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként nem a valóságnak megfelelően bejegyzett személytől az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű személy szerezhet-e visszterhesen jogot. Pl.- hagyatékátadó végzés alapján – tulajdonosként bejegyzett törvényes örökös (aki egy végrendeleti örököshöz képest álörökös) jóhiszemű személynek eladja az ingatlanát, a végrendelet alapján fellépő valóságos örökös a vevővel szemben is érvényesítheti-e a tulajdoni igényét ?

A Ptk. szabályai csupán az időközi elbirtoklással szemben adnak védelmet annak, aki az ingatlan-nyilvántartásba bízva szerzett ellenérték fejében jogot. Két felfogás van: az egyik szerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntet tulajdonostól tulajdonjogot lehet szerezni, akkor is, ha az illető úgynevezett áltulajdonos volt (vagyis a valóságban nem őt illette meg a tulajdonjog). A másik nézet szerint az ilyen jogszerzést is meg lehet támadni. Részemről az elsőként megfogalmazott nézettel értek egyet, nem vitatva azt a tényt, hogy a Ptk. és a Tvr. szabályai között nincs meg a kellő összhang. Az elsőként megfogalmazott nézet el nem ismerése ugyanis az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének tagadásával volna egyenlő.

A fentiekben részletezett ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997.évi CXLI. törvény 5. § (5) bekezdését az Alkotmánybíróság megállapította, hogy alkotmányellenes ezért 2007. június 30-i hatállyal megsemmisítette.**

Az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog illetőleg feljegyzett tény törlésére biztosított három éves határidő indokolatlanul rövid, ezáltal sérül az Alkotmány 8 § (1) és (2) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, 57. § (1) bekezdése, valamint 70/A. § (3) bekezdése. Az indítványozó hivatkozott a Ptk. Elbirtoklási időt megállapító szabályra és a Ptk. 324. § (1) bekezdésében írt ötéves elévülési határidőre, melyek kapcsán kifejtette, hogy az ingatlanhoz való jogbiztonság, a bírói út igénybevételenek joga és a bíróság előtti esélyegyenlőség megköveteli törlés esetén a hosszabb jogérvényesítési határidő alkalmazását. A bíróság megállapította hogy az indítvány megalapozott. Az Inyvtv. támadott rendelkezése (figyelemmel az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésére is) olyan, a ranghelyre irányadó időponttól számított hároméves jogvesztő határidőt tartalmaz, amelyen túl nem törölhető az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján bejegyzett jóhiszemű

harmadik személy jogszerzését, aki az ingatlan-nyilvántartástól esetlegesen eltérő valóságos jogi állapotról nem tudott, és nem is kellett tudnia, továbbá ellenérték fejében szerzett jogot. Az Alkotmánybíróság a kifogásolt normát alkotmányossággal összefüggésben (Alkotmány 57. § (1) és (5) bekezdése) bírálta el, amely rendelkezés sérelmét abban látta, és hogy a bejegyzett jog, feljegyzett tény törlésére nyitva álló határidő rövidsége korlátozza a bírósági úton történő igényérvényesítést. Továbbá vizsgálta, hogy a jogalkotó e jogvesztő határidő megszabásával az Alkotmány 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott jogállamiságból következő jogbiztonság elvével összhangban nyújtott-e megfelelő garanciát az eredeti jogosult számára igénye érvényesítésére.

Az Alkotmánybíróság áttekintette, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok mikor tekinthetők „érvényes „–nek (Inyvt. 8. §-a, Ptk. 116. § (2) és a Inyvt. 5 § (1) 29 §-a és a 30.§ (1)bekezdése), valamint formai és tartalmi kellékei megfelelőek-e (Inyvt. 32-36 § és a 1952.évi III. törvény195. §-a). Az „érvényes” okirat alatt elsőnek az olyan alaki és tartalmi kellékekkel rendelkező okirat értendő, amely mellett az a vélelem szól, hogy hamisítatlan vagy valódi.

Ez alatt értendő az olyan alaki és tartalmi hibában szenvedő okirat is, amelynek pótolható hiányossága van, és a hiánypótlás teljesítése esetén bejegyzésre alkalmassá válik.

