

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének általános és különleges szabályai

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:
Dr.Fenyő György
docens

Készítette:
Kummer Mónika Regina
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási szervező
szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott Kummer Mónika Regina (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

Az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének általános és különleges szabályai
című

szakdolgozat

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

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

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

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

Székesfehérvár, 2008. március 31.

.....

Hallgató

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

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

Tartalomjegyzék

Előszó	3
I. Jogszabályi alapok	4
1.1 A dologi jog, és helye a jogrendszerben	4
1.1.1. A dologi jog osztályozása	5
1.1.2. A dologi jog alapelvei	5
1.1.3. A dolog fogalma	6
1.1.4. A dolgok osztályozása	6
1.2. Az ingatlan fogalma	7
1.2.1. Az ingatlan típusai	8
1.3. A tulajdonjog	10
1.3.1. A tulajdonjog alanya	10
1.3.2. A tulajdonjog tárgya	11
1.3.3. A tulajdonjog tartalma	11
1.3.4. A birtoklás és birtokvédelem	11
1.3.5. A rendelkezési jog	12
II. Az ingatlanok tulajdonjogának szerzőismódjai	14
2.1. Az ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzőismódjai	14
2.1.1. A hatósági határozat és árverés	14
2.1.2. Az elbirtoklás	16
2.1.2.1. Elbirtoklás a római jogban	16
2.1.2.2. A hatályos szabályozás	17
2.1.2.3. Az elbirtoklás feltételei	18
2.1.2.4. Az elbirtoklás tárgya	19
2.1.2.5. Elbirtoklás közös tulajdon esetén	19
2.1.2.6. Az elbirtoklás nyugvása és megszakadása	20
2.1.2.7. Elbirtoklást kizáró körülmények	21
2.1.2.8. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	22
2.1.2.9. A tulajdonjog megállapítása	22
2.1.3. A kisajátítás	23
2.2. Az ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőismódjai	24
2.2.1. Az átruházás	24
2.2.2. A növedék	25
2.2.3. A beépítés	26
2.2.4. A ráépítés	27
2.2.4.1. Az épület tulajdonjoga a földtulajdonosé	27
2.2.4.2. A föld tulajdonjoga a ráépítőé	28
2.2.4.3. Az épület tulajdonjoga a ráépítőé	29
2.2.4.4. Ráépítés közös tulajdon esetén	29
2.2.4.5. Túlépítés	31
2.2.5. Az öröklés	31
III A tulajdonjogot átruházó szerződések fajtái és közös szabályai	32
3.1. A kötelelem és fő jellemzői	32
3.1.1. A kötelmek forrásai	33
3.2. A szerződés	33
3.2.1. A szerződés kötelmi jogi alapelvei	33
3.2.2. A szerződés alanya, tárgya és tartalma	34
3.2.3. A szerződés érvénytelensége	35
3.2.4. A szerződések megszűnése	35
3.3. Az ingatlan tulajdonjog átruházó szerződések közös szabályai	36
3.3.1. A szerződések alakja és tartalma	36

3.3.2. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat	37
3.3.3. Az ajánlat	38
3.3.4. Az okiratok formái	38
3.3.5. A képviselet	39
3.3.6. Harmadik személy hozzájárulása a szerződéshez	40
3.4. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződések fajtái	40
3.4.1. Az előszerződés	41
3.4.2. Az adásvételi szerződés	42
3.4.2.1. Az adásvételi szerződés tárgya	42
3.4.2.2. Az adásvételi szerződés tartalma	42
3.4.2.3. Az adásvétel költségei	42
3.4.2.4. Az ingatlan többszöri eladása	43
3.4.2.5. Ingatlan egy részének eladása	44
3.4.2.6. Tulajdonjog fenntartással történt eladás	44
3.4.2.7. Szavatosság ingatlan eladása esetén	44
3.4.2.8. Az adásvételi szerződés biztosítékai	45
3.4.2.9. Az adásvétel különös nemei	45
3.4.3. A csereszerződés	47
3.4.4. Az ajándékozási szerződés	48
3.4.5. A tartási, életjáradéki és öröklési szerződés	49
3.4.6. A lízingszerződés	50
IV. A tulajdonjog megszerzést érintő hatályos rendelkezések összehasonlítása az új polgári törvénykönyvtervezetével	51
4.1. Az új Polgári Törvénykönyv és megalkotásának időszerűsége	52
4.2. A tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezések összehasonlítása	53
4.3. A tulajdonjogot átruházó szerződésekre vonatkozó rendelkezések összehasonlítása	57
V. Külföldiek ingatlanszerzésének szabályozása	61
5.1. Korábbi szabályozás	61
5.2. A hatályos szabályozás	62
5.2.1. A termőföld tulajdonjogának megszerzése	64
5.2.2. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok tulajdonjogának megszerzése	64
5.2.2.1. Tagállami állampolgár ingatlanszerzése	64
5.2.2.2. Külföldiek ingatlanszerzése	65
5.2.3. A kérelem és az engedélyezési eljárás	66
5.2.3.1. Az ingatlanszerzés feltételeinek ellenőrzése	68
5.2.4. A külföldiek ingatlanszerzésével kapcsolatos problémák	68
Összegzés	70
Irodalomjegyzék	71
Felhasznált jogszabályok	72
Mellékletek	73

Előszó

“Hát van olyan idő, amikor nem kell tanulnunk? - kérdezed. S én azt válaszolom: nincs. a fiatalnak tudást kell szereznie, az öregnek pedig alkalmaznia kell A szerzés sosem elegendő az élethez, tudnod kell bánni azzal,: igazából csak az a tiéd, amivel másoknak is a hasznára vagy.”

(Seneca)

Témaválasztásom indoka elsősorban az aktualitás, hiszen alighogy megtanulunk értelmezni egyes fogalmakat, szabályokat, hamarosan újabb változások elé nézünk. Másrésről, e témában való elmélyedés és főleg a szerződésekkel kapcsolatos ismeretanyag mélyebb elsajátítása az önálló munkavégzést tekintve nagyon fontos. A Székesfehérvári Körzeti Földhivatalnál lassan hét éve dolgozom és nap, mint nap az ingatlanokat érintő változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését végzem, beadványokat vizsgállok annak tükrében, hogy mind formailag, mind tartalmilag megfelelnek-e a hatályos jogszabályoknak. Őszintén szólva, ez nem mindig egyszerű, mert egy-egy tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a jog különböző területeinek naprakész ismeretére van szükség; az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályozás pedig rendkívül széleskörű. Tovább nehezíti a munkát a folyamatosan változó jogszabályi környezet is. Éppen ezért e hatalmas joganyag teljes áttekintése lehetetlen, meghaladja a dolgozat kereteit. Szakdolgozatomban egy összefoglalást szeretnék adni a témámhoz kapcsolódó jogintézményekről, kiemelve az ingatlanszerzést érintő legfontosabb szabályozásokat.

A külföldi állampolgárok tulajdonszerzésének vizsgálata azért is nagyon aktuális, mivel jövőre lejár néhány őket érintő korlátozás, és véleményem szerint még többen fognak Magyarországon ingatlanba befektetni, akár lakásvásárlás céljából, akár ipari tevékenység végett. Dolgozatomban megvizsgálom az ingatlanok tulajdonjogának szerzőismódjait, valamint a tulajdonjogot átruházó egyes szerződéstípusok jellemző vonásait, valamint a küszöbön álló új Polgári Törvénykönyv tervezetét próbálom összehasonlítani a hatályos rendelkezésekkel.

A fenti idézetre utalással remélem sikerül e témát kellő alaposággal feldolgoznom, és az így megszerzett ismeretek birtokában munkámban is tovább fejlődhetnek a későbbiekben.

I. JOGSZABÁLYI ALAPOK

Ebben a fejezetben a témám részletes kifejtéséhez szükséges alapokat szeretném ismertetni, mert ahhoz, hogy a tulajdonjog megszerzésének szabályairól beszélhessünk, tisztázni kell ki szerzethet tulajdonjogot, milyen jogok és kötelezettségek terheli, illetve fontos hogy mit nevezünk ingatlannak.

1.1. A dologi jog¹, és helye a jogrendszerben

A dologi jog gyökereit már a római jogban is megtaláljuk. A római jogászok is használták a tulajdont, mint közismert jogintézményt, amely alatt ők tipikusan testi tárgyakon fennálló teljes jogi hatalmat értettek.

A dologi jog hagyományosan a polgárjog szerves része, amely a vagyoni viszonyok szabályozásának alapvető területe. Tovább bontva, a polgárjog kettős felosztásán (abszolút és relatív jogok) belül a dologi jog az abszolút jogok körébe tartozik. A vagyonjog köréből azokat a jogszabályokat és jogviszonyokat soroljuk ide, amelyek a személyek vagyoni javak feletti uralmát abszolút hatállyal biztosítják.

A **dologi jog** a vagyoni berendezkedés joga, valójában a javak feletti rendelkezés, és a szabályai határozzák meg, hogy

- mely javak hajthatók egyáltalán emberi uralom alá,
- mely javak tartozhatnak az egyes emberek uralma alá (magántulajdon)
- melyek állhatnak kizárólag kisebb vagy nagyobb közösségek uralma alatt (pl.: önkormányzati tulajdon);
- meddig terjednek az egyes uralmi jogosultak javak feletti hatalmának határai
- valamint arra is választ adnak, hogy az érdekelteket milyen fontosabb alanyi jogok illetnek meg és milyen kötelezettségek terhelnek.

Uralmi jellegükből adódóan a dologi jog a jogosult számára egyfajta vagyoni jogi státust, mindenkivel szemben érvényesülő védett jogi pozíciót biztosít, amit mind a törvény, mind az érdeklten kívül mindenki más elismer. A törvény pedig nemcsak elismeri, de minden kívülállóval szemben meg is védi ezt az uralmi helyzetet.

A dologi jog alapfogalmait általában a polgári törvénykönyvek tartalmazzák. A hatályos 1959. évi IV törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.) dologi jogi részt ugyan nem tartalmaz, de „A tulajdonjog” címet viselő részét (Ptk. III.rész)

¹ Forrás: Dr.Lenkovics Barnabás: Dologi jog című könyve

tartalma alapján annak tekinthetjük. Ebben a részben vannak lefektetve az alapfogalmak, az egyes dologi jogok, valamint ezek legáltalánosabb és legfontosabb szabályai. A Ptk. mellett más dologi jogi külön törvények is tartalmazznak dologi jogi rendelkezéseket, és ezek együttesét nevezzük hatályos dologi jogoknak. A külön törvények tartozhatnak a magánjogba (pl.: a társasházakról, jelzálogjogról szóló törvények) és a közjogba is (pl.: a bányászatról, atomenergiáról szóló törvények), de vegyes tartalommal is bírhatnak (pl. lakáskódex).

1.1.1. A dologi jog osztályozása

A dologi jog legáltalánosabb osztályozása a dologi jogosult hatalmának terjedelme szerinti felosztás. Eszerint megkülönböztetünk tulajdont, mint **teljes jogi hatalmattal biztosító dologi jogot**, valamint **korlátozott dologi jogokat** - mint pl.: használati jogok, a személyes és telki szolgáltatások, valamint a zálogjogok -, amelyek a jogosult számára kevesebb jogi hatalmat biztosítanak. Ezek a tulajdonjog egyes részjogosítványainak önálló változatai ún. „szelvényjogai”, mivel önállóan gyakorolhatók. A tulajdonjog teljes dologi jogként való beállítása azonban nem jelenti, hogy ez a jog korlátlan és korlátozhatatlan. Ahogy minden alanyi jognak meghatározott rendeltetése van és tilos azzal visszaélni (joggal való visszaélés tilalma), úgy még inkább vonatkozik ez a tulajdonjogra is.

További osztályozási szempont szerint lehet **saját dolgon fennálló** - a jogosult saját dolgán az ő saját tulajdonát értjük - és **idegen dologbeli jog**, amelyek tipikusan más személy tulajdonán állnak fenn. A kétféle minősítés kizárja egymást, azaz senkinek nem lehet korlátozott dologi joga a saját tulajdonán.

1.1.2. A dologi jog alapelvei

A polgári jog alapelvei - mint például a jóhiszeműség és tisztesség elve, a rendeltetésszerű joggyakorlás elve, a joggal való visszaélés tilalma, az együttműködés elve - a dologi jog alapelvei is egyben. Sőt, az alanyi jogok, különösen a **tulajdonjog védelmének elve** - ami a dologi jogra nézve a legfontosabb alapelv -, a fontosságára való tekintettel nemcsak polgárjogi, hanem alkotmányos alapelv is.

További alapelvek: a **zártkörűség elve** – amely alapján, újfajta dologi jogot csak törvény hozhat létre; a **tartalmi kötöttség elve** – miszerint a tartalom törvényileg meghatározott, vagyis a felek újfajta dologi jogot nem alapíthatnak és a meglévőket sem

tölthetik meg másfajta tartalommal, mint amit a törvény elismer; az **abszolút hatály elve** – a jogosulti pozícióban tipikusan egy meghatározott személy áll, akit megillet a jogosultságok kizárólagos gyakorlása, vele szemben pedig mindenki kötelezett; a **nyilvánosság elve** – mivel a jogosultnak érdeke, hogy a jogosulti minőségét mindenki elismerje és tiszteletben tartsa; végül az **egyediség elve** – amely alapján dologi jog tárgya mindig csak egyedileg meghatározott dolog lehet.

1.1.3. A dolog fogalma

A Ptk. a dolgot a legfontosabb és legteljesebb dologi jog, a tulajdonjog tárgyaként említi. A Ptk. 94. § (1) bekezdése alapján „*minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet*” Ennek legfontosabb része a dolog „birtokba vehetősége”. Tehát, a Ptk. értelmében **dolognak** csak az minősül, ami birtokba vehető, azaz emberi uralom alá hajtható, az ember hatalmában tartható. A Ptk. 94. § (2) bekezdés alapján azonban a szoros értelemben vett (testi) dolgokon felül, ha a törvény kivételt nem tesz, a tulajdonjog szabályait kiterjesztő jelleggel alkalmazni kell pénzre és értékpapírokra, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erőkre is. Külön kérdés az emberi test, mely nem birtokba vehető dolog, így nem lehet tulajdonjog tárgya sem. Ez a tilalom azonban a személyi jog körében látszólag feloldható, mivel ennek keretén belül mód van az ember és az emberi testrészek feletti rendelkezésre (egészségügyi célból).

1.1.4. A dolgok osztályozása

A gyakorlatban a dolognak számos változata létezik, de mivel a jogszabályok a dolgok eltérő tulajdonságaihoz eltérő joghatásokat fűznek, ezért fontos a dolgok különböző tulajdonságok szerinti felosztása.

Természeti tulajdonságuk szerinti osztályozás alapján lehetnek **ingó** és **ingatlan** – amely a dolgok egyik legalapvetőbb csoportosítása és amelyet a következő pontban részletesen kifejtünk -, elhasználható és elhasználhatatlan, helyettesíthető és helyettesíthetetlen, osztható és oszthatatlan, értékkel bíró és érték nélküli, egységes és összetett, élő és élettelen.

A rajtuk való megszerzés korlátlansága vagy korlátozottsága alapján **forgalomképesek** értelemszerűen azok a dolgok, amelyek korlátozás nélkül vehetnek részt a vagyoni forgalomban. A **korlátozottan forgalomképes** dolgok esetén a forgalomképesség nincs teljesen kizárva, de azt a jogalkotó valamilyen módon és

mértékben korlátozza. A korlátozás leszűkítheti például az egyes dolgok forglamának alanyi körét, a forgalmazás területét, módját, jogcímeit. A **forgalomképtelen** dolgokon a tulajdonjog ugyan fennáll, a törvény alapján azonban ezek forgalomképtelenek. Ilyenek az állami tulajdon kizárólagos tárgyai² és törvényben meghatározott más dolgok. Forgalomképtelenek például a folyóvizek, a föld méhének kincsei, csatornák, közutak, közterek, hidak. Ez azzal a következménnyel jár, hogy ezekre a dolgokra nem lehet például adásvételi szerződést kötni.

A tulajdonjog szempontjából fontosak a **dologkapcsolatok** is, amelyek jelentősége elsősorban abban nyilvánul meg, hogy a különböző alkotórészek tulajdonjogi helyzete hogyan viszonyul egymáshoz, azaz, a mellékdolog osztja-e a fő dolog jogi sorsát, vagy attól független - ennek például a ráépítésnél van jelentősége.

Fődolog és **mellékdolog** kapcsolatáról akkor beszélünk, ha az egyik dolog a kapcsolódás következtében a másik dolog jogi sorsában osztozik. A fődolog az, amelyik meghatározza a másik jogi sorsát. A legfontosabb dologkapcsolat az **alkotórész**. Alkotórész az, ami a dologgal tartósan egyesítve van és az elválasztással a dolog, vagy elválasztott része elpusztulna, illetve annak értéke és használhatósága számottevően csökkenne. További dologkapcsolatok a **növedék**, a **tartozék** és **gyümölcs**.

1.2. Az ingatlan fogalma

Mivel sem az ingók, sem az ingatlanok pontos fogalma nincs egységesen meghatározva, ezért definíciójuk alapja a megkülönböztetésük. A Magyarországon a XIX. század közepén több éven keresztül hatályos osztrák polgári törvénykönyv³ (OPTK) 293. §-a értelmében „azon dolgok, melyek állaguk sérelme nélkül az egyik helyről a másikkra áttehetők, ingók ellentétes esetben ingatlanok”. A kiforrott felfogás megfordította ezt tételt, amely szerint „Ingatlanok a telekek, a föld felületének egyes meghatározott része, mégpedig alkotórészeikkel együtt; minden más dolog ingó”⁴.

Az ingatlan fogalmát magánjogi jogviszonyokban a jelenleg hatályos polgári törvénykönyvünk szintén nem tartalmazza, lényegében azonban átveszi a fenti megoldást anélkül, hogy meghatározná valamelyiket is. A Ptk. 95. §-a alapján az ingatlant, mint a tulajdonjog lehetséges tárgyát szemléli, és olyan birtokba vehető dologként határozza meg, amelynek tulajdonjoga kiterjed a vele tartósan egyesített

² Ptk. 172. §

³ Az Osztrák Polgári Törvénykönyv 1853. május 1-én került kihirdetésre

⁴ 1882. évi Magyar Magánjogi Törvényjavaslat 434.§ (2) bekezdés

alkotórészekre, valamint a rendeltetészerű használathoz, vagy épségben tartásához rendszerint szükséges tartozékokra. Ebből következik az ingók fogalmának meghatározása, amely szerint ingó az, ami nem ingatlan.

1.2.1. Az ingatlanok típusai

Az ingatlanok fajtáit attól függően határozhatjuk meg, hogy milyen szempontból történik a velük kapcsolatos szabályozás. Mint már említettem, ez abból adódik, hogy egyetlen jogszabály sem ad meg erre vonatkozóan egységes fogalmat.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban Inytv.) mint a nyilvántartás alapegysége és tárgya szabályozza az ingatlan-fogalmat, mivel tulajdonjogot, és általában jogosultságot csak olyan ingatlanra lehet joghatállyal szerezni, amelyet az ingatlan-nyilvántartás önálló ingatlanként kialakított, az ingatlan-nyilvántartási térképen szerepel, illetve tulajdoni lap formájában „jelképileg” megjeleníthető – ettől forgalomképesek. Eszerint az ingatlan-nyilvántartás tárgya a földterület és alkotórészei, az alkotórészek közül viszont csak az épületek és építmények, az úgynevezett „**önálló ingatlanok**”, amelyek önállóan is részt vehetnek az ingatlanforgalomban. A részletes meghatározást az Inytv. 11-12. §-ai tartalmazzák.

Az ingatlanok rendeltetésük szerinti felosztását az építési törvény⁵ tartalmazza

Beépítésre nem szánt terület: a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része.

Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.

Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.

Építési terület: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

Építmény: a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre.

⁵ 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

Épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés - jellemzően tartózkodás - céljából.

Telek: az egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

A fekvési helyük szerint lehetnek:

Belterületi ingatlanok: a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része (ezen belül különös kategóriát képeznek a belterületi mezőgazdasági művelés alatt álló földek),

Külterületi ingatlanok: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része (ezeken belül különös kategória a tanya). Itt jegyezném meg, hogy a zártkert, mint külterületi ingatlantípus megszűnt, a zártkertek külterületi földrészletnek minősülnek.

A termőföldről szóló 1997. évi LV. Tv. a termőföld és a tanya fogalmát határozza meg

Termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese.

Az ingatlan-típusokat mint látjuk, különböző jogszabályok határozzák meg, sőt további meghatározásokat tartalmaz még az adó- és illetéktörvény (1995. évi CXVII. Tv., 1990. évi C. Tv.), valamint a lakástörvény (1993. évi LXXVIII. Tv.) is. Megjelenési formáját tekintve is sokféle lehet, osztályozásuk pedig nagyság, funkció, finansziális eredet, építészeti megjelenés, jövedelemteremtő képesség és még sok más szempont függvényében történhet, attól függően, hogy kinek milyen az érdekeltsége.