Az „érvénytelen” okiratok esetében az érvénytelenség nem orvosolható közigazgatási (földhivatali) eljárásban, csak polgári peres eljárás során. A magán- és közokirat esetében polgári perben is lehet bizonyítani, hogy azt meghamisították, illetőleg hamis, de a törlési per eldöntésének előfeltétele is lehet a büntetőeljárás jogerős befejezése. Az érvénytelen szerződések esetében polgári perben lehet keresettel a szerződést megtámadni, illetőleg annak semmisségére (időbeli korlát nélkül) hivatkozni, amelynek eredményeként a bíróság az eredeti állapot visszaállítását, egyben az érvénytelen szerződés folytán az érvénytelen bejegyzés törlését rendelheti el.

Ha a szerző rosszhiszemű, vagy szerzése ingyenes, a javára bejegyzett jog, feljegyzett tény törlésének nincs időbeli korlátja.

Az Alkotmánybíróság ezért azt vizsgálta, időben miként alakul az okirat érvénytelenségének megállapítása esetén, az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzésnek a

jóhiszemű, visszterhes szerzővel szembeni törlése. Az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés törlésére irányadó határidő kezdetétől az - Inytv. 7 § (1) bekezdésére figyelemmel a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelme iktatásának napjától – három év alatt törölhető a bejegyzés. E határidő az eredeti jogosult igényérvényesítésének több esetben akadályát képezheti, mert vagy a bejegyzésről történt tudomásszerzését követően már nincs elegendő idő az eljárás megindítására, vagy az már eltelt, illetőleg az ezzel kapcsolatos eljárás nem fejeződik be. Ha az érvénytelen okirat alapján történő bejegyzésről az eredeti jogosult számára a határozat kézbesítése nem történt meg, valamint az alapul szolgáló okiratról sincs tudomása, mert a bejegyzés alapját képező okirat érvénytelensége bűncselekménnyel függ össze, bizonytalan, hogy mikor kerül abba a helyzetbe, hogy az okirat érvénytelenségének megállapításával összefüggő eljárást a hároméves határidőn belül megindítsa. Annak ellenére, hogy az eredeti jogosult határidő nélkül hivatkozhat a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés semmisségére, az igény érvényesítése esetén a kifogásolt szabály gátat szab annak, hogy a hároméves határidő lejártá után a bíróság az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról, a bejegyzés törléséről rendelkezzen, akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelenségét megállapítja.

A kifogásolt rendelkezésben irt határidő jogvesztő jellegéből az következik, hogy az eredeti jogosult az okirat érvénytelenségével összefüggő polgári vagy büntetőeljárás-neki fel nem róható okból – hároméves határidőn túl indítja meg, vagy az eljárás folyamatban van, de a bíróság három éven túl hoz jogerős határozatot, a bejegyzett jog, feljegyzett tény nem törölhető. A bírói gyakorlat azonban e normát úgy értelmezi, hogy törlési per határidőben történő megindítása esetén a bejegyzett jog, feljegyzett tény törlésére három éven túl is sor kerülhet. Ez azonban nem változtat azon, hogy a kifogásolt határidő az Alkotmány 57. § (1) bekezdésében biztosított jogot korlátozza, mert megnehezíti, vagy megakadályozza, hogy az eredeti jogosult a rövid tartamú határidő eltelte után indított perben az érvénytelen okirat alapján történt bejegyzés törlését bírósági úton elérje. Az alapjog korlátozásával kapcsolatban az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata, hogy azzal a jogalkotó akkor élhet, ha másik jog védelme vagy érvényesülése illetőleg egyéb alkotmányos célok védelme más módon nem érhető el és a korlátozás csak olyan mértékű lehet, amennyi ezekhez feltétlenül szükséges. Az érintett szabály nagy súlyt fektet a bejegyzett jog jogosultja érdekeinek a védelmére, tekintet nélkül az eredeti jogosultra, akinek tulajdonjogát vagy más bejegyzett jogát érvénytelen okirat alapján

törölték. A cél elérése olyan eszközt választ a törlést jogvesztő és rövid tartalmú határideig engedi meg, amelynek következtében az eredeti jogszerzőnek az Alkotmány 57. § (1) bekezdésében biztosított jogérvényesítési jogát korlátozza.

7. Elbirtokláson alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

Elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének két lehetséges módja van.

Amennyiben a birtokló sajátjaként tizenöt éven át, szakadatlanul birtokolja az ingatlant, kérelemmel fordulhat a földhivatalhoz tulajdonjogának bejegyzése végett, Kérelméhez azonban csatolnia kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos bejegyzést engedő nyilatkozatát is. Az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés helyes jogértelmezése az, hogy nemcsak a bírói ítélet mondhatja ki az elbirtoklást, hanem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. törvény 29. §-ában írt alaki és tartalmi kelékekkel rendelkező magánokirat alapján is van lehetőség a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok nem tesznek különbséget a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok tekintetében a tulajdonjog megszerzésének jogcímei szerint, ezért az elbirtoklással történt tulajdonszerzés esetén a tulajdonjog bejegyzésének teljes bizonyító erejű magánokirat alapján is helye van.

Ha az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos nem ad bejegyzési engedélyt, a birtokló ekkor fordulhat a bírósághoz tulajdonjogának megállapítása végett. Ebben az esetben a bíróság ítélettel mondja ki, hogy a birtokló, azaz a felperes a szóban forgó ingatlant elbirtoklás jogcímén tulajdonul megszerezte. Az ítélet jogerőre emelkedése után kerül sor a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. A gyakorlatban azonban a bírói ítélettel megállapított tulajdonszerzés fordul elő gyakrabban.

A fenti jogértelmezés nem függ össze az ingatlan-nyilvántartási törvény módosításával, azaz az 1997. évi CXLI. törvény életbelépésével, sem az elbirtoklás szabályozásának Polgári Törvénykönyvben történő módosításával.

BH2007. 44

Ha az elbirtokló tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba, a jóhiszemű és ellenérték fejében tulajdonjogot szerző féllel szemben nem hivatkozhat az elbirtokláson alapuló tulajdonszerzésére (1959. évi IV. törvény 121. §; 1997. évi CXLI. tv. 5. §).

55 m² nagyságú területrészt - amelyen kőrakás található - az elbirtoklási időt meghaladóan szakadatlanul sajátjaként birtokolta.

A II. felperes keresete az 55 m² területrész elbirtoklásának megállapítására irányult.

Az I. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték; az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121. § (5) bekezdésében foglaltakra hivatkoztak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével - egyebek mellett - a II. rendű felperesnek ezt a keresetét is elutasította. A másodfokú bíróságnak az 55 m² területrész elbirtoklására vonatkozó jogi érvelése szerint a Ptk. 121. § (5) bekezdése „az elbirtoklással való tulajdonszerzés kizártságához nem fűzi feltételül” az ingatlan-nyilvántartásban, ellenérték fejében jogot szerző jóhiszeműségét. A bíróság „nem jogalkotó intézmény”, az adott „törvényi rendelkezéseket kiterjesztve”, a törvényben meghatározott feltételeken túlmenően újabb követelményeket nem határozhat meg. A felperesi felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az minősül jóhiszemű jogszerzőnek, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Ez az elv érvényesül az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy tekintetében is, aki nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. Mindezekből okszerűen következik, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát elbirtoklásra alapító jogszerzővel szemben a Ptk. 121. § (5) bekezdésére alapítható kifogás is csak az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerzőt illeti meg. 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. Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bízik, hogy az ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.” (BH2005. évi 9. számában megjelent Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégium véleménye)

A Ptk. 121. § (5) bekezdésének az előbbieken kifejtett - az ingatlan-nyilvántartás hivatkozott alapvető rendelkezéseivel összhangban álló - értelmezése tehát szükségessé teszi az ingatlan-nyilvántartásban bízó, ellenérték fejében szerző fél jóhiszeműségének vizsgálatát is.

Tulajdonostárssal szembeni elbirtoklás feltételei [1959. évi IV. törvény 121. § (1) bekezdés, 124. § (1) és (2) bekezdés, PK 4. sz. állásfoglalás]

A peres felek 1966-ban kötöttek házasságot, melyből két gyermekük született. A felperes 1974 májusában elhagyta Magyarországot, melynek következményeként az akkori jogszabályok szerint jogellenes külföldre távozása miatt a büntetőbíróság szabadságvesztésre és teljes vagyonelkobzásra ítélte.

1978. április 10-én a lakásingatlan 1/2. tulajdoni illetőségét visszajegyezték a felperes nevére.

Az elbirtoklás 1978-ig nyugodott.