1.3. A TULAJDONJOG

A tulajdonjog alepvető emberi és állampolgári jog, melyet az Alkotmány elismer és véd. A tulajdon létezik amióta ember él a földön, létezett az állam és a jog kialakulása előtt is. A tulajdon két formáját különböztetjük meg, a magán-, illetve a köztulajdont. A polgárok sérthetelen magántulajdona a hatalom legfőbb korlátja, amely egyben a demokratikus társadalmi berendezkedés alapja. A köztulajdon és magántulajdon a rendszerváltás óta egyenjogú⁶. Eredeti formájában a tulajdon az ember létfenntartásához szükséges javak elsajátítását, „sajáttá tevését” jelentette. Amikortól az ősközösségben élő ember a természetnek egy általa megmunkált darabját sajátjának tekintette, azóta létezik a tulajdon intézménye, amióta pedig ezt az állam elismeri és mindenkiel szemben védelemben részesíti, azóta létezik úgy, mint a tulajdonjog intézménye.

Tulajdonjog alatt magánelsajátítást, azaz a dolgok feletti kizárólagos, másokat kirekesztő uralmat, valamint az ilyen viszonyt elismerő és védelemben részesítő jogot értünk. A kirekesztő és védelmi jelleget a tulajdonjogviszony abszolút jellege adja. A tulajdonjog, mint törvény által védett alanyi jog a polgári jog kiemelkedő jelentőségű intézménye és minden más vagyoni viszony alapjogviszonya. Az egyértelmű vagyoni jogi helyzetet a hagyományos, „egyszemélyes” **magántulajdonjogviszony** jelenti, amikor minden kívülálló számára nyilvánvaló, hogy ki a jogosult és hogy vele szemben mindenki kötelezett. Ebből az is nyilvánvaló, hogy ki jogosult a dolgot hatalmában tartani, azaz birtokolni, használni, a dologból származó hasznokat elsajátítani, ki jogosult azzal rendelkezni, kit illet a hasznosítás joga, valamint az is, hogy ki viseli a dologgal járó kötelezettségeket (terhek viselése, kárveszély viselése, szükséghelyzetben okozott kár tűrése).

1.3.1. A tulajdonjog alanya

Három jellemző vonás határoz meg minden jogviszonyt - így a tulajdonjogviszonyt is -, annak alanya, tárgya és tartalma. A tulajdonjog alanya lehet bármely személy, vagyis az egyes emberek, a **természetes személyek**; a **jogi személyek**; a **helyi önkormányzat**, valamint az **állam**. A személyek tulajdonosi képessége elvileg általános, egyenlő és feltétlen, azonban ez nem jelenti azt, hogy

⁶ Alkotmány 9. § (1) bekezdés

minden jogalany bármely konkrét tulajdonjogviszony alanya lehetne. Ezt a képességet a szerzőképesség dönti el; például gazdasági társaság nem szerezhetsz termőföldtulajdont.

1.3.2. A tulajdonjog tárgya

A tulajdonjog közvetett tárgya a dolog, amely birtokba vehető, vagy dolog módjára hasznosítható, közvetlen tárgya pedig a tevéseben, nemtevéseben és tőrésben megnyilvánuló emberi magatartások összessége, azaz, minden olyan magatartás, amelyeket a jogosult a tulajdonjoga alapján tanúsíthat, vagy tanúsítani köteles, valamint azok a magatartások, amelyeket vele szemben a kívülállók, mint kötelezettek, tanúsítani kötelesek.

1.3.3. A tulajdonjog tartalma

A római jogi hagyományok (a római jog „**árutulajdonosi triász**”-ként nevezi a birtoklás, használat és rendelkezés jogát) alapján, a tulajdonjogviszony tartalmát jogosultságok és kötelezettségek, azaz, a tulajdon részjogosítványai alkotják (Ptk. 98., 99. § és 112. §). A tulajdonosnak elvileg bármely magatartást jogában áll tanúsítani a dologával kapcsolatban feltéve, hogy tiszteletben tartja a polgári jog alapelveit, a konkrét törvényi tilalmakat és kötelezettségeket, valamint mások alapvető jogait.

A tulajdonjog részjogosítványait tipikusan maga a tulajdonos gyakorolja. A **birtoklás joga** alapján a tulajdonosnak jogában van a dolgot hatalmában tartani, a birtoktól való megfosztás vagy zavarás ellen pedig a birtokvédelem eszközeivel élni. A **használat joga** alapján a dolgot a tulajdonos maga és családja szükségleteinek kielégítésére fordíthatja (pl.: elfogyaszthatja), termelő (önellátó, vagy árutermelő) tevékenységet folytathat vele, vagy egyéb célokra felhasználhatja. A tulajdonos jogosult a dologból folyó **hasznokat szedni**. A hasznok polgári jogilag legfontosabb formája a gyümölcs (ideértve a természetes és a polgári jogi gyümölcsöket is). A tulajdonos maga dönt a **dolog hasznosításának** módjáról, így a dolog használatának, vagy hasznai szedésének jogát ellenérték fejében másnak átengedheti, illetve a dolgot más módon is hasznosíthatja.

1.3.4. Birtoklás és birtokvédelem

A Ptk. 98. §-a alapján „A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem”. A **birtoklás** a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlását jelenti.

Birtokos az, aki a birtokot megszerzi, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül. Főszabály szerint a tulajdonos a birtokos. De birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába kerül bizonyos jogcímeken, pl. bérlet, haszonélvezet. (Ptk. 187. § (2) bek.)

A **birtokvédelem** lényege, hogy a tulajdonos – a tulajdonjog alapján – a dolog birtokba adását követelheti attól, aki a dolgot jogosulatlanul tartja a birtokában. Birtokvédelem illeti meg tehát abban az esetben, ha jogalap nélkül megfosztják a birtokától, vagy a birtoklásában zavarják. A birtokost mindenkivel szemben megilleti a birtokvédelem, kivéve, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

A birtokvédelem fajtái

A polgári törvénykönyvek kivétel nélkül elismerik a tulajdonos jogát arra, hogy jogos önhatalommal elhárítsa a tulajdona ellen irányuló jogtalan támadást, vagy kizárjon a tulajdonát érő bármiféle önkényes behatást. A tulajdonos azonban, csak a birtokvédelem szabályai szerint léphet fel önhatalommal, amelyek a következők:

- **A tényleges birtoklásra alapuló birtokvédelem** (Ptk. 115. § (2) bekezdése). Ennek alapján megengedett a jogos önhatalom, és a birtokháborítás elhárítására irányuló közigazgatási, vagy bírósági eljárás.
- **A birtokper** (Ptk. 193 § (1) bekezdése). Birtokper a birtoklásra feljogosító jogcím alapján indítható. Ez azt jelenti, hogy nemcsak a tulajdonos indíthat pert, hanem minden olyan személy, akinek a birtoklásra akár dologi, akár kötelmi igénye van.
- **A tulajdoni per** (Ptk. 115. § (3) bekezdése). Ennek alapján a dolog birtokából kikerült tulajdonos követelheti dolog visszaadását, illetve, ha valaki jogellenesen beavatkozott a tulajdonjogának gyakorlásába, vagy a dologra jogellenes hatást gyakorolt, követelheti ennek megszüntetését.

1.3.5. A rendelkezési jog, mint legfontosabb részjogosítvány

A tulajdonjog tartalmát kitevő részjogosítványok közül a legfontosabb a rendelkezési jog. Ez ugyanis kiterjed valamennyi előző részjogosítványra, ezáltal ebben realizálódik a tulajdonjog teljessége, a tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlása. Mivel egyazon dolog felett egyidejűleg más személy nem gyakorolhat azonos hatalmat – vagy, ha valamilyen mértékben gyakorolhat, azt csak a tulajdonos akaratából és

engedélyével teheti -, a rendelkezési jog garantálja leginkább a tulajdonjog kizárólagosságát is.

Ennek alapján a tulajdonost megilleti az a jog, hogy az ingatlan birtokát, annak használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje. A rendelkezési jog kiterjed⁷ továbbá arra is, hogy a tulajdonos a dolgot biztosítékkul adja vagy más módon megterhelje, és természetesen arra is, hogy a tulajdonjogot másra átruházza, azaz a dolgot elidegenítse. Kivételes esetben a tulajdonos magát a rendelkezési jogot is másra bízhatja ("rábízott tulajdon"). E teljes körű, és mindenivel szemben érvényesülő jogosultságainak mintegy ellentételezéseképpen a tulajdonos viseli a tulajdonában álló ingatlanban bekövetkezett olyan károkat, amelyek megtérítéséért a polgári jog szerint senki sem felel, és őt terhelik az ingatlan közterhei is.

Fontos azonban, hogy az **ingatlan tulajdonjogával** - szemben az ingóságokkal - **nem lehet felhagyni** (Ptk. 112.§ (2) bek.). Ez azt is jelenti, hogy az ingatlan soha nem lehet uratlan dolog, aminek tulajdonjogát egyszerű birtokbavétellel meg lehetne szerezni.

Amennyiben jogszabály vagy bírósági határozat kizárja, vagy korlátozza a tulajdonos rendelkezési jogát, az e tilalommal, illetve korlátozással ellentétes rendelkezés semmis.

⁷ Ptk. 112.§ (1) bek.

II. AZ INGATLANOK TULAJDONJOGÁNAK SZERZÉSMÓDJAI

Tulajdonszerzésről akkor beszélünk, ha valamely dologra nézve tulajdoni jogviszony jön létre, azaz, ha egy adott birtokba vehető dolog felett tulajdonosi hatalom keletkezik. A tulajdonjog megszerzése a tulajdonjogot szerző fél szempontjából mindig új tulajdonjogviszonyt keletkeztet. A törvényi szabályozás a szerzésmódok tekintetében taxatív és kogens, azaz tulajdonjogot megszerezni csakis azokon a módokon lehet, amelyeket a törvény kifejezetten elismer és szabályoz. A jogirodalom és a joggyakorlat különbséget tesz aszerint, hogy eredeti, vagy származékos jogszerzésről van-e szó, mind az ingók, mind pedig ingatlanok esetében. Eredeti a jogszerzés, ha olyan jog megszerzése történik, amely eddig senkit nem illetett meg, származékos pedig akkor, amikor a korábbi jogosult pozíciójába más személy kerül.

Az ingók szerzésmódjait csak felsorolásszerűen érinteném, mivel nem tárgya a dolgozatomnak. Az ingók eredeti szerzésmódjai a hatósági határozat vagy árverés, az elbirtoklás, a gazdátlan javak elsajátítása és a találás; származékos pedig az átruházás, a termények és szaporulat elsajátítása, a vadak és halak tulajdonjogának megszerzése, a feldolgozás, az egyesítés és az öröklés.

2.1. Az ingatlanok eredeti szerzésmódjai

Eredeti szerzésmódról akkor beszélünk, ha a dologon még nem volt senkinek tulajdonjoga, vagy ha volt is, a szerző tulajdonjoga nem abból a jogviszonyból származik. Ebben az esetben az új tulajdonjogviszony tartalmára nincs befolyással az előzőleg esetleg fennállt tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő korlátozások sem. Az eredeti jogszerzés a tulajdonos jognyilatkozata nélkül, mindig valamilyen más jogi tény alapján történik. Eredeti szerzésmódok a hatósági határozat és hatósági árverés, az elbirtoklás és kisajátítás.

2.1.1. A hatósági határozat és árverés

A Pt. 120. § (1) bekezdése szerint, aki a dolgot **hatósági határozat vagy hatósági árverés** útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.

Az ingatlan tulajdonjogának **árverés**en történő megszerzésére⁸ azonban, nem vonatkozik a Ptk.-nak az a szabálya, miszerint a jóhiszemű szerző arra tekintet nélkül válik tulajdonossá, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ennek az a magyarázata, hogy ilyenkor mind az árverés kitűzője, mind a szerző fél meggyőződhet az ingatlan jogi helyzetéről. Ezt az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintéssel teheti meg. Amennyiben ezt elmulasztják, nem hivatkozhatnak jóhiszeműsége. Éppen ezért, ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól érvényesen nem lehet megszerezni.

Az **árverés** a dolog tulajdonjogának hatósági úton, illetve bírósági végrehajtási eljárásban történő átruházása a legtöbbet ígérő vevőre. Fontos szabály, hogy a ingatlan tulajdonjogát árveréssel csak akkor lehet megszerezni, ha a tulajdonos valóban a végrehajtás alá vont személy volt. A tulajdonjog a vételár kifizetésével jön létre. Az árverési vétel ténye azonban önmagában nem keletkeztet tulajdonjogot, feltétel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. Az árverésről készült okirat csak a bejegyzés alapját képezi.⁹

Árverési vétel esetén az új tulajdonos (a végrehajtási vevő) tehermentesen szerzi meg ingatlant, kivéve a telki szolgáltatást, a közérdekű használati jogot, a bejegyzett, illetve a törvényen alapuló haszonélvezeti jogot. A törvényen alapuló haszonélvezeti jog (özvegyi jog) akkor is fennmarad, ha nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba (Vht. 137.§). Megszűnik a jelzálogjog is, de az általa biztosított követelést a bejegyzés sorrendjében a befolyt vételárból ki kell egyenlíteni. Az árverési vevő és a jelzálogos hitelező megállapodásától függően viszont fenn is maradhat (Vht. 151.§ (1) – (3) bek.).

A tulajdonjogot keletkeztető **hatósági határozat** a közhatalom gyakorlása során - államigazgatási-, vagy különleges hatósági eljárás keretében - hozott határozat, és a tulajdonjogot keletkeztető bírósági határozat. A tulajdonjog átszállását ebben az esetben a határozat jogerőre emelkedése eredményezi. Ilyen határozatok például a kisajátítási határozat¹⁰, és az építésügyi határozat¹¹. Hatósági határozattal való tulajdonba adására csak az a hatóság jogosult, amelynek jogszabályban meghatározott hatásköre erre a tevékenységre kiterjed.

A tulajdonjogot keletkeztető leggyakoribb hatósági határozat a büntetőbíróság vagyonekobzást (Btk. 38.§) kimondó ítélete, de ilyen például a bíróságnak az az ítélete is, amely a közös tulajdont valamelyik tulajdonostárs magához váltásra feljogosítással

⁸ A hatósági árverés szabályait részletesen a 1994. évi LIII. Törvény tartalmazza (továbbiakban: Vht.)

⁹ Ptk. 117.§ (3) bek., Inyttvr- 6.§ (2) bek., 15. § (3) bek., és 2000. január 1-jétől hatályos 27. § (4) bek.

¹⁰ 1976. évi 24. törvényszabályozás 6. §

¹¹ 1997. évi LXXVIII. Törvény 27. § (1) bekezdése

szünteti meg. A polgár perben hozott tulajdonjogot megállapító ítéletek közül csak azok minősülnek az e § hatálya alá vonható határozatnak, amelyek valóban az ítéleti döntéssel keletkeztetnek tulajdonjogot. Például a fél tulajdonjogát ráépítés (Ptk. 137.§) jogcímén megállapító ítélet nem minősül ilyen hatósági határozatnak, mivel ekkor a ráépítés ténye keletkezteti a tulajdonjogot.

Az eredeti szerzőismódból az következik, hogy a tulajdonjog újonnan, a megszűnő korábbi tulajdonjogra tekintet nélkül keletkezik, tehát a dolgot korábban esetleg terhelő jogok is megszűnnek. Ez alól azonban van egy fontos *kivétel*. Ha **bíróági** vagy más **hatósági határozattal kártalanítás nélkül maga az állam szerez tulajdont**, az állam a tulajdon értékének erejéig felel a volt tulajdonosnak a tulajdonszerzéstör jogszabály, bírósági vagy más hatósági határozat, vagy visszterhes szerződés alapján jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségéért (Ptk. 120. § (3) bekezdése). Tehát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett olyan jogok, amelyek jóhiszemű harmadik személyt illetnek meg, fennmaradnak. Így például az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultjának követelését - ha az adós nem fizet - az állam fogja kifizetni. Az állam felelőssége azonban értelemszerűen csak a határozattal érintett ingatlan értékéig terjed. Az állam felelőssége csak akkor áll fenn, ha a volt tulajdonosnak egyéb lefoglalható vagyontárgyára vezetett végrehajtás eredménytelen volt. Fontos megjegyezni, hogy a széljegyen lévő jog nem elegendő, kizárólag a már bejegyzett jogokra vonatkozik ez az előnyösebb rendelkezés.

2.1.2. Az elbirtoklás

Szakedolgozatom egyik meghatározó része az elbirtoklás jogintézménye, ezért az általános szabályok vizsgálata mellett példákkal szeretném szemléltetni. A gyakorlatban én igen ritkán találkozom olyan beadvánnyal, amelyben ezen a jogcímen kéri tulajdonjog átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban. Ennek talán az lehet az oka, hogy sokan nem ismerik a vonatkozó jogszabályokat, és hivatalos úton nem rendezik ingatlanügyeiket.

2.1.2.1. Az elbirtoklás a római jogban

Az elbirtoklás már a XII.táblás törvényben is ismert intézmény volt. Aki ingó dolgot egy éven át, ingatlant két éven keresztül megszakítás nélkül birtokolt, azt a dolog

jogszerű tulajdonosának ismerték el. Nem volt szükség sem jogcímre, sem jóhiszeműségre, mivel csak az nem birtokolt el, aki a dolgot lopás útján szerezte.

A klasszikus jogban az elbirtoklásnak két fajtája volt ismeretes, a bármiféle dolog tulajdonjogának megszerzésére szolgáló tulajdon, és a tartományi telek feletti tulajdon megszerzésére kialakított tulajdon.

A Iustinianus 531.évi reformtörvényben csekély módosításokkal újraszabályozták a klasszikus jog elbirtoklási intézményeit és az egyesítéssel létrejött a szerzescímre támaszkodó rendes elbirtoklás, valamint új intézményként megalkották a szerzescímet figyelmen kívül hagyó rendkívüli elbirtoklást. Az elbirtoklás idejét ingó esetében felemelték három évre, ingatlanoknál ez az idő 10 év lett.¹²

2.1.2.2. A hatályos szabályozás

A Ptk. 121. § (1) bekezdése kimondja, hogy elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját az, aki a dolgot **sajátjaként**, ingatlan esetében **tizenöt**, más dolgok esetében pedig tíz éven át, **szakadatlanul birtokolja**. Ez a rendelkezés 2001. május 1-jétől hatályos¹³.

Az elbirtoklással, mint eredeti szerzésmóddal történő tulajdonszerzés, a törvény, erejénél fogva keletkezteti tulajdonjogot, így ahhoz sem szerződés, sem hatósági döntés nem szükséges. A Ptk. hatálybalépéséig *jogszerző elévülésként* volt ismert. Az elbirtoklás jogintézménye azon alapszik, hogy aki a tulajdonjogával hosszabb ideig nem él (pl.: évtizedek óta külföldön tartózkodik és megbízottja, vagy meghatalmazottja nincs, aki az ingatlanával törődik, nem műveli, vagy nem művelteti), az a tulajdonjogának felhagyásaként is értelmezhető. Ha nem lenne mód az elbirtoklásra, az rendezetlen jogi helyzetet eredményezne, mivel a tulajdonjogi igények nem évülnek el, elvileg tehát a tulajdonos korlátlan ideig felléphetne a tulajdonát használó birtokossal szemben, és követelhetné a dolog kiadását.

Elbirtoklásra természetes személy és jogi személy egyaránt jogosult, sőt még az állam is. Amennyiben az állam az elbirtokló, képviselőjében a Ptk. 28. §-a alapján a pénzügyminiszter jár el. (BH1976.444.)

¹² Forrás: <http://www.law.klte.hu> – Római jog XXII.

¹³ Ptk. 121. (1) bekezdésének rendelkezését a 2001. évi XIX. törvény 1. § módosította

2.1.2.3. Az elbirtoklás feltételei

Az egyik nagyon fontos feltétel az idő. A Ptk. hatálybalépését megelőzően az elbirtoklási idő 32 év volt. Azt követően, ez jelentősen lecsökkent 10 évre – egységesen minden dologra (1991. évi XIV. tv.), majd a 2001. évi XIX. törvény az ingatlan elbirtoklásának idejét felemelte **15 évre**, a többi dolog esetében viszont maradt a 10 év.

Gyakran előfordul, hogy a dolog birtoklása közben a birtokos személyében változás következik be, egymás után többen birtokolják a dolgot. A Ptk. 122. §-a lehetővé teszi azt, hogy két vagy több birtokos esetén az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámítsa elődje elbirtoklásának idejét, feltéve, hogy mindkettőjükre nézve teljesültek az elbirtoklás feltételei. Csak az minősül új birtokosnak akinek a birtoklás folytatása szempontjából előd-utód kapcsolata van (pl.: örökhagyó-örökös viszonya). Ekkor megszakítás nélküli a birtoklás, és így előfordulhat az, hogy az elbirtoklást megkezdő személy a törvényben meghatározott időpontnál lényegesen kevesebb tartamú birtoklással szerez tulajdont a dologon. (PK.6.), (BH1979.150.)

A második feltétel, hogy az elbirtokló a dolgot **sajátjaként** birtokolja. A törvényi rendelkezés szövegéből egyértelműen megállapítható, hogy csak az szerezhets elbirtoklás útján tulajdonjogot, aki sajátjaként birtokolja a dolgot, függetlenül attól, hogy úgy véli-e, hogy a sajátját birtokolja, vagy tudja, hogy a dolog másé, azonban mégis véglegesnek tekinti a maga birtoklását. A bírói gyakorlat is ezt mutatja (1. számú melléklet)

Maga az ingatlan használata azonban nem vezet elbirtokláshoz, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátjaként való birtoklást külsőleg is kifejezi. Ilyen **külső megnyilvánulás** lehet például a hatóságok előtti önálló fellépés, beruházások végrehajtása, a más személyek előtt, vagy a velük szemben tanúsított magatartás, vagy az, hogy a birtokos viseli az esetleges közterheket. (BH1975.509)

A törvény nem kívánja meg az elbirtokló jóhiszeműségét, elég a **saját meggyőződése**, miszerint ő jogosan birtokol, ezért birtoklását jogszerűen kívülálló személy, még a tulajdonos sem szakíthatja meg (ebben a tudatban kell lennie).

Ezzel szemben nem sajátjaként birtokol az, aki tudja, hogy a dolgot bérlőként, haszonélvezőként vagy szívességi használat jogosultjaként tartja a birtokában, és tudatában van annak, hogy a birtoklása nem végleges, mert például a tulajdonos bármikor követelheti a dolog kiadását.

További feltétele az elbirtoklásnak, hogy a birtokló a tulajdonossal szemben **szakadatlanul birtokolja** a dolgot, azaz folyamatos legyen a folyamat. A szakadatlan birtoklást azonban nem zárja ki az, hogy maga az elbirtokló másnak ideiglenes jelleggel átadja a dolgot. A birtoklás pedig azt jelenti, hogy az elbirtoklónak az ingatlan a hatalmába került, vagyis, például ő műveli meg a termőföldet, ő lakik a lakásban, és másokkal szemben meg is védi a birtokát.

A tulajdonszerzés csak az említett összes feltételek megvalósulása során történhet meg. **A törvényi együttes feltételek bármelyikének hiánya kizárja a jogszerzést.**

2.1.2.4. Az elbirtoklás tárgya

Elbirtoklással minden olyan dolgon lehet tulajdont szerezni, amely tulajdonjog tárgya lehet (Ptk. § 94 §). Az elbirtoklás tárgya rendszerint egész ingatlan, a Ptk. 121. § (4) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg. (BH1979.412.)

Abban az esetben, ha az elbirtokló csak a föld csak egy részét tartja birtokában, a tulajdonszerzés csak úgy lehetséges, ha az építésügyi hatóság a megosztást engedélyezi. Erről a hatóság az 1997.évi LXXVIII. építési törvény szabályai, illetve a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet és a 253/1997. évi (XII.20.) Korm.rendelet ide vonatkozó szabályai szerint határoz.

2.1.2.5. Elbirtoklás közös tulajdon esetén

Egy dolgon a tulajdonjog akár több személyt is megillet, ekkor beszélhetünk közös tulajdonról, amely azonban nem a dolog megosztottságát jelenti, hanem a dolog tulajdonjogának megosztottságát. Tipikusan ilyen az ingatlanon fennálló **közös tulajdon**, amelyben alapvetően a tulajdonosok tulajdoni aránya határozza meg a dologgal kapcsolatos jogok és kötelezettségek mértékét. A gyakorlatban gyakran előfordul, hogy a tulajdonostársak közül csak egyvalaki gyakorolja az ingatlannal kapcsolatos jogait és tesz eleget kötelezettségeinek (pl.: rezsiköltségek megfizetése), ekkor merül fel a kérdés, hogy ilyen helyzetben a „rendes” tulajdonostárs szerezhet-e tulajdonjogot.

A törvény osztatlan tulajdoni hányad elbirtoklását kizárja, kivéve azt az esetet, amikor egyik tulajdonostárs a másik tulajdonostárs hányadát birtokolja.

Osztatlan közös tulajdon esetében tehát elbirtoklás útján a tulajdonostárs megszerezheti a másik tulajdonjogát, az ingatlan eszmei hányadrészére, de ilyenkor fokozott szigorral kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeit és azt, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostárs jogaival és a dologhoz fűződő törvényes érdekeivel (PK 4. szám)¹⁴. Az állásfoglalást az indokolja, hogy a tulajdonostársak a Ptk. 140. §-a értelmében a közös tulajdon tárgyát egymás kölcsönös érdekeinek szem előtt tartásával birtokolhatják és használhatják, és jogellenes az a birtoklás, ami sérti a többi tulajdonos jogát, vagy jogos érdekét.

Ettől eltérő a helyzet, ha a **tulajdonostársak** a birtoklás módjában **megállapodtak**, pl.

- a tulajdonostársak az egyikük illetősége tulajdonjogának átruházásában állapodtak meg,
- a tulajdonostársak a közös tulajdonukban lévő ingatlan birtoklását ténylegesen úgy osztották meg, hogy az is megállapítható, hogy a megosztást véglegesnek, a tulajdonközösség megszüntetésének szánták.

2.1.2.6. Az elbirtoklás nyugvása és megszakadása

Az **elbirtoklás nyugvása**¹⁵ akkor következik be, ha az elbirtokolt dolog tulajdonosa azért nem tudott fellépni az elbirtokló ellen, mert menthető okból nem volt olyan a helyzetben (pl. egészségi állapota miatt), hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa. Ebben az esetben az elbirtokló az akadályozó körülmény elmúltától számított 1 éven belül akkor is visszakövetelheti a dolgot, ha az elbirtoklási idő már eltelt.

Ezzel szemben az **elbirtoklás megszakadása**¹⁶ esetén a birtoklás addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával előről kezdődik a 15 év. Ilyen megszakító körülmények:

- a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja, vagy eziránt bírósághoz fordul, vagy
- a tulajdonos a dologgal rendelkezik (pl.: eladja, bérbe adja, vagy jelzálogjogot enged a földjére alapítani),

¹⁴ BH.1979.62.

¹⁵ Ptk. 123. §

¹⁶ Ptk. 124. § (1) bek.

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

2.1.2.7. Elbirtoklást kizáró körülmények

Mint már említettem, elbirtoklással minden olyan dolog tulajdonjoga megszerezhető, amely tulajdonjog tárgya lehet. Ez alól kivétel csak annyiban tehető, amennyiben jogszabály kötelező előírása a tulajdonszerzést kizárja, vagy korlátozza.

Kizárt az elbirtoklás, ha annak feltételei meg is valósulnak, de az elbirtokló **bűncselekménnyel**, erőszakos, vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához. Ekkor az elbirtokló és jogutódai birtokvédelemben sem részesülhetnek.

Ezen a jogcímen ingatlan tulajdonjogát nem lehet megszerezni akkor sem, ha az elbirtoklás feltételei a **föld** egy részére ugyan fennállnak, de azt **nem lehet megosztani**.

További kizáró körülmény **tulajdonkorlátozás** esetén van, amikor valaki törvény alapján nem szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát. Az ilyen tilalom az elbirtoklásra is vonatkozik, így például belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet elbirtoklással nem lehet termőföld tulajdonosa (1994. évi LV. tv. 6 - 7. §).

A Ptk. 121. §-ának korábban hatályban volt (3) bekezdése szerint az állami vagy szövetkezeti tulajdonban lévő, vagy ezek birtokából jogtalanul kikerült ingatlanok tulajdonjogát nem lehetett megszerezni. Ezt a rendelkezést az 1991. évi XIV. törvény 15. § (3) bek. a) pontja hatályon kívül helyezte, és új szabályozás már csak az **állami tulajdon kizárólagos tárgyaira**¹⁷ vonatkozik. Időközben a 2001. évi XIX. törvény az ingatlanok elbirtoklási idejét felemelte 15 évre, így rendelkezés értelmében a nem kizárólagos állami tulajdonban lévő ingatlanokra folyamatban lévő birtoklás esetén 2006. június 9-e óta lehet elbirtoklás jogcímen tulajdonjog bejegyzést kérni – mivel az ilyen dolgokra az elbirtokláshoz szükséges időt az 1991.évi XIX. törvény hatálybalépésének napjától kell számítani.

Megjegyezném, hogy az ingatlanra bejegyzett **elidegenítési és terhelési tilalom nem zárja ki** az elbirtoklást¹⁸, mivel az elbirtoklás eredeti szerzésmód, és a tulajdonosra, illetve az ingatlan terheire tekintet nélkül szerez tulajdonjogot az elbirtokló. (BH1978.377.)

¹⁷ Ptk. 172. § a)-e) bekezdései

¹⁸ Ptk. 114. § (1) bek.

Érdemesnek tartom azt is megemlíteni, hogy a családjogról szóló 1952. évi LII. Törvény (továbbiakban: Csjt.) 27. § (1) bekezdésének törvényi vétele alapján - ha a felek a házassági vagyoni szerződésükben [Csjt. 27. § (2)] másként nem rendelkeztek - az együttélés időszaka alatt elbirtoklással szerzett tulajdon is a házastársak közös vagyonának része. Házastársak esetén a rendelkezés értelmében nem szükséges, hogy az adott dolgot a házastársak az elbirtoklási idő alatt közösen birtokolják, a közös tulajdon keletkezését megalapítja az a tény, ha egyikük elbirtoklási ideje az életközösség fennállása alatt letelt.

2.1.2.8. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

Az elbirtokló a tulajdonjogot a törvényben szabályozott jogi tény alapján, annak bekövetkezésekor a törvény erejénél fogva szerzi meg. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem feltétele ennek a tulajdonszerzésnek - a **bejegyzésnek** ebben az esetben **deklaratív** (regisztráló) **hatálya** van -, hiányához azonban jogkövetkezmények fűződnek.

Amennyiben az elbirtokló a tulajdonjogát nem jegyezteti be, tulajdonjogára nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva az ingatlanon ellenérték fejében jóhiszeműen jogot szerzett (Ptk. 121. § (5) bekezdés). Ilyen eset akkor fordul elő például, ha a dolog volt tulajdonosa eladja az elbirtoklás folytán más tulajdonába került földterületet valaki másnak, aki nem tud az elbirtoklásról, és az ingatlan tulajdoni lapjában foglaltak alapján joggal azt hiszi, hogy az eladó a tulajdonos. Ebben az esetben az elbirtokló elveszíti az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, már megszerzett tulajdonjogát.

Ez szabály arra próbálja rákényszeríteni az ingatlan elbirtoklóját, hogy mielőbb kérje tulajdonosi minőségének feltüntetését mind a saját érdekében, mind a pontosabb ingatlan-nyilvántartási és a tényleges birtokállapot miatt. (BH1982.4.)

2.1.2.9. A tulajdonjog megállapítása

Amennyiben az elbirtoklási idő letelt és nincs megállapodás a felek között az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést (a jogcímet is) a **bíróság állapítja** meg, ezért ennek megállapítása iránt keresetet kell előterjeszteni az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával szemben. Az eljárás során perben kell állnia minden jogosultnak, aki az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként be van jegyezve, akár

haszonélvezőként, akár jelzálogjog jogosultként. Ha az ingatlan tulajdonosa ismeretlen helyen tartózkodik vagy egyébként az a felperes számára ismeretlen, részére ügygondnokot kell kirendelni. Az ügygondnok képviseli az ismeretlen helyen tartózkodó alperest, és a nevében ő terjeszti elő a jognyilatkozatokat. A tulajdonjog a bíróság jogerős ítélete alapján kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, megállapodás esetén pedig a tulajdonos bejegyzési engedélye alapján.

Az elbirtoklónak az eljárás során nemcsak az elbirtoklás időtartamát, hanem azt is bizonyítania kell, hogy birtoklása szakadatlanul fennállt és sajátjaként történt, tehát összes törvényi feltétel együttes fennállását. Ez leginkább tanúvallomásokkal vagy okirati bizonyítékokkal igazolható.

2.1.3. A kisajátítás

A kisajátítás intézménye a magyar Alkotmány 13. § (2) bekezdésén alapul. A kisajátítás feltételeit az Alkotmány és a Polgári Törvénykönyv¹⁹ határozza meg, míg a részletes eljárási szabályokat 2007. december 31-ig az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet, 2008. január 1-jétől a **2007.évi CXXIII. törvény** tartalmazza. A törvény megalkotását az Alkotmány Bíróság 35/2005. (IX. 29.) számú határozata indokolta, amelyben mulasztásos alkotmányértékt állapított meg, mivel elvileg, a kisajátítás részletes szabályairól csak törvény rendelkezhet.

A magántulajdon legsúlyosabb korlátozásának jogintézménye a **kisajátítás** - a tulajdonviszonyokba való állami beavatkozás legerősebb eszköze -, amely során a tulajdonjog teljes mértékben elvonásra kerül a tulajdonostól az állam, vagy önkormányzat részére. Kizárólag ingatlanokra vonatkozik ez a tulajdonszerzési mód és csak akkor lehet lehetséges, ha a tulajdonossal egyáltalán nem sikerült megegyezni. A Ptk. alapján **ingatlant kivételesen, közérdekből, törvényben meghatározott esetekben, módon és célokra lehet kisajátítani.**

Az ítélkezési gyakorlat szerint a tulajdonjog közösségi korlátozása akkor helyénvaló, ha azt, a közösség által előmozdítani kívánt általános érdek indokolja, az elérendő célokhoz képest arányos és a védett jog lényegi tartalmát nem érinti. Az Alkotmány Bíróság határozatainak gyakorlata alapján a korlátozás két alkotmányos alapelve a **szükségesség**, ha a korlátozásra kényszerítő ok, azaz elkerülhetetlen

¹⁹ Ptk. 177. § (1) – (2) bek.

alkotmányos érték (tipikusan egy másik alapjog) védelme miatt van szükség, illetve az **arányosság**, ami azt jelenti, hogy a korlátozással elérhető előnynek nagyobbnak kell lennie, mint a miatta elszenvedett hátrány.

A kisajátítás közigazgatási eljárás keretében zajlik, és a tulajdonszerzés a közigazgatási hatóság jogerős határozatának meghozatalával történik. A kisajátított ingatlanért azonnali, teljes és feltétlen kártalanítást kell adni. A kártalanítás történhet pénzben, csereingatlannal, vagy mindkettővel. Amennyiben a tulajdonos indokolatlannak tartja a kisajátítás elrendelését, vagy a részére felajánlott kártalanítás mértékét, bírósághoz fordulhat ²⁰.

A kisajátítás útján történő tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapját a közigazgatási határozat, vagy okiratba foglalt megállapodás, záradékolt terület-kimutatás, változási vázrajz és kérelem képezi.

2.2. Az ingatlanok származékos szerzésmódjai

Származékos szerzésmód esetén a már létező tulajdonjog száll át valaki másra, azaz alanyváltozás következik be, a tulajdonjog tartalma azonban nem változik. Az származékos megszerzésnek az a lényege, hogy csak a tulajdonos ruházhatja át a tulajdonjogot más személyre, és mint tulajdonos, nem ruházhat át több jogot, mint amennyivel maga is rendelkezett – ez a „**nemo plus iuris ad alium tranfer potest qui ipse habet**” alapelv. A származékos jellegből adódóan az új tulajdonos megszerzi a jogelődje jogait és kötelezettségeit (a dolog terheit) is.

2.2.1. Átruházás

A tulajdonjog megszerzésének leggyakoribb módja az átruházással történő szerzés. A polgári törvénykönyv értelmében²¹ ingatlan tulajdonjoga a felek megállapodásával (konszenzus) csak akkor ruházható át, ha

- a dolog a tulajdonostól származik
- van érvényes jogcím (titulus)
- és a tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

²⁰1976. évi 24. tvr. 18. § és 1952. évi III. tv. 339. §

²¹ Ptk. 117. § (1) – (3) bekezdése

A **megegyezés** azt jelenti, hogy az átruházó a tulajdonjogát meg kívánja szüntetni, a szerző fél pedig ezt a tulajdonjogot meg kívánja szerezni. A tulajdonjog átruházása jognyilatkozattal, **írásbeli szerződéssel** történik, amely lehet visszerhes (pl.: adásvételi, tartási, vagy életjáradéki, esetleg lízingszerződés), illetve ingyenes (ajándékozási szerződés). Maga a szerződés azonban nem eredményezi a tulajdonjog átszállását, csupán kötelmi jogcímet teremt az átruházás kikényszerítéséhez.

A **magyar polgári jogban a tulajdonátruházás szigorúan jogcímes**, aminek fennállását és érvényességét jogrendszerünk az átruházás időpontjában követeli meg. A **jogcím** tipikusan valamelyik tulajdon-átruházási szerződéstípus (adásvétel, csere, ajándékozás stb.). Amennyiben a jogcím hiányzik, vagy érvénytelen, az a tulajdonszerzést kizárja.

Átruházással a tulajdonjogot - ha a törvény kivételt²² nem tesz - csak a **dolog tulajdonosától (ingatlan-nyilvántartási tulajdonostól²³)** lehet megszerezni. A nemtulajdonos részéről történő átruházás semmis. A tulajdonos nevében viszont, a rá vonatkozó szabályok szerint képviselő is eljárhat.

Az érvényes és teljesített tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés mellett elengedhetetlen feltétel a tulajdonosváltás **ingatlan-nyilvántartási bejegyzése** is, mivel maga a bejegyzés keletkezteti a tulajdonjogot. A szerző fél a bejegyzéssel megszerzi a tulajdonjogot akkor is, ha az ingatlant még nem vette, sőt később sem veszi közvetlenül birtokba. Ezzel szemben, a **bejegyzési elvből** következően, az, aki az ingatlan birtokába lépett, de tulajdonjogának bejegyzése még nem történt meg, nem válik tulajdonossá akkor sem, ha egyébként érvényes jogcíme van az átruházásra. Gyakori eset, hogy a vevők elmulasztják tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetését, különösen, ha már birtokon belül vannak. Az ilyen helyzet lehetővé teszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban maradt régi tulajdonos rosszhiszeműen még egyszer eladja az ingatlanát másnak. (lásd 3.4.2.4.)

2.2.2. Növedék

A növedék az alkotórész egyik sajátos esete, amikor **valamely dolog utólag lesz a földolog része**, de azzal szoros és tartós kapcsolatot képez²⁴. Ennek értelmében a föld tulajdonosa megszerzi mindazon dolgoknak a tulajdonjogát is, amelyek utóbb válnak a

²² törvény erejénél fogva ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lehet az elbirtokló, vagy az örökös

²³ Ptk. 117. § (3) bekezdésében foglalt szabályra figyelemmel

²⁴ Ptk. 95. § (19) bekezdése

föld alkotórészevé. A föld alkotórészei jogilag az épület, egyéb építmények és növényzet, de alkalmazni kell ezt a szabályt a termékre, a terményre és a szaporulatra is.

Nem alkalmazható viszont akkor, ha az előbb felsoroltak tulajdonjoga valamely jogviszony alapján más személyt illet meg (pl. haszonélvezőt), valamint épület esetében akkor, ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól. Továbbá nem minősül növedéknek a folyóvízben újonnan keletkezett sziget és a folyóvizek elhagyott medre, mert ezek az állam kizárólagos tulajdonában állnak.

2.2.3. Beépítés

Beépítésnek nevezzük hagyományosan azt a tényállást, amikor valaki **idegen anyaggal a saját földjére** vagy a használatában álló földre épít, vagyis egyesíti az építőanyagot és a földet. Ilyenkor a beépítéssel az anyag tulajdonát a föld tulajdonosa megszerzi, de az anyag (építőanyagok) értékét meg kell térítenie. (Ptk. 136. §).

A beépítés a **dologegyesülés**²⁵ sajátos esete, amely ingatlan és ingó dolgok egyesítéséből adódik. Tekintettel az ingatlanok tipikusan nagyobb értékére, ilyenkor - eltérően a dologegyesülés főszabályától - nem keletkezik közös tulajdon. Tulajdonjogi szempontból nincs jelentősége annak – és nem is kell vizsgálni -, hogy a beépítő jó- vagy rosszhiszemű volt, valamint közömbös az ingatlan és a beépített anyag értékének aránya is, a szabályozást a gazdaságosság és ésszerűség elve motiválja. (Például, ha vásárolunk egy építési telket, amelyre lakóházat szeretnénk építeni és az ahhoz szükséges építőanyagokat más személyektől vásároljuk meg, az ingó dolgok (építőanyag) tulajdonosa nem lesz tulajdonostárs).

Azonban, 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 megilletné pl. ráépítés jogcímén (Ptk. 97.§ (2) bekezdése).

A beépítéssel való tulajdonszerzés fontos feltétele a kapcsolódás alkotórészi minősége, azaz, hogy az anyag elválasztása és elvitele a szoros kapcsolódás miatt jogilag ne legyen lehetséges. Amennyiben a beépített anyag a megsemmisülése vagy megrongálódása nélkül elválasztható, azt ki kell adni a tulajdonosnak ²⁶.

²⁵ Különböző személyek tulajdonában álló dolgok, amelyek emberi tevékenység következtében, vagy egyéb tények folytán olyan szoros fizikai kapcsolatba kerülnek egymással, hogy ezáltal egyetlen, egységes dologgá válnak.

²⁶ 1959. évi IV. tv. 136. §

2.2.4. Ráépítés

Az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak és az építésügyi igazgatásnak köszönhetően ritkán fordul elő a ráépítés esete, amikor valaki (akár jó-, akár rosszhiszeműen) más személy tulajdonában álló földrészleten építkezik. Amennyiben valaki ráépítéssel tulajdonjogot szerzett, a Ptk. 116. §-a alapján kérheti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonosi minőségét feltüntesse.

A Ptk. a ráépítés szabályozásánál²⁷ a ráépítés hagyományos esetét tartotta szem előtt. A bíró gyakorlat azonban a szabályok alkalmazását kiterjesztette arra az esetre is, amikor a ráépítő a földtulajdonos engedélyével – tehát jogszerűen – építkezett, de a felek a ráépítés következményeit szerződéssel nem rendezték. Ezen alapul a Legfelsőbb Bíróság PK.7.számú (I.pont) állásfoglalása. „A ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg.” (A ráépítésre minta dolgozatom 2.számú melléklete)

Elsődlegesen tehát a felek (a ráépítő és a föld tulajdonosa) **közösen dönthetik el**, hogy kié lesz a föld és az épület tulajdonjoga, és milyen részben. A megállapodást írásba kell foglalni²⁸. A szerződés elsőbbsége azon alapul, hogy a Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján a tulajdonost megilleti a rendelkezési jog, ezért biztosítani kell számára, hogy megállapodással rendezhesse a vitás tulajdonjogi helyzetet. Ellenkező esetben a bíróság dönt.