A Ptk. 121. §-ának (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A PK 4. sz. állásfoglalás rámutat, hogy elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek fennállását.

Tulajdonostársak közti elbirtoklás esetén különös jelentősége van a „sajátjaként” történő birtoklás megítélésének, amit csak akkor lehet megállapítani, ha a birtokos nemcsak külső megnyilvánulások szerint birtokolja a dolgot sajátjaként, hanem maga is alapos okkal feltételezi azt, hogy sajátjaként birtokol, tehát szubjektíve is abban a tudatban van, hogy birtoklását más személy, így a tulajdonos sem szakíthatja meg. Ez az elv a következetes ítélkezési gyakorlatban is megjelenik. Közös tulajdon esetén önmagában a tulajdoni aránytól eltérő használat nem vezethet a többlettulajdon elbirtoklásához. Tény, hogy az alperes az ingatlant 1974-től használta, ez a használat azonban nem volt kizárólagos, mert a használat joga a közös kiskorú gyermekeket is a közös szülői lakásban illette meg. Az alperes a felperes tulajdoni illetőségét tehát nemcsak sajátjaként, hanem a felperessel közös gyermekek lakhatása érdekében birtokolta. A felek egyébként levelezés útján mindvégig kapcsolatban állottak, az alperes tisztában volt azzal, hogy a felperest a használatban és a birtoklásban objektív tényezők akadályozzák. Ennek alapján nem állott fenn az az alapos ok, mely szerint az alperes azt feltételezhette, hogy a felperes illetőségét végleg a sajátjaként birtokolja, és a felperes a tulajdonjogából eredő jogosítványaival a későbbiekben sem léphet fel vele szemben.

Ezért az alperes a felperesi illetőségen a hivatkozott jogcímen nem szerzett tulajdonjogot.

I. A tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése tárgyában hozott földhivatali határozat nem tulajdonba vételt elrendelő, a Ptk 120. §-a szerinti, hanem a tényleges birtokos ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését megállapító határozat, mert a tulajdonszerzés az elbirtoklás tényével és nem annak bejegyzésével keletkezett [Ptk 121. § (1) bek., 1972. évi 31. sz. tvr. 37. § (1) bek., a) pont, és 38. §].

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során 1980. július 21-én az I. r. alperes olyan nyilatkozatot tett, hogy az ingatlant, amelynek tulajdonosa ismeretlen helyen tartózkodik, 10 éve megszakítás nélkül sajátjaként birtokolja, erre tekintettel kéri a tulajdonjogának tényleges birtoklás jogcímén történő bejegyzését.

A fenti nyilatkozat és a birtoklás tényét, valamint a tulajdonos ismeretlen helyen tartózkodását tanúsító, az illetékes tanács által záradékolt igazolás alapján a földhivatal 1980. szeptember 3-án határozatot hozott, amely szerint az ingatlanra a „tulajdonjogot - tényleges birtoklás jogcímén - az I. r. alperes javára bejegyezte”. A határozatot a felperes részére a földhivatal nem kézbesítette.

Az I. r. alperes 1985. április 10-én az ingatlant leányának, a II. r. alperesnek ajándékozta. A tulajdonváltás bejegyzése a szerződés alapján megtörtént.

A felperes 1986. február 24-én törlési keresetet terjesztett elő az alperesekkel szemben arra alapítottnak, hogy a korábban nyilvántartott tulajdonjogát sértő, az I. r. alperes javára szóló tulajdonjog bejegyzés érvénytelen volt, mert az I. r. alperesi jogszerzés anyagi- és eljárásjogi feltételei nem állottak fenn, és ez az érvénytelenség kihat az ingyenesen szerző II. r. alperesre is.

Az elsőfokú bíróság helyt adott a keresetnek, és akként rendelkezett, hogy az alperesek túrni tartoznak a tulajdonjoguknak az ítélet alapján való törlését. A döntés indoklásaként az elsőfokú bíróság arra utalt, hogy az I. r. alperes birtoklási idejéhez a jogelőd birtoklását - annak „származtatott” jogcíme miatt - nem lehet hozzászámítani. Az elsőfokú bíróság a felperes törlési keresetét mindkét alperes vonatkozásában határidőben előterjesztettnek tekintette. Kifejtett álláspontja az volt, hogy 1972. évi 31. számú tvr (Iny. tvr.) 30. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti törlési per mind azzal szemben, akinek a tulajdonjogát tényleges birtoklás jogcímén jegyezték be, mind a későbbi ingyenes szerzővel szemben bármikor megindítható. Az Iny. tvr. 31. §-ának (1) bekezdése ugyanis annak kimondásával, hogy ha a tulajdoni bejegyzés hatósági határozaton alapul, akkor a törlési