A Ptk. 137. §-ában foglalt ráépítéssel kapcsolatos szabályok csak akkor érvényesülnek, ha a ráépítő

- jogosulatlanul építkezett, vagy
- a földtulajdonos engedélyével épített ugyan, de a felek előzetesen nem állapodtak meg a tulajdonjogi kérdésekben.

A ráépítés következményeit elsősorban ahhoz képest kell alkalmazni, hogy az építkezést beépítetlen, vagy beépített földrészleten végezték-e.

2.2.4.1. Az épület tulajdonjoga a földtulajdonosé

Beépítetlen földrészlet esetén a Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján **főszabály** szerint, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az **épület**

²⁷ Ptk. 137. § 138. §

²⁸ Ptk. 97. § (2) bekezdése

tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, gazdagodásának mértékét azonban köteles megtéríteni.

A **gazdagodás megtérítése** a föld értéknövekedésével megegyező összeget jelent, és nem a felépítésre szánt összeg kifizetését – (pl.: ha 2 millió forintba került egy épület, de csak 1,5 millió forinttal emelte az ingatlan értékét, akkor 1,5 millió forintot kell fizetni a ráépítőnek).

A földtulajdonosnak azonban nem feltétlenül érdeke az épület tulajdonjogának megszerzése, ezért a főszabály a tulajdonos kezébe adja döntés lehetőségét, hogy a földrészlet és épület együttes tulajdonjoga kit illessen meg, és kérheti a bíróságtól, hogy az a ráépítőt kötelezze a földnek, vagy, - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének megvásárlására.

2.2.4.2. A föld tulajdonjoga a ráépítőé

A fenti rendelkezés alól tehát kivételt tesz a 137. § (2) bekezdése választási jogot biztosítva a földtulajdonosnak: „A **ráépítő szerzi meg** a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, **ha az épület értéke** a földnek, illetőleg a **föld** megfelelő részének **értékét lényegesen meghaladja.**” Ennek alapján a földtulajdonos joga arra az esetre szorul vissza, amikor a telek értéke eléri, illetve meghaladja az épület értékét. Ez a rendelkezés csak a jóhiszemű ráépítőt²⁹ illeti meg. (KGD 2007.225)

A kiindulópont a 97.§ (1) bekezdése „Az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg”, kivéve, ha a földtulajdonos ehelyett a beépített földrészlet megvásárlását követeli. Ez a megvásárlási kényszer a meg nem osztható földrészlet egészére, oszthatóság esetén pedig az újonnan kialakult földrészletre terjed ki.

Annak eldöntése, hogy a beépített földrészletet meg lehet-e osztani, az építésügyi hatóság feladata. A megosztás módja nem a felek akaratától függ, hanem a hatósági döntéstől amely az elbirtoklás tárgyánál ismertetett szabályok alapján határoz.

Ha a földrészlet megosztható, és így a ráépítő földnek csak egy részét szerzi meg (részleges tulajdonszerzés), köteles a ráépítéssel a maradék részben okozott értékcsökkenésért (pl.: beépíthetősége csökkent) a földtulajdonosnak kártalanítást fizetni³⁰.

²⁹ **Jóhiszemű az a ráépítő**, aki a tulajdonos bejegyzésével építkezett, vagy pedig abban a menthető tévedésben volt, hogy az építésre jogosult.

³⁰ Ptk. 138. § (1) bekezdése

2.2.4.3. Az épület tulajdonjoga a ráépítőé

A 137. § (2) bekezdése alapján „A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a **ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg**; ebben az esetben **a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.**” (BDT 2004.1054.)

Ellentételezésképpen a ráépítő köteles a föld forgalmi értékét megfizetni, vagy a földhasználati jog³¹ alapításáért - a telek használatáért – ellenértéket, úgynevezett földhasználati díjat fizetni. A földhasználati jog ellenértékét jelenleg egy jogszabály sem határozza meg, de általában megegyezik a föld forgalmi értékével.

Az így keletkezett osztott tulajdon esetében az épületet önálló ingatlanként kell nyilvántartani, és a földhasználati jogot ugyancsak be kell jegyezni³².

A **földhasználati jog** lényeges fogalmi eleme, hogy az nem személyhez fűződik, hanem az épület mindenkori tulajdonosát illeti meg, így bejegyzése sem személyhez kötött³³.

A földhasználati jog a földhasználót feljogosítja a föld birtokban tartására, használatára és hasznai szedésére. Forgalomképtelensége miatt azonban önállóan nem ruházható át.

Kiemelendő, hogy a **föld és az épület tulajdonának különválasztása** kizárólag a tulajdonos kívánságára lehetséges (PK.7.szám II.pont). Az állásfoglalás indoklása hozzáteszi, hogy a Ptk. 137. § (2) bekezdése anyagi jogi és nem eljárásjogi jellegű, ezért a bíróság döntéséhez nincs szükség arra, hogy a földtulajdonos kérje a tulajdonszerzésnek az épületre történő korlátozását. Ilyen rendelkezésre a perben a földtulajdonos ellenkérelme alapján is sor kerülhet.

2.2.4.4. Közös tulajdon

Az engedéllyel végzett építkezés az esetek többségében már beépített telken történik. A Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében - a felek eltérő megállapodása hiányában – ráépítéssel **közös tulajdon** is keletkezhet, ha a földön már épület állt, és a ráépítő a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy a régi épület mellé egy új épületet épít. (tipikus eset ez, mikor a gyermek a szülő telkén építkezik.)

³¹ Ptk. 155. § (1) bekezdése; és a Ptk. 97. § (2) bekezdése

³² 1997. évi CXLI. Tv. 4. §, 12. §, 16. § c) pontja; ³² 27/1972. (XII.31.) MÉM rend. 6. § c) pontja, 13. § (1) bek.

³³ 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 13. § (2) bekezdése

Ilyen esetben a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a **ráépített érték aránya** alapján kell megállapítani (PK. 7.szám V.pont). Az ún. bekerülési értéknek (építési költség) nincs jelentősége (pl.: ha a felépült házrész 2 millió forint értékű, az ingatlan egyéb részre 6 millió, akkor a ráépítő 1/4-ed tulajdoni hányadot fog szerezni. Ez akkor is igaz lesz, ha számlákkal igazolja, hogy az építkezés neki mondjuk 3 millió forintba került.).

A bekerülési értéknek csak akkor van jelentősége, ha ráépítést többen, közösen végeztek és ez alapján határozzák meg a közöttük lévő tulajdoni viszonyokat.

A közös tulajdon keletkezése nem függ attól, hogy az építkezés milyen rendeltetéssel történt, vagy hogy a ráépítő milyen új épületet, vagy épületrészt létesített. (PK.7.számú állásfoglalás III.pontja.)

Az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási vagy más építési munka azonban nem keletkeztet közös tulajdont (PK. 7.szám III.pont). A Legfelsőbb Bíróság határozata alapján akkor sem jön létre közös tulajdon, ha ezáltal az épület beosztása módosul, használhatósága javul, vagy értéke növekszik. Ezekben az esetekben az építő csak a munka értékének megtérítését kérheti. (BH1987.37)

Sajátos helyzet alakul ki, amikor az **osztatlan közös tulajdonban** lévő ingatlanra az egyik tulajdonostárs ráépít, illetve a közös tulajdonban levő épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít. Ilyen esetben az építkező egyidőben mind a saját, mind a tulajdonostársai ingatlanára is épít. A ráépítés tehát az ingatlan minden része tekintetében valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát gyarapítja. Ez esetben a **közös tulajdoni hányad módosul**, mivel az ingatlan minden egyes részének egy időben tulajdonosa minden tulajdonostárs (PK.7.szám IV.pont).

Kizárt a tulajdonszerzés ráépítés jogcímén

- ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy
- ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást

Szigorú a törvény a rosszhiszemű ráépítővel szemben, mert ebben az esetben az építkező akár arra is kötelezhető, hogy az épületet bontsa le³⁴. A bíróság a bontást azonban csak akkor rendelheti el, ha az megfelel az okszerű gazdálkodás követelményeinek – pl.: egy 500 ezer forint értékű telekről nem fognak lebontatni egy 10 millió forint értékű házat.

³⁴ Ptk. 110. §

2.2.4.5. Túlépítés

A túlépítés abban különbözik a ráépítéstől, hogy az építkezés részben saját telken, részben pedig a szomszéd földjén történik. A tulajdonszerzés ilyenkor a földrészlet határvonalának megváltoztatására, valamint a túlépítőnek a leválasztott telekrész, illetve a telek teljes megvásárlására vonatkozó kötelezettsége folytán következik be. Megállapodás hiányában a bíróság ítélete rendelkezik a tulajdonjog bejegyzéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről.

2.2.5. Öröklés

Az öröklés a halál tényével bekövetkező egyetemes jogutódlás, ami kiterjed a tulajdonjogi jogviszonyban való jogutódlásra is. Az örökös ipso iure, azaz, az örökhagyó halálával - a halál pillanatában – szerzi meg az elhunyt hagyatékába tartozó ingatlanok tulajdonjogát, mégpedig ingatlan-nyilvántartáson kívül. A tulajdonjog bejegyzésére a hagyatéki eljárás keretében kerül sor, amelynek szabályait a 6/1958. (VII. 4.) IM rendelet szabályozza. Hagyatéki ügyekben az elhunyt utolsó belföldi lakóhelye szerinti jegyző illetékes eljárni.

Az öröklésnek két fajtája van. Az egyik a **törvényes öröklés**, amikor ez elhunyt nem hagyott hátra végrendeletet, vagy nem minden vagyonára végrendelkezett. Ebben az esetben az öröklés a Ptk. Ötödik részében a II.cím alatt lefektetett öröklési szabályok szerint alakul, - az alábbi sorrendben - az elhalt személy leszármazói, házastársa, ezek hiányában pedig a felmenői örökölnék. Ha az örökhagyó után leszármazók és túlélő házastárs is marad, az ingatlan tulajdonjogát a leszármazók öröklik egyenlő arányban, a házastárs pedig - özvegyi joga alapján - holtig tartó haszonélvezetre jogosult (az özvegyet megillető haszonélvezeti jog egy újabb házasságkötéssel megszűnik). A másik eset, ha az örökhagyó szóban, vagy írásban **végintézkedett** a vagyonáról, vagy annak egy részéről végrendelet, öröklési szerződés, vagy halál esetére szóló ajándékozás alapján.

Ha az örökhagyónak nincs törvényes örököse és nem is végrendelkezett, de maradt utána hagyaték, az állam a szükségképpen örökös.

III. A TULAJDONJOGOT ÁTRUHÁZÓ SZERZŐDÉSEK FAJTÁI ÉS KÖZÖS SZABÁLYAI

3.1. A kötelelem és fő jellemzői

A vagyoni viszonyok gerincét a tulajdonjogi és öröklésjogi viszonyok mellett kötelmi jogi viszonyok jelentik, mivel ezek a normák fordulnak elő a legnagyobb számban a Ptk.-ban (Ptk. Negyedik része a 198. § - 671. §-ig). A **kötelelem** lényegét tekintve két részjelenség, egyfelől egy jogosultság, másfelől egy kötelezettség fogalmi egysége, azaz olyan meghatározott személyek között fennálló polgári jogi viszony, ami alapján a kötelezettnek a jogosult javára valamilyen magatartást kell tanúsítania. A jogosult jogi úton is kényszerítheti a kötelezettet az adott magatartás helytállásáért.

A kötelmi jog mások tulajdonának ideiglenes, vagy végleges megszerzésére nyújt jogi lehetőséget. A **kötelmi jog**, amely a vagyonmozgás, a javak forgalmának joga, a vagyonjog dinamikáját biztosítja, hiszen a felek általában szabadon hozzák létre és alakítják a relatív szerkezetű jogviszonyukat. Ebből adódóan a kötelmi jogban nincs zártkörűség.

A **relatív szerkezet** azt jelenti, hogy a kötelmi jogviszony mindig meghatározott (név szerint) személyek között áll fenn, ellentétben a dologi joggal (ami abszolút szerkezetű és alanyai nincsenek személy szerint meghatározva). A **mellérendelt jogalanyiség** alapján a kötelmi jogviszonyban jogilag minden fél egyenjogú, kölcsönösen jogok illetik meg és kötelezettségek terheli őket. A kötelmi helyzetet kölcsönös akaratuk hozza létre. További jellemzője a kötelelemnek a **követelés vagyoni értéke**, amely szerint a követelés tipikusan valamely értékkel bíró dologra, vagyoni értékű tevékenység kifejtésére vagy forgalomképes jogra irányul. A **követelés és tartozás egységének** értelmében a kötelelem tárgya a szolgáltatás, amelyet a jogosult a kötelezettől követelhet és amellyel a kötelezett a jogosulttal szemben tartozik. A **kötelelem és kötelezettség viszonya** alapján, ha egy kötelelem egyetlen kötelezettségre irányul, a kötelelem megszűnése megszünteti a kötelezettséget, és megfordítva, a kötelezettség megszűnése (teljesítése) megszünteti a kötelmet. Jellemző ismérve a kötelelemnek a **diszpozitív szabályozás** is, azaz a szerződés szabadság elvéből adódóan a jog nem szabályozza a kötelmi jogot, csak a felek eltérő megállapodása hiányában ad iránymutatást.

3.1.1. A kötelelem forrásai

A kötelelem két részre oszlik: **általános** részre (amely minden egyes szerződéstípusnak a háttérszabályát jelenti) és **különös** részre. A **kötelmek általános forrásai**: a *szerződés*, a károkozó magatartás és a jogalap nélküli gazdagodás³⁵. A **kötelmek különös forrásai**: az egyoldalú jogügyletek³⁶, az állami aktusok³⁷ és az egyéb források (mivel a kötelmi jogviszonyok egy része előfordulhat más magánjogi³⁸, közjogi jogágazatokban is, pl.: családi jogban a házassági vagyoni kötelmek).

3.2. A szerződés

A **szerződés** – amely a leggyakoribb kötelemfakasztó jogi tény – lényegében a felek megegyezése, azaz két vagy több személy joghatás kiváltását célzó, arra alkalmas egybehangzó akaratnyilatkozata.

Ahhoz, hogy a szerződés létrejöjjön, elengedhetetlen az **akarat**, mint „belső tényező”, amely átfogja az egész szerződéskötés folyamatát, annak következményeivel együtt. Ha ez a szerződési akarat hiányzik (lásd a 3.2.3.pontba foglalt táblázat), a szerződés érvénytelen. A szerződési akarat a **nyilatkozattal** válik mások számára is megismerhetővé. Amikor azonban nyilatkozatra gondolunk, rögtön az írásban kötött szerződés jut az eszünkbe, pedig az létrejöhet szóban, vagy ráutaló magatartással is. Gondoljunk csak a mindennapi bevásárlásokra, vagy a tömegközlekedés igénybevételére, ilyenkor mindig szerződés jön létre az üzlet, vagy a szolgáltató és köztünk. A szerződés **célja** pedig mindig valamely szükséglet kielégítése, az érdekmegvalósítás, pl.: adásvételnél a tulajdonjog megszerzésével érhető el a kívánt **jogi hatás**.

3.2.1. A szerződés kötelmi jogi alapelvei

A *pacta sunt servanda* - „a megegyezés kötelez” - a **szerződés kötelező erejének elve**, miszerint a szerződés ugyanúgy köti a feleket (hogy az abban foglaltakat jóhiszeműen végrehajtsák, illetve tartózkodjanak minden olyan magatartástól, amely a szerződés céljának megghiúsítására irányul), mint a törvény.

³⁵ Ptk. 361. §

³⁶ Ptk. 199. §

³⁷ Pl., a kisajátítás Ptk. 177. §

³⁸ Ptk. 339.§

A *clausula rebus sic stantibus* – „a dolgok ilyenén való helytállása” - a **szerződési igazság elve**. Amennyiben a szerződés megkötése után az időmúlás következtében a felek bármelyikének körülményeiben olyan lényeges változás áll be, amely miatt a szerződés (további) teljesítése nem várható el (objektív lehetetlenülés), az a fél, akinek ez a változás méltánytalanul hátrányos helyzetet okoz, bíróság előtt kezdeményezheti a szerződés módosítását, illetve lehetősége van az egyoldalú megszüntetésre, felmondásra, vagy ellálásra.

Az **egyenértékűség elve** - A Ptk. 201. § (1) bekezdése alapján a szerződéssel kötött szolgáltatásért főszabály szerint ellenszolgáltatás jár – visszterhesség vélelme.

A **szerződési szabadság elve** - a szerződések jogának legfontosabb alapelve -, amely magába foglalja a szerződéskötési szabadságot (akar-e szerződést kötni), a partnerválasztás szabadságát (kivel), szerződéskötési típuszabadságot (milyen), és a tartalmi szabadság elvét. (A szerződéskötési szabadság alól bizonyos értelemben kivételt jelent az *előszerződés* – lásd 3.4.1.).

3.2.2. A szerződés alanya, tárgya és tartalma

Polgári jogi szerződés **alanya** az lehet, aki **jogképes**. Jogképességgel rendelkezik a természetes személy, a jogi személy, a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és az állam. A vagyoni jogviszonyokban a természetes személy (ember) jogképessége az élve születésétől a haláláig tart, így például az ügyei vitelére képtelen csecsemő vagy az elmebeteg is vagyoni jogalany, jogai és kötelességei lehetnek - örökölhet vagyont, vagy hagyatéki terheket, illetve kaphat ajándékot. Ahhoz azonban, hogy valaki önállóan, saját elhatározásából és saját cselekményével egy szerződés alanyává váljék, szükséges a **cselekvőképesség** – amely a természetes személy azon képessége, hogy saját maga, vagy mások számára jogokat szerezzen, illetve kötelezettségeket vállaljon. A szerződésben résztvevő alanyokat **feleknek** nevezzük, aki a szerződés következtében valamit elvárhat, követelhet, **jogosultnak**, akit pedig valamilyen kötelezettség terhel, **kötelezettnek** hívjuk.

A szerződés **közvetlen tárgya** a **dolog**, amelyre a szerződéses jogviszony irányul (pl. adásvételi szerződés esetén az ingatlan), míg **közvetett tárgya** az a **magatartás**, amit a jogosult követelhet, illetve amelyet a kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében tanúsítania kell.

A szerződés **tartalma** a feleket megillető és terhelő kölcsönös jogok és kötelezettségek, amit a szerződési szabadság elve alapján – a jogszabályok keretei között, a társadalmi érdek sérelme nélkül – maguk a felek szabadon állapíthatnak meg. Polgári jogunkban a **típuszabadság elve érvényesül**, ami azt jelenti, hogy nemcsak a Ptk.-ban részletezett szerződésfajtákat tudják a felek megkötni, hanem azok egyes elemeit vegyíthetik egymással, sőt egyéb nem nevesített szerződéstípusokat is létrehozhatnak. Ebből adódóan igen gyakoriak a vegyes és az atipikus szerződések.

3.2.3. A szerződés érvénytelensége

A szerződés érvénytelenségének két fajtája van, a **semmisség** és a **megtámadhatóság**. A semmisség feltétlen (ipso iure) érvénytelenség, amire bárki határidő nélkül hivatkozhat. A megtámadhatóság feltételes, azaz, erre 1 éven belül csak a sérelmet szenvedett szerződő fél és az jogosult, akinek a szerződés a törvényes érdekeit sérti. Okait egy táblázatban szeretném összefoglalni:

A hiba jellege	Semmisség	Megtámadhatóság
Akarati hiba	• Cselekvőképesség hiánya • Színtelt szerződés • Fizikai kényszer	• Tévedés • Megtévesztés • Fenyegetés
Nyilatkozáti hiba	• Alaki hiba • Álképviselet	<i>Nincs ilyen, mert a nyilatkozáti hiba mindig semmisséget eredményez</i>
Célzott joghatásban rejlő hiba	• Tilos szerződések • Uzsorás szerződések • Lehetetlen szerződése	• Objektív értékaránytalanság • Általános szerződési feltételeknél indokolatlan előny kikötése

3.2.4. A szerződések megszűnése

A legegyszerűbb változat a teljesítés. A szerződés azonban megszűnhet teljesítés nélkül is, ha erről a felek megállapodnak, vagy a bíróság hoz ilyen döntést. A felek rendes felmondással (pl. keretszerződések esetén), illetve rendkívüli felmondással (pl. szerződésszegés esetén) élhetnek. Ezek a lehetőségek a jövőre vonatkoznak, kivéve az elállást, ami visszamenőleges hatályú (pl. érdekmúlás).

3.3. Az ingatlan tulajdonjogának átruházó szerződések közös szabályai

Az átruházással kapcsolatos általános szabályokról a 2.2.1.pont alatt már szóltam. Az ingatlan átruházásáról szóló szerződésekkel szemben támasztott követelményeket részben jogszabályok, részben a bírói gyakorlat állította fel, ezért ennek függvényében szeretném az erre vonatkozó szabályokat vizsgálni.

3.3.1. A szerződések alakja és tartalma

Az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződések tekintetében kiemelkedő jelentősége van a **kötelező írásbeli alaknak**. Ezt az adásvételi és csereszerződésekre a Ptk. 365. § (3) bekezdése, az ajándékozási szerződésre a Ptk. 579. § (2) bekezdése, tartási és életjáradéki szerződésekre a Ptk. 586. § (2) bekezdése írja elő. A bírói gyakorlat azonban ezt kiterjesztette minden olyan nyilatkozatra, amely alapján az ingatlan tulajdonjogában változás következhet be. A Ptk. csak az írásbeli alakot írja elő, de azt nem határozza meg, hogy milyen tartalommal kell megkötni a szerződést. Erre vonatkozóan a Ptk. 218. § (1) bekezdés az irányadó, amely szerint a szerződésnek csak a lényeges tartalmi elemiről kell a feleknek megállapodni, és azt kell írásba foglalni. Ha a szerződés minimális kellékeit nem tartalmazza okirat, a szerződés a Ptk. 217. § (1) bekezdése értelmében semmis. Hogy mit foglal magába a **minimális kellék**, arra a **Legfelsőbb Bíróság XXV.számú Polgári Elvi Döntés** (továbbiakban PED) ad iránymutatást. Ennek alapján elég, ha a szerződésből kitűnik a felek személye, az ingatlan megkülönböztetésére alkalmas megjelölés, az ellenszolgáltatás (vételár), vagy hogy a tulajdonjog átruházás ingyen történik (ajándékozás). (BH. 1994.363.)

Az elvi döntés szerint a felek személyének megjelöléséhez elegendő, ha személyük az aláírásból kitűnik, döntő jelentősége annak van, hogy beazonosíthatóak legyenek, kilétüket a szerződést tartalmazó okirat egészéből meg lehessen állapítani. A szerződésnek az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításon (szerződéses akarat) kívül azt is tartalmaznia kell, hogy ingyenesen, vagy visszatérően történik a jogügylet, a pontos jogcím azonban nem feltétel. Az okirat téves jogcím esetén is érvényes lesz, mivel a felek valódi akarata az irányadó, ami szintén a tartalomból megállapítható. Nagyobb pontosságot igényel viszont az ellenszolgáltatás megjelölése; a pénzbeli vételárat összeg szerint kell rögzíteni, a más dolgokból álló ellenszolgáltatást pedig határozottan kell körülírni. Ajándékozás esetén viszont az ingyenes átruházásnak egyértelműen ki kell derülnie az okiratból.

Ugyanezek a szabályok vonatkoznak a **szerződés módosításra**, azonban azon feltételek módosítása, amelyek írásba foglalása nem kötelező, szóbeli megállapodással is érvényes (pl.: ha a vételár kifizetésének határidejét hosszabbítják meg).

Ha az előbb említett minimális kellékeket a felek írásba foglalták a szerződés érvényesen létrejön, viszont nincs akadálya annak, hogy a felek ezt kibővítsék további, általuk lényegesnek minősített feltételekkel is. Amennyiben a felek ebben kifejezetten megállapodnak, és ezt a szerződés érvényességének feltételeként tekintik, ellenben a tartalmi elemek valamelyike hiányzik, a szerződés érvénytelen lesz. Ilyen esetben a szerződés a teljesítéssel azonban érvényessé válik, mivel az alaki hibát a teljesítés orvosolja (Ptk. 217. § (2) bekezdése).

A szerződést a felek általában együttes jelenlétükben egy okiratba foglalva kötik meg, létrejöhet azonban távollévő felek között is érvényesen, ha a lényeges elemeket a külön-külön kiállított nyilatkozatok mindegyike tartalmazza.

3.3.2. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat

Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésnek - a PED alapján - az egyszerű magánokirat, amit a felek csak aláírtak, általában megfelel. Az így megkötött szerződés azonban csak polgári jogi szempontból érvényes. Ahhoz, hogy az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is alkalmas legyen az **1997. CXLI. törvény 32. § (1) – (2)** bekezdése részletesen előírja a további tartalmi és alaki követelményeket.

Sőt, a hivatkozott § (3) bekezdése - **tulajdonjog**, hasznélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló zálogjog) keletkezése, módosulása, illetve megszűnése esetén – **közokiratba**, vagy **ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba** foglalást ír elő kötelező jelleggel.

Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat pedig csak akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az **„ellenjegyzem”** megjelölést. Az ügyvéd által történő ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata. Tapasztalataim alapján az ügyvédek elég lazán kezelik ezt az előírást, gyakran találkozom ugyanis olyan ügyiratokkal amelyeken „ellenjegyezte, ellenjegyeztem, vagy jegyzem ellen” megjelölés van, ami a kérelem elutasítását vonja maga után.

Arra az érdekes helyzetre, hogy a PED csak a szerződés érvényességéhez szükséges minimális kellékeket határozza meg, de az így létrejött szerződés ingatlan-

nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan, a Ptk. 295. §-a ad megoldást „***Ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja***”. A polgári jogi szempontból érvényesen létrejött szerződés tehát kötelmi igényt teremt arra, hogy a fél annak alapján a bejegyzésre alkalmas okirat kiadását követelje.

3.3.3. Az ajánlat

A szerződéskötés egyik módja, ha az egyik fél ajánlatot tesz a másik félnek. Ilyenkor az ajánlattevő a Ptk. 211. § (1) bekezdése értelmében az ajánlatához az általa megjelölt ideig kötve marad. Ha a másik fél az ajánlatot elfogadja és nyilatkozatát a meghatározott időn belül az ajánlattevőhöz eljuttatja, a szerződés létrejön. Ingatlan esetében mind az ajánlat, mind az elfogadó nyilatkozat csak írásban érvényes.

3.3.4. Az okiratok formái

Amennyiben a törvény a szerződés létrejöttéhez csak az írásbeli alakot írja elő, általában megfelel az **egyszerű magánokirat**³⁹, ami a jognyilatkozat tartalmának rögzítéséből és a felek aláírásából áll. Egyes esetekben azonban a jogszabály megköveteli a közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást. Mindenekelőtt a Ptk. 218. § (2) bekezdése alapján *közokirat*, vagy *teljes bizonyító erejű magánokirat* kötelező a szerződés érvényességéhez, ha a szerződő fél nem tud, vagy nem képes írni, továbbá, ha a fél tud írni, de nem tud olvasni.

Közokiratnak a közjegyző által⁴⁰ készített okirat felel meg, aki aláírásával tanúsítja a nyilatkozat megtételét. A **magánokirat** pedig akkor **teljes bizonyító erejű**, ha két tanú aláírásával igazolja, hogy az okiratot a fél előttük saját kezűleg írta alá, vagy elismerte, hogy az aláírás tőle származik⁴¹.

Házastársak esetében eltérően alakul az okirati követelmény. Amennyiben egymással adásvételi, csere, vagy ajándékozási szerződést kötnek, vagy a közös vagyon megosztására irányul a jogügyletük, a jogszabály teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy közokirat készítését teszi kötelezővé⁴². Ha viszont az egyik házastárs elismeri a házasság fennállása alatt szerzett ingatlan egy részére a másik tulajdonjogát, elég az

³⁹ Ptk. 218. § (1) bek.

⁴⁰ A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény IX. fejezete

⁴¹ A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196. § (1) bekezdés b) pontja

⁴² Csjt. 27. § (3) bekezdés

egyszerű magánokirat. Ebben az esetben ugyanis nem tulajdonjog átruházás történik, mivel a tulajdonjog a házastársat a törvény alapján illeti meg (Csjt. 27.§).

3.3.5. A képviselet

A **természetes személyek** általában saját maguk írják alá a tulajdonjog átruházására irányuló szerződéseket, de az megköthető képviselő útján is (Ptk. 219. § (1) bek.). A képviselet lényege, hogy a képviselő cselekménye által a képviselt személy válik jogosítottá és kötelezetté. A képviseletnek két esete van, az ügyleti és a törvényes.

Az **ügyleti képviselet** a szerződő féltől kapott megbízáson alapul, amihez a képviselőnek meghatalmazásra van szüksége. A meghatalmazást ugyanolyan alakissággal kell kiállítani, mint amit a törvény a megkötendő szerződésre előír⁴³. A meghatalmazás az átruházással kapcsolatos minden jognyilatkozatra kiterjed és a visszavonásig érvényes. A meghatalmazást az Inyvtv. 33. § (2) bekezdése alapján a földhivatali eljáráshoz is csatolni kell.

Törvényes képviselő jár el a cselekvőképtelen⁴⁴ és korlátozottan cselekvőképtelen személyek⁴⁵ nevében. A korlátozottan cselekvőképessé tett személy ugyanakkor köthet szerződést a törvényes képviselője jóváhagyásával. Cselekvőképtelen nagykorú személy helyett a pedig *gondnoka* tehet jognyilatkozatot. A törvényes képviseletre vonatkozó szabályokat a Ptk. 12/A., 12/C., 14/B. és 15/A. §-ai tartalmazzák.

A **jogi személy** mindig a jogszabályban megjelölt képviselője útján köthet szerződést. A képviselő azonban adhat meghatalmazást a szerződéskötésre másnak (ügyleti képviselő). A költségvetési szerv képviseletét a vezetője látja el⁴⁶. A helyi önkormányzat tulajdonosi jogait a képviselő testület gyakorolja, képviseletében a polgármester tehet jognyilatkozatot⁴⁷. A szövetkezet képviselője az ügyvezető igazgató. A gazdasági társaságok képviseletét pedig az 1997. évi CXLIV. törvény a gazdasági társaságokról minden társasági formánál külön szabályozza.

Amennyiben gazdasági társaság köt ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést, azt cégszerű aláírással kell ellátnia (cég adatai és saját kezű aláírás). A földhivatali eljáráshoz pedig minden esetben csatolni kell a keletkezést tanúsító okirat

⁴³ Ptk. 223. §

⁴⁴ Ptk. 15. § (4) bek.

⁴⁵ Ptk. 14. § (4) bek.

⁴⁶ Ptk. 36. § (2) bek.

⁴⁷ Ötv. 9. § (1) bek.

(cégek kivonat) és a képviselőre jogosult aláírását tanúsító aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített példányát.

3.3.6. Harmadik személy hozzájárulása a szerződéshez

Gyakran előfordul, hogy a szerződés létrejöttéhez **harmadik személy hozzájárulása**, vagy **hatósági jóváhagyás** szükséges. Amennyiben ez feltétel, a szerződés csak akkor jön létre, ha az engedélyt megadják. Ugyanakkor a felek a nyilatkozatukhoz kötve vannak, ami alól csak akkor mentesülnek, ha az engedély beszerzésére kikötött határidő letelt (Ptk. 215. § (1) bek.). Ha az engedélyt megadják, a szerződés a szerződéskötés időpontjára visszamenő hatállyal jön létre, ha nem, akkor érvénytelen lesz (Ptk. 215. § (2), (3) bek.). A földhivatali eljárással kapcsolatban hozzáfűzném, hogy a kérelem elutasítása elkerülése végett érdemes a szerződést akkor becsatolni, ha ezek a hozzájárulások már megvannak, vagy rövid időn belül beszerezhetők.

Harmadik személy hozzájárulása abban az esetben kell, ha az ingatlanon szerződésen, vagy jogszabályon alapuló elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn (a legtipikusabb, ha a társ tulajdonos hozzájárulására van szükség). **Hatósági engedély jóváhagyására** a cselekvőképességgel nem rendelkező személyek⁴⁸ és külföldiek ingatlanszerzése (lásd V. fejezet) esetén van szükség. A gyakorlatban a legtöbb esetben a Gyámhivatal hozzájárulása fordul elő, ha a kiskorú tulajdonos adja el az ingatlan.

3.4. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződések fajtái

Munkahelyemen rendkívül nagy az ingatlanokkal kapcsolatos ügyiratforgalom. Az elmúlt évben, 2007-ben mintegy 47 ezer alapszámon iktatott kérelmet nyújtottak be hivatalunkhoz az ügyfelek. Ezek megoszlása – a rendszergazdától kapott kimutatás alapján – a fontosabb tárgyköröket tekintve a következőképpen oszlott meg: (/ezer)

Év	Tulajdonjog	Haszonélvezeti jog	Telki szolgalmi jog	Vételi jog	Jelzálogjog
2007	10134	1826	52	1236	16814
2006	8465	1732	34	948	17143
2005	6592	728	29	356	11055

Arra a kérdésemre, hogy milyen a tulajdonjog bejegyzésére, módosítására, törlésére irányuló ügyiratok jogcím szerinti megoszlása nem tudtak pontos adatokat

⁴⁸ . 13- § (1) bek. c) pontja, 13/A. § (1) – (2) bek., 15. § (1) bek. c)

szolgáltatni, de megállapítható, hogy a leggyakrabban előforduló tulajdonjogot átruházó szerződéstípusok az adásvétel, a csere, az ajándékozás, a tartási és életjáradéki szerződések, illetve a napjainkban meghonosodott lízingszerződés. Ezek közül is a leggyakoribb az adásvétel jogcímen megkötött szerződések.

3.4.1. Az előszerződés

Az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződések közül elsőként említeném azt a megállapodást, amikor a felek abban állapodnak meg, hogy meghatározott későbbi időpontban egymással szerződést fognak kötni. Ez a jogintézmény az előszerződés (Ptk. 208. §). Az előszerződésből tehát szerződéskötési kötelezettség keletkezik, amelyet a felek önként vállalnak. Amennyiben az előszerződés alapján létrehozandó „végleges” szerződés megkötése indokolatlanul elmarad, úgy bármelyik fél kérelmére a bíróság létrehozhatja azt.

Az előszerződés alapján azonban csak a szerződés megkötését lehet követelni, az ilyen típusú okirat nem alkalmas arra, hogy a vevő a tulajdonjogának bejegyzése iránti igényét az ingatlannyilvántartásban akár széljegyformájában megjelenítse, mivel az nem tartalmazza a tulajdonjog átruházására irányuló nyilatkozatot. Ugyanakkor az alakíságára a végleges szerződésre vonatkozó előírások az irányadóak.

3.4.2. Az adásvételi szerződés

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházásában a legnagyobb jelentősége a tulajdonjogot véglegesen átruházó adásvételi szerződésnek van, ami a dologszolgáltató szerződések alaptípusa, és amelynek sajátos alakzatai mellett számos nevesített fajtája is létezik. Szabályait a Ptk. 365. § – 377.§-ai tartalmazzák. Fogalmát a Ptk. 365. § (1) bekezdése határozza meg: *„Adásvételi szerződés alapján az **eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni**”.*

A szerződés **lényeges elemei** a felek (eladó, vevő), a szerződés tárgya (valamely forgalomképes dolog), a vételár és a tulajdon átruházására irányuló szándék meghatározása. Az adásvétel visszterhes szerződés, a vételár meghatározása csak pénzben történhet.

Az ingatlan adásvétellel történő értékesítésének **legfontosabb formai követelményei:**

- az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés csak írásban érvényes

- a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a szerződést ügyvédnek, jogtanácsosnak vagy közjegyzőnek kell ellenjegyeznie.

Az eladó fő kötelezettségei az ingatlan tulajdonjogának átruházása, és az ingatlan birtokba adása a vevőnek. A vevő pedig a dolog átvételére, és vételár megfizetésére köteles. (A 3.számú melléklet egy adásvételi szerződés)

3.4.2.1. Az adásvételi szerződés tárgya

A Ptk. 365. § (2) bekezdés alapján az adásvétel tárgya bármely forgalomképes dolog lehet. A forgalomképtelen dolgok körét a Ptk. 173. § (1) bekezdése határozza meg, amelyek adásvételi szerződés tárgyai nem lehetnek, és elidegenítésük, az arra kötött adásvételi szerződés semmis. Bizonyos dolgok forgalomképességét jogszabály, bírósági határozat, de akár a felek is kizárhatják, vagy korlátozhatják. Az adásvételi szerződés esetében maga a Ptk. is megállapít elidegenítési és terhelési tilalmat (Ptk. 368. § (1) - (2) bekezdés). Az adásvételi szerződés hatálya kiterjed mindarra, ami a dologgal **alkotórészi** kapcsolatban van, kétség esetében pedig arra is, amely a dolog **tartozéka**.

3.4.2.2. Az adásvételi szerződés tartalma

Az adásvételi szerződésnek legalább a minimális tartalmi követelményeket kell tartalmaznia (Ptk.: 365. § (3) bek.). Ezen felül viszont számos olyan feltétele lehet, amiben célszerű a feleknek megállapodni. Erre vonatkozóan a törvény diszpozitív szabályozást ad.

Ahogy többször említettem, ingatlanok esetében a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel száll át (dologi joghatás). Ennek időpontja viszont a felek akaratától független és a legtöbb esetben a tulajdonszerzés és a birtokba lépés időpontja elválik egymástól. Arra a kérdésre, hogy ilyen esetben melyik fél és mikortól jogosult a dolog hasznainak a szedésére, és kötelezett a terhek viselésére, megállapodás hiányában a Ptk. 368. § (3) bekezdése ad választ *„Az ingatlan vevője - ha a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt birtokba lép - ennek napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni”*.

3.4.2.3. Az adásvétel költségei

Az eljárási költségek tekintetében is célszerű megállapodni a szerződés keretén belül, ha viszont ez elmarad, a kialakult gyakorlat, valamint a Ptk. 367. § (2) - (3) bekezdései az irányadók:

- az **eladó viseli** az átadással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket, továbbá meghatározott esetekben adófizetési kötelezettsége is van (pl. 15 évnél korábbi szerzés esetén, vagy másik lakóingatlan vásárlása nélkül adja el az ingatlanát).

Az **ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése** azért igényel szabályozást, mert előfordulhat, hogy az eladó tulajdonjoga még nincs bejegyezve; és mivel átruházásra jogosult az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos (pl.:örökös, elbirtokló), és az is, akinek kötelmi jogcíme van az ingatlanra (adásvételi szerződéssel), az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésnek azonban feltétele, hogy az átruházó be legyen jegyezve, fontos az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése. Itt érzékelhető igazán a dologi jog és kötelmi jog közötti átfedés.(EBH 2003.867.)

- a **vevő viseli** a szerződéskötési költségeket (pl.: ügyvédi munkadíj), a visszterhes vagyonátruházási illetéket, továbbá az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit (ingatlan-nyilvántartási eljárás illetéke).

A felek eltérhetnek a fenti költségviselési szabályoktól, és megállapodhatnak abban is, hogy az ügyvédet az egyik fél fizeti, ha valamelyik fél ragaszkodik a személyéhez. Azt azonban fontos tudni, hogy az eladó nem kötelezhető az ügyvédi költség teljesítésére, a vevő pedig arra, hogy az eladó által kijelölt ügyvédnél készíttesse el a szerződést.

3.4.2.4. Az ingatlan többszöri eladása

Sajnos van rá példa, hogy az eladó az ingatlanát többszöri is eladja. Ebben az esetben az a vevő követelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, **aki elsőként jóhiszeműen birtokba lépett**. Ha pedig nincs ilyen, a korábbi vevő, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték⁴⁹. Ez az úgynevezett **jogcímvédelem** (birtokkal megerősített), amely a

⁴⁹ Ptk. 117. § (4) bekezdése

törvényi rangsor felállításával azt szabályozza, hogy az ingatlanra vonatkozó, érvényes adásvételi szerződésen alapuló többszörös átruházás esetén, melyik vevő tulajdonszerzését kell elismerni. A törvény értelmében ezeket a szabályokat kell alkalmazni az ingatlan többszöri elajándékozása esetén is.

3.4.2.5. Ingatlan egy részének az eladása

Lehetőség van az ingatlan egy részének átruházására is, amelynek két módja van. Az egyik, ha a tulajdonos az ingatlanának csak egy részét adja el, a másik, ha az ingatlan **közös tulajdonban** van. Az utóbbi elidegenítése estén, amennyiben a szerződésben eladóként valamennyi tulajdonostárs szerepel, azonban nem valamennyien írják alá az okiratot, a szerződés vonatkozásában a részleges érvénytelenség (Ptk. 239. §) szabályai irányadók, tekintettel arra, hogy a tulajdonostárs csak saját tulajdoni hányadával rendelkezhet szabadon, az ezt meghaladó rész vonatkozásában a szerződés érvénytelen.

3.4.2.6. Tulajdonjog fenntartással történő eladás

A Ptk. 368.§ (1) alapján *„A tulajdonjogot az eladó csak az adásvételi szerződés megkötésekor, írásban és legfeljebb a teljes vételár kiegyenlítéséig tarthatja fenn”*. E jogintézményhez fűződő joghatás az, hogy a vevő a tulajdonjogot nem szerzi meg. A vevő tulajdonjoga csak a teljes vételár kiegyenlítése után, az eladó külön okiratba⁵⁰ foglalt bejegyzési engedélye alapján kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba - a feljegyzés rangsorában⁵¹. (Bejegyzési engedély - 8.1.számú melléklet.) Addig az Inyvtv. 17. § f) pontja alapján a tulajdoni lap III. részére tényként kell feljegyezni, ami maga után vonja, hogy szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni (Ptk. 368. § (2) bek.). Ugyanakkor a vevő sem idegenítheti el és terhelheti meg az ingatlant. Tapasztalataim alapján elmondhatom, hogy szinte minden eladó a tulajdonjogának fenntartásával köt szerződést. Erre rendszerint azért kerül sor, mert a vevő hitel vesz fel az ingatlanvásárláshoz, az eladó pedig ezzel biztosítja be magát, hogy mindenképpen megkapja a vételárat. Azonban gyakori az az eset is, hogy az ingatlant valamilyen, az ingatlan-nyilvántartás III. részére bejegyzett jog, vagy feljegyzett tény terheli, esetleg valamilyen el nem bírált széljegy

⁵⁰ az erre vonatkozó alakíságot a Inyvtv. 29. § (1) bekezdése határozza meg

⁵¹ Inyvtv. Vhr. 32. § (3) bek.

akadályozza a tulajdonjog bejegyzést, és ennek tisztázása végett a vevő tartja vissza a vételárat.