per addig indítható meg, amíg a határozat megtámadásának helye van, nem magát a sérelmezett bejegyzést eredményező földhivatali határozatot kívánta megtámadhatónak tekinteni, hanem egy olyan alaphatározatot, amelyen a tulajdonjog bejegyzését elrendelő földhivatali határozat alapul. Miután az Iny. tvr. 38. §-a szerinti tulajdonjog bejegyzésnek a tulajdonjogot keletkeztető külön határozati alapja nincs, a 31. § szerinti határidőket nincs mihez kapcsolni. Ebből pedig okszerűen az következik, hogy a törlési pernek a tényleges birtoklás címén szerzővel szemben ezért, a további ingyenes szerzővel szemben pedig a 31. § (2) bekezdése értelmében nincs megindítási határideje.

Iny. tvr. 36-39. §-ai alkalmazásával hozott földhivatali határozat a bejegyzés alapjául szolgáló okirat - alaphatározat - nélkül hoz létre tulajdonváltozást. Tévedett azonban akkor, amikor arra az álláspontra helyezkedett, hogy ilyen esetben a semmis jogügyleten alapuló bejegyzéshez hasonlóan a törlési per időbeli korlátozás nélkül megindítható.

A Legfelsőbb Bíróság abban a kérdésben, hogy az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése - tényleges birtoklás jogcímén - a jogszerzéshez megkívánt sajátjakénti birtoklási idő letelte és a tulajdonszerzés akadálytalansága hiányában érvénytelen volt, mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság ténybeli és jogi álláspontjával. Az igényérvényesítési határidő tekintetében a következőkre mutat rá.

Az Iny. tvr. 38. §-a szerinti bejegyzés feltétele a bejegyzett tulajdonos, illetve örökösei személyére vonatkozó, a (2) bekezdésben szabályozott rendelkezések megvalósulása mellett a 10 éves sajátjakénti, megszakítás nélküli birtoklás, azzal, hogy a rendelkezésre álló adatok az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzést nem zárják ki.

A földhivatal tehát a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzésénél vizsgálja a 38. § (2) bekezdése szerinti feltételek fennállását, valamint azt, hogy az igazolt tényleges birtoklásnak letelt-e az elbirtokláshoz szükséges megszakítás nélküli 10 éves határideje, és ha igen, ez a 10 éves birtoklás sajátjakénti birtoklás volt-e. Ha az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést a rendelkezésre álló adatok (pl. tulajdonszerzési akadály fennállása) nem zárják ki, és az iratok alapján az állapítható meg, hogy az elbirtoklásnak a Ptk 121. §-a (1) bekezdése szerinti anyagi jogi feltételei megvalósultak, a földhivatalt az a kötelezettség terheli, hogy az ingatlannyilvántartásba a tényleges birtokos tulajdonjogát bejegyezze.

Ez a határozat azonban nem tulajdonba vételt elrendelő, a Ptk 120. §-a szerinti, hanem a tényleges birtokos ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését megállapító határozat, mert a tulajdonszerzés az elbirtoklás tényével és nem annak bejegyzésével keletkezett.

Ez a határozat azonban nem tulajdonba vételt elrendelő, a Ptk 120. §-a szerinti, hanem a tényleges birtokos ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését megállapító határozat, mert a tulajdonszerzés az elbirtoklás tényével és nem annak bejegyzésével keletkezett.

Az Iny. Tvr. 41 §-ának (2) bekezdése szerinti, a 27/1972. (XII. 31.) MÉM. sz. rendelet (Iny. Vhr.) 137-138. §-aiban szabályozott engedélyek megadását tanúsító hatósági igazolásokon alapul, feltételezi a tényleges birtokos olyan egyoldalú jognyilatkozatát, amely az elbirtoklás anyagi feltételeinek megvalósulását állítja. A határozatnak így jognyilatkozati alapja van, ez a jognyilatkozati alap a tényleges birtokosnak az az egyoldalú előadása, hogy az elbirtoklása, amely tulajdonszerzési akadályba nem ütközött, bekövetkezett.