3.4.2.7. Szavatosság ingatlan eladása esetén

Tulajdonjog átruházása esetén az átruházót jog- és kellékszavatosság terheli. Ha a felek tehermentes ingatlan átruházásában állapodtak meg, az átruházónak a jogszavatosság alapján biztosítania kell azt, hogy a tulajdonjogot szerző a szerződés tárgyán korlátozástól mentes tulajdonjogot szerezzen. Amennyiben a tulajdonszerzés ez okból akadályba ütközik, és az eladó azt nem szünteti meg, a vevő elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet (Ptk. 369. § (1) bek).

Mindemellett a bírói gyakorlat szerint az ingatlan-adásvételi szerződés megkötése előtt az ingatlan-nyilvántartás adatai megtekintésének elmulasztása a vevő kockázata. A vevő nem kérhet kártérítést sem, ha az ingatlan-nyilvántartás megtekintésével meggyőződhetett volna a tényleges állapotról (BH- 2000/501. szám).

3.4.2.8. Az adásvételi szerződés biztosítékai

Az ingatlanok adás-vételével kapcsolatban a szerződés megerősítésére a foglalónak és a kötbérnek, mint szerződési biztosítéknak van a legnagyobb jelentősége. A **foglaló** olyan pénzösszeg, vagy más dolog, amely a kötelezettségvállalás jeleként a szerződés megkötésekor a szerződés jeléül, foglalónak nevezve kerül átadásra arra az esetre, ha az egyik fél nem tud azonnal teljesíteni. Ezzel szemben a **kötbért** - a „kötelelem bére” - arra az esetre szokták kikötni, ha a kötelezett neki felróható okból nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít. Ezt is írásban kell kikötni és csak pénzösszeg lehet.

3.4.2.9. Az adásvétel egyes különös nemei

Az ingatlanszerzés különleges szabályainak körébe tartozik, amikor az adásvételi szerződés a vevő egyoldalú nyilatkozatával jön létre, ezek az **elő- és visszavásárlási jog**, valamint a **vételi jog**. A vevő erre jogszabály vagy megállapodás alapján jogosult. Ezen jogok megkülönböztetésének az ad alapot, hogy milyen mértékben korlátozzák az eladó rendelkezési jogát az ingatlan felett.

Az **elővásárlási jog** azt jelenti, hogy ha a tulajdonos az ingatlant el akarja adni, akkor a felajánlott vételár (ajánlat) összegét - még a szerződés megkötése előtt - köteles az elővásárlási jog jogosultjával közölni. Ha az elővásárlásra jogosult a közölt vételárért

az ingatlant meg kívánja vásárolni, a szerződést vele kell megkötni. Ha nem kíván az elővásárlási jogával élni, vagy meghatározott időn belül nem nyilatkozik, akkor a tulajdonos megkötheti a szerződést az eredeti ajánlattevővel.

Elővásárlási jog a Ptk. 373. §-a szerint létesíthető megállapodással. Az írásbeli alak kötelező. Az ingatlanra alapított elővásárlási jog nem a bejegyzéssel, hanem a szerződés megkötésével jön létre, azonban ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az már mindenkivel szemben hatályos. E jogot örökölni és átruházni nem lehet. A bejegyzésre vonatkozó okirat tartalmi és alaki kellékeire az Inyvtv. 32. § (1) – (2) bekezdései az irányadóak. Elővásárlási jogot egész ingatlanra, a tulajdonostárs tulajdoni illetőségére, vagy ezek hányadára lehet bejegyezni.

A megállapodás mellett elővásárlási jog alapulhat jogszabályon is, melyekről részben polgári törvénykönyvünk, részben külön törvények rendelkeznek. A Ptk. 145. § (2) bekezdésén alapul a tulajdonostárs elővásárlási joga, a Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján pedig a földrészlet és rajta fennálló önálló tulajdonú épület tulajdonosainak van kölcsönös elővásárlási joguk. Külön jogszabályon alapul például a termőföldön gyakorolható elővásárlási jog. Ebben az esetben a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10. §-ának rendelkezései az irányadóak.

Amennyiben az ingatlanon egyidejűleg szerződésen és jogszabályon alapuló elővásárlási jog is fennáll, a törvény az utóbbi elsőbbségét mondja ki.

A **visszavásárlási jog** lényegében különbözik az elővásárlási jogtól. E jog alapján a jogosult (a volt tulajdonos) az általa korábban eladott ingatlant a vevőtől akkor is visszavásárolhatja (egyoldalú jognyilatkozattal), ha annak nincs szándékában azt eladni. Ha a felek a vételi jog alapításában megállapodnak, a jognyilatkozat csak akkor lesz érvényes, ha az **adásvételi szerződéssel egyidejűleg foglalják írásba**. Ezt megtehetik az adásvételi szerződés keretén belül, de külön okiratba is foglalhatják⁵². Visszavásárlási jogot **legfeljebb öt évre** lehet kötni, ezen belül viszont az időtartamot a felek maguk határozhatják meg. A visszavásárlási ár - ellenkező megállapodás hiányában - megegyezik az eredeti vételárral, az eredeti vevő azonban a visszavásárlási áron felül követelheti azt az összeget is, amellyel a dolog értéke hasznos ráfordításai folytán a visszavásárlás időpontjáig gyarapodott. A visszavásárló pedig levonhatja a dolog időközi romlásából eredő értékcsökkenést. A visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére és gyakorlására a vételi jog szabályai az irányadóak.

⁵² Ptk. 374. § (1) bek.

A **vételi jog** a tulajdonos rendelkezési jogának a visszavásárlási jognál is nagyobb mértékű korlátozása. A Ptk. 375. § (1) alapján *„Ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja”*. A **vételi jog** vagy **opció** kivételesen alapulhat jogszabályon, de általában szerződéssel keletkezik. (4.számú melléklet) Jogosultja az opció fennállása alatt egyoldalú nyilatkozatával minden további feltétel nélkül kikényszerítheti az adásvételi szerződés létrejöttét, így a dolog megvásárlását. A vételi jogra vonatkozó megállapodást, ahhoz hogy érvényes legyen – a dolog és a vételár megjelölésével – írásba kell foglalni. Vételi jogot csak meghatározott időre, **legfeljebb öt évre** lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis. A **határozatlan időre szóló vételi jog hat hónap elteltével megszűnik**⁵³. Az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. 16. § g) pontja alapján bejegyezhető az átruházott ingatlanra, vagy annak eszmei hányadára, és ha már bejegyezték, mindenkivel szemben hatályos. Az adásvételi szerződés a vételi jog jogosultjának nyilatkozatával jön létre. A tulajdonjog bejegyzés alapja a vételi jogot alapító szerződés és a jogosult egyoldalú nyilatkozatának együttese, de bizonyítani kell, hogy a nyilatkozat az eladóhoz megérkezett. Polgári jogi szempontból a vételi jog gyakorlása egyszerű magánokiratba foglalt nyilatkozattal is érvényes.

Az utóbbi időben a gyakorlatban leginkább a jelzálogjog biztosítására kötnek vételi jogot alapító szerződéseket, amely alapján a bank - ha az adós nem fizet - könnyebben jut a követeléséhez, mint a hosszadalmasabb végrehajtási eljárás keretében.

Vételi jog jogszabályi rendelkezés alapján is létrejöhet, így például vételi jog illeti meg a haszonbérlet a legalább öt éve használatában álló földre.

3.4.3. Csereszerződés

A csere két adásvétel vegyülése, a csereszerződés pedig az adásvételi szerződés öse. A pénz megjelenésével és jelentőségének növekedésével, illetve az áruviszonyok kiterjedésével a csere szerepe visszaszorult és helyét jórészt az adásvétel vette át. A csereszerződés fogalmát a Ptk. 378. §-a szabályozza. *„Amennyiben a szerződő felek dolgok tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, az adásvétel szabályait kell alkalmazni. Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében”*.

⁵³ Ptk. 375. § (2) és (4), Ptk. 374. § (2) és (5) bek.

Mindkét félnek kötelezettsége, mint eladó, a saját dolga tulajdonját a másik félre átruházni és a dolgot átadni, illetve mint vevő, a másik féltől a dolgot átvenni.

A **kárveszély** a dolgok kölcsönös átadásával száll át a másik félre, a **szerződés kötési költségeket** pedig – a felek eltérő megállapodása hiányában – egyenlően viselik.

A szerződés alakiságára az adásvételi szerződés szabályai az irányadóak, amit akkor kell alkalmazni, ha legalább az egyik fél szolgáltatása ingatlan tulajdonjogának átruházásából áll. Ez alól csak az elővásárlási jog kivétel.

Véleményem szerint a termőföldre kötött csereszerződéseket elsősorban az elővásárlási jog kijátszására kötik meg felek. Sokszor kerül a kezembe olyan közös tulajdonban lévő termőföld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés, ahol a tulajdonos cserélő fél a tulajdoni hányadának csak egy minimális részét ruházza át ezen a jogcímen, majd következő lépésként benyújtják az adásvételi szerződést, kiiktatva ezzel az elővásárlási jogra jogosultak egész körét. (5.számú melléklet)

3.4.4. Az ajándékozási szerződés

A gyakorlatban legtöbbször családon belüli jogügyletként fordul elő ez a szerződéstípus. Az ajándékozás lényege a **tulajdonjog ingyenes átruházása**. „Ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másiknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles.” Ptk. 579. § (1) A szerződés szintén csak írásban érvényes. Annak ellenére hogy ingyenes juttatásról van szó, létrejöttéhez feltétel az **ajándék elfogadásának kinyilvánítása**, ettől lesz kétoldalú a jogügylet. A szerződés jellegzetességei a felelősség enyhítésére, a teljesítés megtámadására és az ajándék visszakövetelésére vonatkozó szabályokban mutatkoznak meg. (A szerződésre minta dolgozatomban 6.számú melléklete)

Az ingyenesség miatt az ajándékozó **felelőssége enyhébb**, mint a kötelmi jog általános szabályai szerinti kötelezetté. Az ajándékozó az ajándék tárgyainak fizikai és jogai hiányosságaiért csak akkor felel, ha szándékosan, vagy súlyosan jár el. A bizonyítás a megajándékozottat terheli (az általános szabályok szerint ennek fordítva kellene lennie).

Az ajándékozó **megtagadhatja** a szerződés teljesítését hivatkozva a *clausula rebus sic stantibus* elvére, ha a szerződést követően olyan lényeges változás áll be a

körülményeiben, amely miatt nem tudja teljesíteni a szerződésben foglaltakat⁵⁴. Erre viszont csak akkor van lehetőség, ha még nem adta át bejegyzésre alkalmas okiratot.

Az ajándékozó **viSSzakövetelheti** az ajándékot, ha arra létfenntartása érdekében miatt van szüksége, azzal a feltétellel, ha az ajándék visszaadása a megajándékozott létfenntartását nem veszélyezteti; vagy ha a megajándékozott ellene súlyos jogsértést követ el; illetve, ha meghiusult az a feltevés, amelyre figylemmel az ajándékot adta.

3.4.5. A tartási, életjáradéki és öröklési szerződés

A Ptk. 586. (1) bekezdése értelmében a **tartási szerződés** alapján az egyik fél a másik természetbeni eltartására (gondozására, gyógyíttatására, eltemettetésére) köteles. Az **életjáradéki szerződés** ettől abban különbözik, hogy a természetbeni tartás helyett időszakosan teljesítendő pénz fizetésére köteles a fél.

Főszabály szerint visszterhesen történik a teljesítés, az ellenszolgáltatás az ingatlan tulajdonjogának átruházása. Ingyenesen csak közeli hozzátartozók között fordul elő. A szerződés sajátossága, hogy jellemzően nem egy-két évre kötik, hanem hosszabb időre, általában a jogosult élete végéig, és lényeges eleme a szerencse jelleg. Ez azt jelenti, hogy ténylegesen nem lehet kikalkulálni a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének arányát. Gondoljunk csak bele, ha a jogosult élete végéig kötjük a szerződést, akár az is előfordulhat, hogy a többszörösét nyújtjuk, mint amennyit majd kapunk, viszont ez fordítva is történhet. Ezért is hívják szerencseszerződésnek. (Tartási szerződés 7.számú melléklet)

Az ilyen jogcímen kötött szerződés kötelmi jogosultságot teremt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, amelyre a tulajdonjog átruházására vonatkozó általános szabályok az irányadók. A szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésre kerül az eltartó javára az eltartott törvény által biztosított tartási jogának feltüntetésével egyidejűleg⁵⁵. Az Inyvtv. 50. § (1) bekezdése ezt hivatalból is előírja *„Hivatalból be kell jegyezni a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötötttartási vagy életjáradéki jogot, akkor is, ha az akire a tulajdonjogot átruházták csak a tulajdonjog bejegyzését kéri”*.

Ha valamelyik fél magatartásában, vagy körülményeiben olyan változás következik be, ami miatt a szerződés célja nem teljesül, a bíróság bármelyik fél

⁵⁴ Ptk. 580. §

⁵⁵ Ptk. 587. § (1) bek.

kérelmére a szerződést megszüntetheti. Ha erre sor kerül az eltartott javára a tulajdonjog *szerződés felbontása* jogcímen kerül bejegyzésre.

Az **öröklési szerződés** tartalma megegyezik a tartási és életjáradéki szerződések tartalmával, az eltérés abban van, hogy a tulajdonjog csak az örökhagyó halála után száll át szerződéses öröklés jogcímen, ezáltal ez a szerződés nagyobb biztosítékot nyújt az eltartottnak. A szerződéses örökösöket a törvény erejénél fogva (Ptk. 657- § (1) bek.) elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg, amit az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

3.4.6. A lízingszerződés

A lízing hazai jogunkban az elmúlt évtizedek üzleti és jogi gyakorlata alapján külföldi példák hatására honosodott meg. A **lízingszerződés** a hatályos magyar polgári törvénykönyvben nem szerepel, úgynevezett atipikus finanszírozási szerződésforma. Jelenleg is zajlik a Polgári Törvénykönyv kodifikációja, és a tervek szerint az új Ptk V., "Kötelmi jog" c. könyvében már meg fog majd jelenni.

A lízingszerződés olyan nevesítetlen jogviszonyt keletkeztet, amelyben több jogviszony elemei vegyülnek, így például a bérlet, az adásvétel, a haszonbérlet, a hitel és kölcsön. A gyakorlatban többféle lízingszerződés létezik, ezek közül a **pénzügyi lízinget** emelném ki, mivel ezt alkalmazzák akkor, ha a lízingszerződés tárgya ingatlan, és teljesítés a tulajdonjog átszállásával végződik. Ebben az esetben a leglényegesebb elem a hitelfunkció.

A lízingbe vevő kiválasztja az ingatlant, a lízingbe adó pedig a negköti az adásvételi szerződést a tulajdonossal, és bejegyezteti magát az ingatlan-nyilvántartásba. A felek lízingszerződést kötnek egymással, amelyben meghatározzák a futamidőt, a lízingdíjat, a felek jogait és kötelezettségeit. Ennek alapján a lízingbe vevőnek joga van az ingatlan birtoklására, használatára és hasznosítására. Továbbá megállapodnak az átruházás módjáról is, ami történhet úgy, hogy a futamidő lejártával a tulajdonjog további jognyilatkozat nélkül száll át a lízingbe vevőre – amennyiben maga a lízingszerződés tartalmilag és alakilag is alkalmas a bejegyzésre, valamint olyan formában, hogy a futamidő lejártával a lizinbe vevő egyoladú nyilatkozattal szerzeze tulajdonjogot. (A szerződéstípusra minta a 8.számú melléklet)

A gyakorlatban előfordul a **visszlízing** esete is, amikor a lizinbe vevő a már tulajdonában lévő ingatlanra köt lízingszerződést.

IV. A TULAJDONJOG MEGSZERZÉSÉT ÉRINTŐ HATÁLYOS RENDELKEZÉSEK ÖSSZEHAJONLÍTÁSA AZ ÚJ POLGÁRI TÖRVÉNYKÖNYV TERVEZETÉVEL

Amikor dolgozatom készítése során folyamatosan elemeztem a hatályos polgári törvénykönyv rendelkezéseit, majd a kezembe vettem az új polgári törvénykönyv tervezetét az első szembetűnő eltérés maga **felépítése és szerkezete** volt.

Az 1959. évi IV törvény a Polgári Törvénykönyvről szerkezete Részekből, Címekből és Fejezetekből áll:

- I. rész – Bevezető rendelkezések
- II. rész – A személyek
- III. rész – A tulajdonjog**
- IV. rész - A kötelmi jog
- V. rész – Öröklési jog

Ezzel szemben az új polgári törvénykönyv **Könyvekből, Részekből, Címekből és Fejezetekből** épül majd fel. A új Polgári Törvénykönyv könyvei a következők lesznek majd:

Első könyv:	Bevezető rendelkezések
Második könyv:	Személyek
Harmadik könyv:	Családjog
Negyedik könyv:	Dologi jog
Ötödik könyv:	Kötelmi jog
Hatodik könyv:	Öröklési jog

A Könyveken belül a Részek, a Részeken belül a Címek és a Címeken belül a Fejezetek számozása mindig újból kezdődik. A §-ok számozása – a könyveken is végighaladó módon – folyamatos. Az új Ptk. élén, a részletes szabályokat tartalmazó Könyvek előtt Bevezető rendelkezések foglalják majd össze a Törvénykönyv célját és alapelveit.

Az új polgári törvénykönyvünk a 7:1. § értelmében **2010. január 1-jén lép hatályba.**

4.1. Az új Polgári Törvénykönyv és megalkotásának időszerűsége⁵⁶

Az új Polgári Törvénykönyv előkészítő munkáit a Kormány a 1061/1999. (V. 28.) Korm. határozatával módosított 1050/1998. (IV.24.) Korm. határozat indította el. Ezt elsősorban az elmúlt évtized gazdasági és társadalmi átalakulása tett szükségessé. Az 1959. évi IV törvény ugyan magas színvonalon készült, de hatálybalépésétől mintegy négy évtized telt el - ami alatt azt mintegy félszázszor kellett módosítani-, és a piacgazdaságra történő áttérés, valamint az állam megváltozott szerepe jelentősen indokolta a változtatásokat. Ugyanakkor külön ki kell emelni, hogy uniós csatlakozásunkkal jogharmonizációs kötelezettségünk keletkezett, ezért a magánjog területén is összhangban kell lennünk az Európai Unió jogalkotásával.

A megalkotandó Polgári Törvénykönyv monista elven épül fel, a magánszemélyeknek a magánjogi viszonyait és az üzleti világ, a kereskedelem, vagyis a vagyoni forgalom professzionális szereplőinek a vagyoni viszonyait is egyaránt átfogja.

Az új Ptk. koncepciója abból indul ki, hogy a leendő Kódex a jelenlegi Ptk. szabályozási határain túlmenve, a magánjogi viszonyok lehető legszélesebb körére ad majd normatív rendezést. Ez mindenekelőtt azt jelenti, hogy az új Ptk.-ba kerülne a családjog és szorosabbá válna a kapcsolat a Ptk. és a ma külön törvényben szabályozott magánjogi területek között. A tartalmi bővülés azzal a formai-szerkesztési következménnyel jár, hogy az új Ptk. relatív önállósággal rendelkező, az egész Kódex általános elveinek alárendelt **könyvekből** épüljön fel. Ez a szerkezeti megoldás lehetővé tenné a hatályos jogban a Ptk.-án kívüli külön törvényekben rendezett jogviszonyoknak a Kódexbe történő szerves beépítését. Ez a módszer mindezekén túl egyszerűbbé teszi a Törvénykönyv belső tagolását és megkönnyíti a majdani esetleges módosítások beépítését is.

További érv az átfogó magánjogi kodifikáció mellett, hogy a bíróságok jogfejlesztő, az írott szabályok elkerülhetetlen hézagait kitöltő szerepének feltétlenül lehetőséget kell adni, amihez egy jó törvénykönyv szilárdabb kereteket tud biztosítani. Szükséges tehát a bírói gyakorlat négy évtizedes kodifikációra érett eredményeit is beépíteni. Az új Ptk. megalkotásánál elengedhetetlen követelmény az is, hogy a leendő törvény ne legyen csak a hatályos jogot konzerváló törvénymű, és ne újítson mindenáron ott is, ahol az élő jog gyakorlata már tartósan bevált megoldásokat alakított ki.

⁵⁶ Vékás Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv előkészítése jegyzete

4.2. A tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezések összehasonlítása

Az erre vonatkozó szabályokat az Új Ptk. (továbbiakban: Javaslat) Negyedik Könyve: Dologi jog tartalmazza⁵⁷.

4:45. § [Az átruházás]

(2) „Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy ,és jogcímen felül a tulajdonosváltásnak bejegyzési engedély alapján a telekkönyvbe való bejegyzése szükséges.”

A Javaslat a Ptk.-val összhangban a tulajdon átszállásánál a jogcímes tradíciós rendszeren alapszik, amely a tulajdon átszállásához a jogcímen felül a dolog átadását, ingatlan esetén a telekkönyvi bejegyzést is megköveteli. Mivel a Ptk. szabályainak megfogalmazása jelenleg nem teszi egyértelművé az átadás jogi természetét, ezért szükséges a Javaslat egyértelmű állásfoglalása, ami az átadás jogügyleti jellege mellett áll, hiszen csak a birtokátruházás jogügyleti természete mellett kezelhető csak megfelelően az ingatlan átruházásához szükséges telekkönyvi bejegyzés.

Hatósági határozat és árverés

Ptk. 120. § (1) *„Aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.”*

Javaslat 4: 47. § [A hatósági határozat vagy hatósági árverés útján való szerzés]

„Aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.”

Ingatlan esetében a hatósági árverés útján való eredeti szerzés alóli kivétel elhagyását elsősorban a telekkönyvre vonatkozó különös szabályok indokolják, amelyek a telekkönyvön kívüli tulajdonosok helyzetére és a telekkönyvben bízó személyek szerzésére sajátos szabályokat állapítanak meg. Mivel a tulajdonjog hatósági határozattal és hatósági árveréssel való megszerzésének a szerző jóhiszeműsége feltétel, ez elegendő védelmet nyújt a telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosnak. Csak a hatósági árverés tartozik a Javaslat rendelkezésének hatálya alá, az egyre elszaporodó magánárverések nem, mert ezek nem is minősülnek eredeti szerzésmódnak.

⁵⁷ <http://hu.wikipedia> - Az új Ptk. Dologi Jogi Könyvének szerkesztőbizottsági tervezete

4:49. § [Az állam kártalanítás nélküli tulajdonszerzése hatósági határozattal]

A Javaslat fenntartja a Ptk. 120. § (2) és (3) bekezdését.

4:50. § [Kisajátítás]

(1) „Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, törvényben meghatározott közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.”

A hatályos szabályozás szerint ingatlant kisajátítani a helyi önkormányzat, vagy az állam javára lehet. A Javaslat kiterjeszti a kisajátítással való közvetlen tulajdonszerzés lehetőségét más jogosultak számára is, amennyiben a kisajátításhoz megkívánt cél a közérdekűséggel összeegyeztethető. Ezt az indokolja, hogy nem nyújt többletgaranciát, ha a tulajdont közvetlenül csak az állam, vagy az önkormányzat szerzi meg, de következő lépésként elidegeníti annak a félnek, akinek a tulajdonába kerül a közérdekű cél megvívósítása érdekében.

4:51. § [Az elbirtoklás feltételei]

„Elbirtoklás útjn megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetében tizenöt, ingó esetében pedig tíz éves át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”

A jelenlegi szabályozáshoz képest a javaslat nem változtatja meg az elbirtoklás alapvető szabályait. Azonban új jogintézményként beiktatja a Jogcímes elbirtoklás lehetőségét, valamint kiegészíti az elbirtoklásban való jogutódlásra vonatkozó rendelkezést.

4:52. § [A jogcímes elbirtoklás]

„Az elbirtoklás három év elteltével bekövetkezik akkor, ha a birtokos a dolog birtokát a tulajdonostól olyan szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdon feltétlen átruházását követelhetné, ha a szerződés az érvényességéhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos a maga részéről az ellenszolgáltatást teljesíti.”

A Javaslat külön szabályként az elbirtoklás rövidített, hároméves időtartamát határozza meg rendelkezés szövegében írt esetre. Visszatekintve, a magyar magánjog már tartalmazott hasonló rendelkezést (Mjt. 550. és 604. §-ai). A kivételes, rövidített elbirtoklási idő abban az esetben méltányos, ha a szerző fél a tulajdonjog átszállásához szükséges bejegyzési engedélyt, vagy a dolog tulajdonba adását a tulajdonostól

követelhetné, de ezt a jogát nem érvényesítette, vagy ezen joga azért nem nyílhatott meg, mert az erre irányuló szerződést nem foglalták írásba. Az elévülésnek ez az esete elsősorban az alakszerűségi hiányokat és a telekkönyvi bejegyzés hiányát orvosolja.

4:53. § [Jogutódlás az elbirtoklásban]

„Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjé”nek birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

Ebben a pontban a Javaslat kiegészíti a Ptk. 122. §-át. Az új birtokos változatlanul hozzászámíthatja saját elbirtoklási idejéhez az elődjének az elbirtoklási idejét. Azonban, ha a birtokos jogelődje elbirtoklás útján a tulajdonjogot már megszerzte, az elbirtoklási időt – az előd tulajdonszerzése folytán – nem lehet összeszámítani.

4:54. § [Az elbirtoklás kizártsága]

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

Az elbirtoklás kizártsága tekintetében a Javaslat változatlan formában fenntartja a Ptk. 121. § (2) bekezdését, ugyanakkor egyértelművé teszi, hogy ingatlan tulajdoni hányadát akkor is el lehet birtokolni, ha az elbirtokló nem tulajdonostárs. Ennek rögzítésére a bírói gyakorlat ellentmondásossága miatt volt szükség. A bírói gyakorlat ugyanis közös tulajdon esetén elfogadja a tulajdonostárs tulajdoni hányadának az elbirtokolhatóságát, azonban nem ismerte el egyértelműen ennek lehetőségét, ha az elbirtokló nem volt tulajdonostárs.

4:55. § [Az elbirtoklási idő nyugvása] és 4:56. § [Az elbirtoklás megszakadása]

A Javaslat változatlan formában fenntartja a Ptk. 123-124.§-ait.

4:76. § [Hozzáépítés és átépítés]

„(1) Ha valaki saját anyagával, jóhiszeműen a más tulajdonában álló épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, az építő és az épület tulajdonosa eltérő megállapodása hiányában közös tulajdon kletkezik. Az egyes tulajdoni hányadok mértékét az egész ingatlan és a hozzáépített rész értékének a hozzáépítés vagy átépítés befejezésének időpontja szerint meghatározott arányában kell megállapítani.

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

A Javaslat külön szabályozza a hozzáépítés szabályait, amely alapján továbbra is a felek megállapodás az irányadó. A PK. 7. számú kollégiumi állásfoglalással szemben azonban nem határozza meg, hogy milyen értékű és jellegű munkák minősülnek közös tulajdont keletkeztető építési beruházásnak. Ennek megfelelően közös tulajdont keletkeztethet az ingatlan szerkezetét nem érintő építési munka is (hatályos Ptk-ünk szerint ez nem így van). A Javaslat szerint az, hogy az építési munka az eset összes körülményei alapján közös tulajdont keletkeztető építési munkának minősül-e, jogkérdés, és mint ilyen, annak eldöntése a bíróság mérlegelési körébe tartozik.

4:77. § [A beépítés]

A Javaslat ezen rendelkezése azokat az eseteket szabályozza, amikor valaki idegen anyag felhasználásával úgy építkezik, hogy a a beépített anyag a telek alkotórészévé válik. A hatályos szabályozáshoz képest azonban egységes rendszert teremt oly módon, hogy ugyanazon szabályokat kell alkalmazni függetlenül attól, hogy kinek a telkén történt a beépítés, valamint nem tesz különbséget aközött sem, hogy a beépítés telekre, vagy épületbe történik - a beépített anyag a telek, vagy az épület tulajdonosáé lesz.

4:78. § [Tulajdonszerzés ráépítéssel]

„(1) Abban az esetben, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen idegen földre épít - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik.

(2) Az egyes tulajdoni hányadok mértékét - a felek eltérő megállapodása hiányában – az egész ingatlan és a ráépített rész értékének a ráépítés befejezésének időpontja szerint megjelölt arányban kell állnia.

(3) A ráépítés közös tulajdon keletkezését csak akkor idézheti elő, ha sz. építmény tartós fennmaradásra alkalmas.”

A Javaslat a ráépítés következményeinek körében lényeges változást vezet be a hatályos szabályozáshoz képest. Változatlanul fennmarad az a megkülönböztetés, amely a jóhiszemű és rosszhiszemű ráépítés közötti különbségtétel mentén határozza meg a jogkövetkezményeket, valamint továbbra fenntartja és megerősíti a PK. 7.számő

állásoglalásban is rögzített elvet, miszerint a a répítés következményeit elsősorban a felek megállapodása határozza meg, a törvény csak diszpozitív szabályozást ad.

A hatályos szabályozás a felek közötti rendezés hiányában a ráépítés körében véglegesen próbálja rendezni a felek közti tulajdonviszonyokat, elsősorban az építmény és a telek értékviszonya alapján. Ezzel azonban kevés lehetőség maradt az eset összes körülményeinek értéklésére, és a jogkövetkezmények a ráéíptő, vagy a földtulajdonos tulajdonvesztésével jártak. Emelett, ha a telken már épület állt a bíróság közös tulajdon keletkezését állapította meg, eltérve a törvény fő rendezési elvétől.

Erre tekintettel a Javaslat olyan megoldást nyújt a ráépítés jogkövetkezményeinek meghatározásához, ahol közös tulajdon keletkezik. A felek viszonyának végleges rendezése ezzel a közös tulajdonra és annak megszüntetésére vonatkozó szabályok alkalmazásának körébe kerül, ahol a bíróság számos szempontot tud értékelni, így elkerülhető a pusztá értékviszonyra alapított tulajdonszerzés és tulajdonvesztés, valamint egységesek lesznek jogkövetkezmények is. A tulajdoni hányadok meghatározásához támpontnak az építmény és a föld értékének arányát rögzíti, mivel ez hiányzik a hatályos szabályozásból.

4.3. A tulajdonjogot átruházó szerződésekre vonatkozó rendelkezések össze - hasonlítása

Az erre vonatkozó szabályokat az Ötödik Könyv: Kötelmi jog tartalmazza⁵⁸

5:180. § [Az adásvétel]

„(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is.

(2) Adásvétel tárgya lehet minden forgalomképes dolog.

(3) Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.”

⁵⁸ <http://hu.wikipedia> - Az új Ptk. Kötelmi Jogi Könyvének szerkesztőbizottsági tervezete

A Javaslat az adásvételi szerződést olyan általános szerződéstípusként kívánja szabályozni, amely az árutulajdon bármely tárgyának átruházására irányuló kötelem létrehozására alkalmas. Elhagyhatóak tehát a Ptk.-nak azon szabályai, amelyek – az adásvételi szerződés mellett – kifejezetten tulajdonátruházási szerződésként jelentek meg.

A Javaslat az adásvételi szerződést a szerződő felek főkötelezettségeinek meghatározásával, normatív módon definiálja, és nem foglalkozik külön azzal a kérdéssel, hogy kik lehetnek adásvételi szerződés alanyai, hiszen bárki, aki a polgári jog szabályai szerint jogképes.

Szembetűnő, hogy a Ptk. által használt „átadás” fogalmát a Javaslat felcserélte birtokátruházásra. Ennek oka, hogy a dologi jogi szabályozás is áttért erre a fogalomra, meghatározva annak tartalmát is. A birtokátruházás fogalmából pedig egyértelműen következik, hogy az eladó nemcsak a dolog fizikai átadásával teljesítheti szerződéses kötelezettségeit, hanem a birtokátruházás fogalmi körébe tartozó más módokon is.

5:184. § [Tulajdonjog-fenntartás]

„A szerződő felek az adásvételi szerződés megkötésekor írásban megállapodhatnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogot legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.”

A Javaslat fenntartja a tulajdonjog fenntartás intézményét, a szövegezés megváltoztatásával azt fejezi ki, hogy a tulajdonjog fenntartása nem az eladó egyoldalú akaratelhatározásán múlik, hanem a felek megállapodásán alapul.

5:186. § [Elővásárlási jog]

A szerződésen alapuló elővásárlási jog a szerződő felek között hoz létre jogviszonyt, aminek keretében azonban a jogosultnak olyan joga keletkezik, amit – a jelenleg hatályos szabályozástól eltérően – a Javaslat nem tekint személyhez kötött jogosultságnak, s ezért nem zárja ki azt, hogy élők közötti ügylettel át lehessen azt ruházni a szerződésátruházás szabályai szerint. Ez annyit jelent, hogy a tulajdonos hozzájárulásával az eredeti szerződő féltől eltérő más személy válhat az elővásárlási jog jogosultjává. Ez az alanyváltozás a szerződéses viszonyrendszeren kívülállók érdekeit nem sérti, ezért indokolatlan a jog eszközeivel beavatkozni. Ha a tulajdonos úgy érzi, hogy az elővásárlási jog átruházása érdeksérelmet okozna számára, minden eszköze

megvan arra, hogy megakadályozza az átruházást, sőt akár az elővásárlási jogot létesítő szerződésben is kizárható az átruházás lehetősége.

5:189. § [Visszavásárlási jog]

„(1) Ha az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felek írásban megállapodnak abban, hogy a vevő visszavásárlási jogot enged a megvett dologra, az eladó a vevőhöz intézett nyilatkozatával a dolgot megveheti.

(2) A visszavásárlási árat a felek a visszavásárlási jog létesítéséről szóló megállapodásukban határozzák meg. Ennek elmulasztása esetén a jogosult a visszavásárlás jogát a dolognak a visszavásárlási jog gyakorlásakor képviselt forgalmi értékével azonos vételáron gyakorolhatja.”

A jelenleg hatályos szabályozástól eltérően – jelenleg legfeljebb 5 évre lehet kikötni - a Javaslat nem szorítja időbeli korlátok közé visszavásárlás jogát. A Javaslat továbbá nem köti ki a visszavásárlási jog érvényességéhez a visszavásárlási ár meghatározását sem. Csak ha a felek nem rendelkeznek a visszavásárlási árról, akkor ad diszpozitív szabályozást, miszerint a dolognak a visszavásárláskori forgalmi értéke képezi a visszavásárlási árat. Ha a felek között erről az árról nem jön létre megállapodás, végső soron a bíróság szakértő bevonásával állapíthatja meg a fizetendő vételárat.

5:190. § [Vételi és eladási jog]

„(1) Ha a tulajdonos másnak vételi jogot enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.

(2) Ha valaki a dolog tulajdonosának eladási jogot enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal eladhatja az eladási jog kötelezettjének.”

A Javaslat a vételi jog fogalmát a jelenleg hatályos szabályozással azonos tartalommal határozza meg. Új elemként azonban a Javaslatban megjelenik a vételi jog párjának, az eladási jognak a szabályozása. A modern kereskedelmi gyakorlatban igény mutatkozik arra, hogy a dolog tulajdonosa jogot szerezhessen arra, hogy a dolgát egyoldalú nyilatkozattal eladhassa meghatározott személynek. Jelenleg ilyen jogosultságot a felek a szerződési szabadság elve alapján létesíthetnek, ám a jogszabályi rendelkezés hiánya azt eredményezi, hogy a szükséges garanciák e joggal kapcsolatban

nem feltétlenül érvényesülnek. Ezért mindenképpen indokolt e létező jelenségnek a Ptk.-ban való megjelenítése.

5:198. § [Csereszerződés]

A Javaslat a csereszerződés szabályozási módszerén nem változtat, így a normaszöveg is változatlan marad. Mivel a szabály az adásvételi szerződés szabályaira utal, ezért az adásvételnél bekövetkező tartalmi változások áttételesen a csereszerződésnél érvényesek.

5:199. § [Ajándékozás]

A Javaslat azon túl, hogy az ajándékozási szerződés fogalmát és tárgykörét a tulajdonátruházó ügyletekkel összhangban állapítja meg, alapjaiban nem változtat a Ptk.-beli szabályozáson. A Javaslat azonban előírja a megajándékozott főkötelezettségét, miszerint ha a megajándékozott a dolgot elfogadta, nemcsak joga az ajándékozás tárgyának átvétele, hanem kötelezettsége is.

V. KÜLFÖLDIEK INGATLAN SZERZÉSÉNEK KORÁBBI ÉS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSA

A külföldiek magyarországi ingatlanszerzése fontos ingatlanpolitikai és nemzetbiztonsági kérdés. Emiatt, valamint az ingatlanok véges és korlátozott száma végett, a hatályos magyar ingatlanjogi szabályozás több speciális feltételt és követelményt támaszt a külföldi személyek számára a magyarországi ingatlanok megszerzése tekintetében. Az ilyen feltételek, illetve követelmények lehetnek mennyiségi, minőségi, vagy jogcím szerinti jellegűek, valamint érinthetik a szerző felet személyes joga (állampolgársága) és jogi helyzete (magánszemély, vagy jogi személy) tekintetében is.

5.1. A korábbi szabályozás

Az 1974. évi 1. törvényerejű rendeletben (Devizakódex) a külföldiek ingatlanszerzését pénzforgalmi alapon szabályozta a jogalkotó. A tvr. 6. § b) pontja a belföldi vagyoni érték miatt devizahatósági engedélyhez kötötte a külföldivel, vagy külföldi érdekében kötött adásvételi, ajándékozási, vagy más szerződéskötés lehetőségét. A rendeletezés 1979. évi 1. tvr.-el történő módosítása a devizahatósági engedély szükségességét leszűkítette a belföldi és külföldi közti jogügyletekre.

A termőföldről szóló **1987. évi I. törvény erejű rendelet**⁵⁹ 38. §-a a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyéhez kötötte az adásvétel, csere, vagy ajándékozás útján történő ingatlanszerzést mind a külföldi jogi, mind a magánszemélyek esetében. Az engedély megadásának feltételeit a **37/1988. (IX.5.) PM rendelet**⁶⁰ tartalmazta. Ez alól kivételt csak jogszabály, vagy nemzetközi szerződés eltérő rendelkezése biztosíthatott.

Ez a rendelet rövid időn belül módosításra került, majd az **1945/1989. (XII.27.) MT rendelet**⁶¹ hatályon kívül helyezte. A változtatások a bevándorlással és letelepedéssel, valamint a jogi személyekkel kapcsolatos rendelkezéseket érintették, valamint lehetővé tette az engedély megadását közös tulajdon megszüntetése és a magyar magánútlevelel rendelkező külföldi esetében, amennyiben a külföldi az ingatlant közeli hozzátartozójának magyarországi tartózkodása céljából vásárolta.

⁵⁹ 1987. szeptember-1-jén lépett hatályba

⁶⁰ 1988. szeptember 15-én lépett hatályba

⁶¹ csupán 7 hónapig volt hatályban

A rendeletet az Alkotmánybaróság a 12/1990. (V.23.) AB számú határozatával megsemmisítette, így született meg az **171/1991. (XII.27.) Kormány rendelet**. Ennek legfontosabb rendelkezése a termőföld és a védett természeti területre vonatkozó tilalom volt. Az engedély megadása továbbra is Pénzügyminisztérium hatáskörében maradt, amelyet meg lehetett adni, ha a külföldi ingatlanszerzése nem sértett önkormányzati, társadalmi érdeket, illetve, ha azt kisajátítás, csere, vagy közös tulajdon megszüntetése indokolta. Engedély nélkül szerezhettek továbbá ingatlantulajdont a Magyarországon állandó tartózkodára jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező és a menekültként elismert személyek.

A termőföldről szóló **1994. évi LV. Törvény** a termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának (adásvétel csere, vagy ajándékozás jogcímen) megszerzését továbbra is a Pénzügyminisztérium előzetes engedélyéhez kötötte, de a törvénynek egy 1996. január 1-jei módosítása az engedély megadását - az öröklés kivételével - minden tulajdonszerzési módhoz már az ingatlan fekvése szerint illetékes közigazgatási hivatal kezébe adta. A földtörvény kereti között a az eljárási szabályokat a **7/1996. (I.8.) Kormány rendelet** rendezi. A hivatkozott rendeletnek 1997-ben volt egy jelentős módosítása, amely alapján a megnyilatkozott polgármester véleménye már kötötte a hivatalvezetőt az engedély megadásának kérdésében.

5.2. A hatályos szabályozás

Mint látjuk, a külföldiek ingatlanszerzése mindig is engedélyköteles volt, így van ez napjainkban is. A jelenlegi szabályozást a termőföldről szóló 1994. évi LV. Tv. és a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

Továbbra is különbség van a termőföld és az egyéb ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályok között, sőt, ma már aszerint is különbséget kell tenni, hogy a külföldi az Európai Unió valamely tagállamának állampolgára, vagy más országból érkezik. Termőföldszerzés esetén a törvény tovább differenciál, eltérő szabályok vonatkoznak a magánszemélyek és a jogi személyek, illetve egyéb szervezetek tulajdonszerzésére. Az engedélyezési eljárás azonban csak az ingatlan tulajdonjogának megszerzését tekintve kötelező. Az ingatlannal összefüggő egyéb jogok, mint például a haszonélvezeti jog, vételi jog, elővásárlási jog, nem engedélyköteles.

A nemzeti szabályozás átfogó módosítását Magyarország 2004. május 1-jei csatlakozása tette szükségessé, mivel, hazánknak is alkalmazkodnia kellett a tőke szabad áramlását biztosító szabályokhoz, és bizonyos korlátozások átmeneti fenntartásával ugyan, de a közösségi joggal összeegyeztethető rendelkezéseket kellett bevezetnie.

A csatlakozási tárgyalások egyik legfontosabb tárgyalási szempontja a magyar föld magyar kézben tartásának biztosítása volt. A tárgyalások eredményeként Magyarország **öt éves átmeneti mentességet** kapott a közösségi jog alkalmazása alól a **másodlagos lakóhely tekintetében** azzal, hogy az átmeneti időszak alatt alkalmazott engedélyezési rendszert kiszámíthatóvá, átláthatóvá és nyilvánossá kell tenni, és biztosítani kell, hogy ez nem tesz különbséget az egyes EU-tagállamok polgárai között. **Termőföld esetében** a tulajdonszerzés korlátozása **átmeneti hét évig tartható fenn**, ami három évvel meghosszabbítható, ha lejártakor még mindig jelentős különbség áll fenn a magyarországi és a külföldi földárak között. A csatlakozási tárgyalások lezárásával így az Unió állampolgárainak földvásárlására összesen 10 éves korlátozást sikerült elérni.