Az ezen alapuló és csupán megállapító jellegű földhivatali határozattal okozott érdek- és jogsérelem nemperes eljárásban - az erre nyitva álló határidők betartása mellett - akkor orvosolható, ha magából a tényleges birtokos egyoldalú nyilatkozatából és a megkívánt hatósági igazolásokról kitűnik, hogy az elbirtoklás anyagi jogi, illetve az Iny. tvr. 38. §-ának (2) bekezdése szerinti egyéb feltételei nem valósultak meg, vagy ezeket a feltételeket (pl. a tulajdonszerzés akadálytalanságát) a földhivatal - eljárási szabályt sértve - nem vizsgálta. Ha azonban az iratokból valamennyi megkívánt igazolás beszerzése ellenére sem tűnik ki az elbirtoklás megállapíthatóságának kizárt volta, mert a tényleges birtokos jöllehet a birtoklása nem volt 10 évi, szakadatlan és sajátjakénti birtokolás - a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozatában ezt állítja, az ezen alapuló megállapító határozattal okozott jogsérelem peren kívüli eljárásban nem, hanem az Iny. tvr. 30. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti kereset előterjesztése esetén orvosolható.

Ezt a keresetet azzal szemben, akinek az elbirtoklással bekövetkezett tulajdonszerzését a földhivatal megállapította, a megállapító határozat alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelenségének a megállapíthatóságáig lehet előterjeszteni [Iny. tvr. 31. § (1) bek.]

Ha a jognyilatkozat jogszabályba ütközőként a Ptk 199. §-ára tekintettel a Ptk 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis, erre a semmis jognyilatkozat alapján tulajdonosként feltüntetett személlyel szemben a Ptk 234. §-ának (1) bekezdése értelmében határidő nélkül lehet hivatkozni.

A későbbi jogszerző tekintetében a Iny. tvr. 31. §-ának (2) bekezdésében szabályozott - az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség elvének védelmét szolgáló - határidők az ingyenes szerzővel szemben nem alkalmazhatók, így a jogelőd tulajdoni bejegyzésének eredeti érvénytelenségére alapított fenti, határidő nélküli igény vele szemben is bármikor érvényesíthető.

Mindezekre tekintettel helyes volt tehát az elsőfokú bíróság döntése, amellyel a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat anyagi jogi érvénytelensége alapján előterjesztett törlési keresetet időben benyújtottnak tekintette, és az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását elrendelte.

A döntés helyességét a II. r. felperes időközbeni költekezése nem érintheti.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett a fellebbezési költség viseléséről. (Legf. Bír. Pf. I. 20 701/1986. sz.)

8. Összegzés

A tulajdonjog mint alanyi jog a polgári jog kiemelkedő jogintézménye. A tulajdonjogviszony a polgári jog által szabályozott vagyoni viszonyok alapjogviszonya. Az ember legősibb és legtermészetesebb törekvése létfenntartásának a biztosítása saját maga és családja számára létbiztonság, anyagi biztonság teremtése. Ezért dolgozik, termel és természetes igénye az, hogy ebben senki ne akadályozhassa meg, hogy munkájának eredményét mindenki ismerje el, hogy tőle önkényesen senki ne vehesse el és igénye az is, hogy ezt a jogot védelemben részesítse. Ezt a természetes emberi igényt ismeri el, és juttatja jogi kifejezésre a tulajdonjog intézménye.

A tulajdonhoz való jog alapvető jogként részesül alkotmányos védelemben. A tulajdonjog korlátozását azonban lehetővé teszi a jogalkotó. A korlátozás gyakran nem a – köz – javára, hanem más magánszemélyek érdekében érvényesül. Az elbirtoklás esetében a jogi szabályozás nem közhatalom, hanem a polgári jogviszony másik jogalanya javára mondja ki a tulajdonjog elvonását. Az elbirtoklás esetében olyan helyzetről van szó, amelyben a tulajdonos nem gyakorolja jogát, és a tulajdonjog tárgya a tulajdonostól különböző személynek a birtokában van ez a személy jelenik meg a környezet előtt úgy, mint aki tulajdonos. A forgalmi élet biztonsága indokolja a tulajdonos és a birtokos jogi helyzetének megváltoztatását az elbirtoklással történő tulajdonszerzés elismerését. Az elbirtoklás következtében a korábbi tulajdonos nem érvényesíthet sikerrel tulajdoni keresetet azzal szemben, aki a dolog tulajdonjogát elbirtokolta.