Mielőtt elemezném a rendelkezéseket lássuk az alapfogalmakat:

Külföldi magánszemély: a nem magyar állampolgár, kivéve a bevándorolt vagy menekültként elismert személy.

Külföldi jogi személy: a külföldi székhelyű jogi személy vagy az ilyen székhelyű jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (akit nem Magyarországon vettek nyilvántartásba).

Tagállami állampolgárok: az uniós állampolgárok, illetve rajtuk kívül az Európai Gazdasági Térség⁶² (EGT) tagállamainak, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy elbírálás alá eső államok – pl. Svájc – állampolgárai.

Elsődleges lakóhely: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ahol a tagállami állampolgár életvitelszerűen kíván tartózkodni.

Másodlagos lakóhely: az a lakás, vagy lakás céljára szolgáló egy vagy több lakóhelyiségből álló épület, vagy épületrész, továbbá belterületen lakásépítés céljára kialakított telek, ami nem minősül elsődleges lakóhelynek.

A **termőföld** és **tanya** fogalmát lásd a 9. oldalon.

⁶² Az Európai Közösség 27 tagja, valamint Izland, Norvégia, Lichtenstein

5.2.1. Termőföld tulajdonjogának megszerzése

A magyar jogban a legerősebb szerzési korlátokkal a termőföld (szántó, legelő, gyümölcsös, erdő, halastó) esetén találkozunk. Szinte abszolút tilalom alatt áll a termőföld külföldi személyek által történő megszerzése 2011-ig.

Külföldi jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet nem szerezheti meg termőföld és védett természeti terület tulajdonját.

A külföldi szervezetektől eltérően, a **külföldi magánszemélyek** és a **tagállami állampolgárok** azonban a magyar állampolgárokkal azonos szabályok szerint **megszerezhetik** a legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdonját. Ennek az a **feltétele**, hogy a külföldi önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként telepedjen le Magyarországon, továbbá legalább három éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon lakjon és mezőgazdasági tevékenységet folytasson. Ugyanakkor a visszaélések elkerülése végett ezekre az esetekre igazolási és nyilatkozattételi kötelezettséget ír elő a törvény, valamint ellenőrzési jogkört biztosít a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal számára.

Az említett feltételek teljesülése esetén is van azonban korlátozás, ugyanis nem szerezhető a termőföld tulajdonjoga, ha a megszerezni kívánt ingatlan fekvése szerinti településen a tulajdonszerző és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföldterületének egynegyedét, vagy az ezer hektárt. Ez alól **kivétel a tanya**.

5.2.2. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok tulajdonjogának megszerzése

Termőföldnek nem minősülő ingatlanok valamennyi ingatlan, amelyet nem szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. Annak eldöntésénél, hogy az ingatlan termőföld-e vagy sem, mindig az ingatlan-nyilvántartás adataiból kell kiindulni. A zártkertként nyilvántartott ingatlanok minden esetben termőföldnek minősülnek, bár természetben ezek sok esetben a település határán belül találhatók és ránézésre akár lakóingatlannak is tekinthetők.

5.2.2.1. Tagállami állampolgár ingatlanszerzése

A **tagállami állampolgárok** az öt éves átmeneti időszak alatt csak annak a lakásnak, lakás céljára szolgáló épületnek, vagy építési teleknek a tulajdonjogát

szerezhetik meg a belföldi személyekkel azonos feltételekkel, amelyben életvitelszerűen kívánnak lakni. Ennek tekintetében:

Az **elsődleges lakóhelyül** szolgáló ingatlan tulajdonjogát **engedély nélkül** szerezheti meg, de teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban kell nyilatkoznia arról, hogy elsődleges lakóhely céljára szerzi meg az ingatlant.

Amennyiben telek tulajdonjogát szeretné a tagállami állampolgár megszerezni, az elsőfokú építésügyi hatóság igazolását is be kell szereznie arról, hogy ott lakás építhető. A fenti nyilatkozaton kívül ezt az igazolást mellékelni kell a tulajdonjog bejegyzési kérelemhez.

Amennyiben a tagállami állampolgár elsődleges lakóhelyül szolgáló ingatlannal már rendelkezik, nem szerezhet engedély nélkül újabb ingatlant az átmeneti időszak alatt, azaz 2009. május 1-jéig. E tilalom alkalmazásakor mind a magyarországi, mind a külföldi ingatlanokat figyelembe kell venni, ugyanis életvitelszerűen csak egy állam területén lehet tartózkodni.

A **másodlagos lakóhelyül** szolgáló ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a tagállami állampolgárnak **engedélyt kell kérni**, kivéve, ha legalább négy éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik. A jogszerű magyarországi tartózkodást és annak időtartamát az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolnia kell.

A másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlan megszerzésére vonatkozó jelenlegi korlátozások is 2009-ig tarthatók fenn.

5.2.2.2. Külföldiek ingatlanszerzése

A hazai szabályozás a **külföldi magánszemélyek és jogi személyek** lakás, illetve lakás céljára szolgáló ingatlan vásárlását főszabályként az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi, illetőleg megyei közigazgatási hivatal vezetőjének engedélyéhez köti.

Öröklés esetén nem kell engedélyt kérni!

Azonban nemcsak a lakásvásárlás engedélyköteles, engedélyt kell kérni

- a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** (például üzlet, garázs, ipari terület),
- illetve a **beépítetlen-, vagy lakóházzal, hétvégi házzal beépített telek, vagy tanya** megszerzéséhez is.

A hivatal vezetője **csak akkor engedélyezheti a külföldi ingatlanszerzését**, ha az **önkormányzati, vagy egyéb közérdeket nem sért**. Abban a kérdésben, hogy az

ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket, a hivatal vezetője kikéri a polgármester véleményét, és annak figyelembevételével dönt az engedély megadásáról. Fontos hangsúlyozni, hogy a hivatalvezető az önkormányzati- és egyéb közérdek sérelmét szabadon mérlegelheti, és azt a polgármestertől eltérően is megítélheti⁶³.

A jogszabály értelmében az ingatlanszerzést kötelezően engedélyezni kell, ha

- ha az önkormányzati, vagy egyéb közérdeket nem sért,
- ha a külföldi a tulajdonában lévő belföldi ingatlant másik belföldi ingatlanra cseréli,
- ha a tulajdonszerzés célja közös tulajdon megszüntetése,
- ha a külföldi ingatlanának tulajdonjogát a kisajátítással szerezték meg, vagy
- ha a külföldi munkavégzés céljából igazoltan legalább öt éve életvitelszerűen Magyarországon tartózkodik.
- valamint az önálló vállalkozóként hazánkban letelepedő külföldi állampolgár számára is, ha ez közvetlenül szükséges annak a gazdasági tevékenységnek a folytatásához, amelynek végzésére Magyarországon letelepedett. Nem minősül a gazdasági tevékenység folytatásához szükséges ingatlannak az ingatlanközvetítés (adásvétel, csere, bérbeadás) céljából megszerezni kívánt ingatlan.

Megtagadható az engedély

- önkormányzati érdeksérelem fennállása esetén
- viszonyosság hiánya esetén

Viszonyosság hiánya akkor áll fenn, ha a nincs olyan nemzetközi szerződés, vagy viszonyosságot biztosító megállapodás, amely alapján a külföldi honossága szerinti állam a magyar természetes és jogi személyeknek a belföldiekkel azonos elbírálást biztosítana.

5.2.3. A kérelem és az engedélyezési eljárás

Az ingatlanszerzés engedélyezésére irányuló eljárás kérelemre indul, amely alapján az eljáró hatóság mérlegelni tudja, hogy a külföldi ingatlanszerzése sérti-e a közérdeket, vagy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat érdekeit.

A kérelemnek nincs külön formanyomtatványa, és erre vonatkozóan a jogszabályok sem állapítottak meg speciális formai és tartalmi követelményeket. A tényállás tisztázása érdekében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános

⁶³ A 7/1996. (I.18.) Kormány rendelet 1997-es módosítása alapján

szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény (továbbiakban Ket.) 51. § (1) bekezdése alapján azonban célszerű a kérelemben az ügyfél és az ingatlan adatain felül feltüntetni, hogy

- a külföldi rendelkezik-e már Magyarországon ingatlannal,
- a most megszerzendő ingatlant milyen célra kívánja használni,
- évente mennyi időt szándékozik az ingatlanban tölteni,
- van-e esetleges magyarországi kötődése,
- és azt, hogy bármely országban van-e folyamatban ellene büntetőeljárás. .

A kérelemhez az alábbi **melléleteket** is csatolni kell

- a külföldi honosságát igazoló közokiratot (útlevél, vagy személyi igazolvány),
- az ingatlanszerzésre irányuló szerződés egy (eredeti, vagy hitelesített másolat) példányát,
- valamint három hónapnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát.

A **nem tagállami állampolgárok** esetében **külön nyilatkozat szükséges** az alábbiakra vonatkozóan:

- a külföldi állampolgár hozzájárul ahhoz, hogy a hivatal az idegenrendészeti nyilvántartásban ellenőrizze, hogy nincs-e kitiltva Magyarországról, és nem áll-e beutazási és tartózkodási tilalom alatt.

A külföldinek az engedélyezési eljárásért illetéket kell fizetnie a kérelem benyújtásával egyidejűleg, amelynek értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján ingatlanonként **50.000.-Ft**. Annak a külföldi természetes személynek, aki már rendelkezik állandó letelepedési engedéllyel, és a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezi, 10.000.-Ft-ot kell fizetnie.

A törvény értelmében a közigazgatási hivatal határozata ellen **nem lehet fellebbezni**. A jogorvoslati lehetőség ebben az esetben a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt kérelem, amelyet az érdekelt jogszabálysértésre hivatkozva a határozat közlésétől számított 30 napon belül az elsőfokon eljáró közigazgatási szerv székhelye szerint illetékes megyei (fővárosi) bíróságtól kérhet.

Nem kell a közigazgatási hivatal engedélyét kérni a dolgozat során kivételként említett eseteken felül:

- öröklés esetén;

- termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az Európai Unió tagállamában, illetve az EGT-ről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetnek,
- a bevándoroltaknak; a menekülteknek; a külföldön élő magyar állampolgároknak; és a kettős állampolgároknak, ha az egyik ezek közül magyar.

5.2.3.1. Az ingatlanszerzés feltételeinek ellenőrzése

A **termőföldnek nem minősülő ingatlanszerzés** feltételeinek betartását a közigazgatási hivatal a települési önkormányzat jegyzője és a földhivatal bevonásával ellenőrizheti. Ha az ellenőrzés során azt állapítják meg, hogy a tagállami állampolgár nem tartotta be az engedélyhez nem kötött ingatlanszerzés feltételeit, felhívja a tulajdonost az engedély iránti kérelem benyújtására. Az engedélyezési eljárást a már ismertetett 7/1996. (I.18.) Korm.rendelet szabályai szerint kell lefolytatni.

A **termőföldszerzésre** meghatározott feltételek betartását a települési önkormányzat jegyzője és a földhivatal bevonásával az Földművelésügyi Minisztérium ellenőrizheti.

5.2.4. A külföldiek ingatlanszerzésével kapcsolatos problémák

Ezzel kapcsolatban azokról a jogi „kiskapukról” szólnék, amelyek az említett ingatlanszerzési korlátozások kijátszására adnak lehetőséget, ugyanis a korlátozó rendelkezések kijátszására sajnos gyakran kötnek olyan színlelt szerződéseket, amelyek nem a felek tényleges akaratát tükrözik. Például, a tulajdonjog-átruházást haszonbérleti, vagy más szerződéssel (pl.: öröklési szerződéssel) leplezik. Legális megoldás, ugyanakkor nem tulajdon szerzés. Ez a gyakorlatban úgy történik, hogy a külföldi megbízottja vásárolja meg az termőföldet, majd a *külföldi azt hosszú távú haszonbérletbe veszi*, vagy a megbízott vásárlónak a föld értékével megegyező kölcsönt nyújt, melynek a fedezete a megbízott vagyona, a megvásárolt termőföld, amit megterhelnek öröklési és elidegenítési tilalommal. Így a birtoklás, a használat és közvetett úton a rendelkezési jog is biztosított a külföldi számára. A külföldi tehát már most megfizeti a teljes vételárat, és birtokba lép, de csak a tulajdonszerzési korlátozások

megszűnését követően kéri tulajdonjogának bejegyzését. Egyes becslések⁶⁴ szerint az ilyen zsebszerződések útján 350-400 ezer hektár is külföldi kézben lehet, ami a szántó terület minimum 7-8%-a!

Az engedélyeztetési eljárást úgy is el lehet kerülni, hogy külföldi Magyarországon céget alapít és az ingatlant a társaság nevére veszi. A cég így már belföldinek minősül, és így a belföldiekkel azonos elbírálás alapján szerezhethet tulajdonjogot az ingatlanon.

A nem termőföldi ingatlanok esetében is ugyancsak alkalmazzák azt a kibúvási lehetőséget, hogy a külföldi állampolgár a nem tulajdonjogot vásárol, hanem egy „stróman” közbeiktatásával - aki a papírok szerint tulajdonos lesz - *haszonélvezeti joghoz jut*, és szintén csak akkor kéri a tulajdonjogának bejegyzését, ha a korlátozások már lejártak.

Véleményem szerint azonban a kialakult politikai és gazdasági helyzetben az uniós csatlakozásunk szükségszerű volt, és az ország nem az uniós belépéssel vált teljesen nyitottá. Azok a külföldiek, akik hazánkban akartak letelepedni, vagy vállalkozni, már megtették a rendszerváltást követő években. Azt sem tartom valószínűnek, hogy a tulajdonszerzési korlátozások lejártával a külföldiek megrohamoznak majd minket, persze tudván azt, hogy a külföldiek érdeklődése a hazai ingatlanok iránt elsősorban a külföldi szemmel alacsonynak mondható árak, illetve a kedvező jogi környezet miatt nőtt meg.

Az viszont tény, hogy a külföldi vevők megjelenése áremelkedést okoz, ami nem segít magyar lakásvásárlók – különösen a fiatalok - amúgy is nehéz helyzetén. Ugyanakkor azt is látnunk kell, hogy a külföldiek által beáramló tőke nagymértékben hozzájárul társadalmi és gazdasági fejlődésünköz, és jelenlétük számos előnyt is eredményez. Például rendbe hoznak elhagyatott házakat, amivel közvetve felértékelődnek a szomszédos ingatlanok is, és az sem elhanyagolható szempont, hogy a jelentős fizetőképes keresletet képviselő külföldiek magyarországi tartózkodásuk alatt a hazai üzletekben vásárolnak és a hazai szolgáltatásokat veszik igénybe.

Én csak bízni próbálok abban, hogy kormányunk vezetésével sikerül megfelelően kihasználnunk a tagsággal elérhető előnyöket és támogatásokat, és ezáltal sikerül egy szebb jövőt létrehoznunk.

⁶⁴ <http://www.foldbroker.hu>

ÖSSZEGZÉS

Az ingatlanoknak a társadalom és az egyes emberek életében kiemelkedő szerepük van; nemzeti vagyonunk jelentős hányada testesül meg ingatlanokban (termőföldek, épületek), valamint sokan egy lakásért dolgozunk egy életen át, ezért is nagyon fontos a velük kapcsolatos rendelkezések széleskörű szabályozása. Szakdolgozatomban igyekeztem bemutatni az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének valamennyi lehetőségét és az azzal kapcsolatos szabályozásokat, amelyhez vezérfonaul az 1959. évi IV. törvényt használtam. Az ingatlanok jelentőségét mutatja az is, hogy a szerződések érvényességéhez egyre szigorúbbak az előírások. Ma már nem elég, ha felek a szándékot két tanúval igazoltan parírra fektetik, az okiratnak meg kell felelnie a törvényben meghatározott tartalmi és alaki követelményeknek is, ezzel is segítve a sajnos jelenlévő lakásmaffia háttérbe szorítását. A téma sokszínűségét mutatja, hogy számos, a dolgozatban érintett jogszabály kapcsolódik a kérdéskörhöz.

Igyekeztem a témát gyakorlati szempontból is érdekessé tenni, amelyhez annyit fűznék még hozzá, hogy annak ellenére, hogy minden esetben kötelező a jogi képviselőt, sokszor előfordul, hogy a kérelmeket hiányosan nyújtják be. Az ügyintézőknek kell felhívni az ügyvédek figyelmét arra, hogy milyen okiratok szükségesek a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez, illetve miben kell a szerződést módosítani, vagy kiegészíteni.

Nagyon érdekesnek tartottam a szakdolgozatom egyik legnehezebb részét képező, az Új Polgári Törvénykönyv Tervezte rendelkezéseinek értelmezését. A számos új jogintézmény bevezetésével, és a hatályos rendelkezések pontosításával véleményem szerint, a jogalkotó a tulajdonosok jogait és azok védelmét még inkább központi kérdéssé teszi.

Számomra nagyon hasznos volt az egyes szerződések, valamint tulajdonjog megszerzésének módozatainak alapos átvizsgálása, az ezzel kapcsolatos szakirodalmakban való elmélyedés, amely sokban segíti munkavégzésem a jogértelmezésben és a jogalkalmazásban.

Dolgozatom végén szeretném megköszönni Dr.Fenyő György konzulensemnek a szakdolgozat elkészítéséhez nyújtott segítségét és tanácsait, valamint családomnak a főiskolai évek alatt irántam tanúsított türelmét és támogatását.

Székesfehérvár, 2008. március 31.

Irodalomjegyzék

Dr.Lenkovics Barnabás: Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó, 2001.)

Dr.Lenkovics Barnabás: Polgár jogi alapok (Rejtjel Kiadó Budapest, 2001.)

Dr.Fenyő György – Hídvéginé Dr.Erdélyi Erika – Dr.Juhász Erzsébet – Dr.Papp Iván – Dr.Vincze László.: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról (Székesfehérvár, 2002.)

Bíró-Csákó-Csécsy-Herpai-Osváth: Szerződési alaptípusok (Kiadó: 'Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért' Miskolc, 2003.)

Eötvös Lóránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar – Polgári jog (II.félév – Az előadások vázlata) Készített: Paulini Máriaó

Csűri Éva Katalin – Darák Péter – Hidasi Gábor – Kovács László – Zámbó Tamás: Az ingatlanjog kézikönyve (Kerszel Kiadó – Üzleti és Gazdasági Jog – Budapest, 2004.)

Dr.Siposné Dr.Herédi Erika: Jogi Ismeretek (Univesitas-Győr Kht. Győr, 2005.)

Dr.Köteles Tibor – Dr.Sághy Mária: Polgári jog II. – Kötelmi jog (Novissima Kiadó Budapest, 2006.)

Bíró György: Magyar Polgári Jog – A kötelmi jog és a szerződés tan közös szabályai (Egyetemi tankönyv 6.(átdolgozott) kiadás . Kiadó: 'Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért' Miskolc 2004.)

Vékás Lajos: Öröklési jog (Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2002.)

Kara Pál: A külföldik Magyarországon történő ingatlanszerzésének főbb szabályairól és tapasztalatairól (Magyar Közigazgatás 1/2001.)

Kiss Ferenc: Külföldiek ingatlanszerzése. Szabályok és gyakorlati lebonyolítás (Cég és jog 1-2.sz./2003.)

Cégvezetés, VII. évfolyam 6. szám (Ingatlan fogalma és típusai)

<http://cegvezetes.cegnet.hu/2001/8/elbirtoklas> (2001/8 - Mozgástér)

<http://hu.wikipedia> - Az új polgári törvénykönyv tervezete

<http://hu.wikipedia> - Az új Ptk. Dologi Jogi Könyvének szerkesztőbizottsági tervezete

<http://hu.wikipedia> - Az új Ptk. Kötelmi Jogi Könyvének szerkesztőbizottsági tervezete

<http://hu.wikipedia> - Vékás Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv előkészítése

Felhasznált jogszabályok:

1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya

1952. évi III. törvény a Polgári perrendtartásról

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1976. évi 24. törvényerejű rendelet a kisajátításról

1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

1991. évi XIV. törvény

1994. évi LV. törvény a termőföldről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

2001. évi XIX. törvény

2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

37/1988. (XII.5.) PM rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

145/1989. (XII.27.) MT rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

171/1991. (XII.27.) Korm. Rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről

1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

1991. évi XLI. törvény a közjegyzőkről

6/1958. (VII. 4.) IM rendelet

Bírósági határozatok:

BH1976.444.

BH1979.150.

BH1975.509.

BH1979.412.

BH1978.377.

BH1982.4.

KGD 2007.225.

BDT 2004.1054.

BH1987.37.

BH. 1994.363.

EBH 2003.867.

BH 2000/501.

XXV.számú Polgári Elvi Döntés

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet - Elbirtoklást megállapító ítélet

2. számú melléklet – Ráépítéssel tulajdonjogot elismerő megállapodás

2.1. számú melléklet –Használatbavételi engedély

3. számú melléklet – Adásvételi szerződés

4. számú melléklet – Vételi jogot alapító szerződés

5. számú melléklet – Csereszerződés

6. számú melléklet – Ajándékozási szerződés

7. számú melléklet – Tartási szerződés

8. számú melléklet – Adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással / Lízingszerződés

8.1. számú melléklet – Tulajdonjog bejegyzési engedély

8.2. számú melléklet - Cégekivonat

8.3. számú melléklet – Aláírási címpéldány

8.4. számú melléklet - Meghatalmazás