A ráépítés esetében az aedificium solo cedit elvét, amely azt célozza, hogy a jogi egységet alkotó ingatlannak (a földnek és a rajta emelt épületnek) lehetőleg egy tulajdonosa legyen, véleményem szerint a jövőben is fenn kell tartani. Ezt indokolja a jogbiztonság elve a tulajdonviszonyok áttekinthetőségének és a forgalom biztonságának a követelménye. Ennek ellenére mindig adódhatnak olyan kivételesen indokolt esetek, amikor az elv merev alkalmazása okozná a nagyobb hátrányt, ezért attól el kell tekinteni. A kivételes törvényi vagy szerződéses megoldást a gazdaságosság és az ésszerűség éppúgy indokolja a földtulajdonos, mint az építkező oldalán.

Mind az elbirtoklásnál mind a ráépítésnél – kivételektől eltekintve – elmondható, hogy az ingatlanával keveset törődő tulajdonos áll szemben egy birtoklóval, aki a birtokába került dolgot sajátjaként gondozza, ápolja, birtokolja. Nagyon fontosnak tartom, hogy a

tulajdonosok ne csak az anyagi biztonság megteremtését lássák a tulajdonukba került dolgokban, és a jogi védelemre várjanak, hanem gondozzák, tartsák is rendben azt. Ezt kívánja meg a közvetlen környezet, az adott település és az ország is. A dolgozatom elkészítése során tapasztaltam, hogy többen kifogásolták az elbirtoklási idő lecsökkentését. A tulajdonjog védelme szempontjából a 32 éves elbirtoklási időt tartották megfelelőnek. Véleményem szerint még a 15 év is túl hosszú, én a 10 éves elbirtoklási időt realisabbnak tartanám az előzőekben leírtak miatt. Az Európai Unióhoz való csatlakozás, és ez által a munkavállalás szabadsága gerjesztőleg hathat az ingatlanok elhagyására, de ezekben az esetekben is figyelmet kellene fordítani arra, hogy az épületek és telkek sorsát valaki figyelemmel kísérje, és adott esetben az elbirtoklást, ráépítést meg tudja akadályozni (bérlő). Mindezek mellett nagyon szükséges az is, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonosok új címe, illetve ideiglenes tartózkodási helyének bejelentése megtörténjen, pontosan, a valóságnak megfelelően. Tapasztalatom szerint ez sajnos nagyon sok esetben nem következik be.

Dolgozatomat igyekeztem a kiírásnak megfelelően a legjobb tudásom szerint elkészíteni. Bemutattam a tulajdonszerzés polgári jogi szabályait, kiemelve a szerzősmódok közül az elbirtoklást és a ráépítést. Ezeket a témaköröket igyekeztem mindenre kiterjedően feldolgozni.

Kiskunlacháza, 2008. 03. 27.

Raskovics Lyubica

Ingatlan-nyilvántartási szervező jelölt

9. Felhasznált irodalom

A Polgári Törvénykönyv Magyarázata. I-II. kötet, KJK-KERSZÖV, Jogi és Üzleti Kiadó Kft. Budapest, 2004.

Bakó Károly és munkatársai: Polgári jogi fogalomtár. HVG Orac, Budapest, 2003.

Fenyő György – Hidvéginé Erdélyi Erika – Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog. Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék kiadása, Székesfehérvár, 2007.

Jórárt László: Ingatlan-nyilvántartás. Földügyi Szakigazgatás IV.MÉM-OTH, 1983.

Kampis György: Telekkönyvi jog. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963.

Lenkovics Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001.

Szladits Károly: A Magyar Magánjog Vázlata I. rész. Grill Károly Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1933.

Útmutató az ingatlan-nyilvántartás szerkesztéséről. Budapest, 1973.

Internet: [file:///E:/ingatlan-nyilvántartás.htm](file:///E:/ingatlan-nyilvántartas.htm)

FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)

1972. évi 31.számú törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról

1994. évi LV. Törvény a termőföldről (Tft.)

1997.évi CXLI. Törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inyvtv.)