

Szakdolgozat

Durecz Mónika
2008

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

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

SZAKDOLGOZAT

Konzulens: Dr. Fenyő György
docens

Készítette: Durecz Mónika
Nappali tagozat
ingatlan-nyilvántartási
szervező szak

Székesfehérvár
2008.

NYILATKOZAT

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

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

szakdolgozat

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

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

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

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

Székesfehérvár, 2008.

.....

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 idézhet.

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

1. Bevezetés	3. o.
2. A dologi jog	4. o.
2.1. Történeti visszatekintés	4. o.
2.2. A dologi jog fogalma	5. o.
2.3. A dologi jog jelentősége	6. o.
2.4. A dologi jog felosztása	7. o.
2.5. A dologi jog a polgári jog rendszerében	10. o.
3. Magánjog	12. o.
3.1. A magánjog fogalmáról általában	12. o.
3.2. Magánjog – polgári jog	12. o.
3.3. A magánjog polgári fogalma	13. o.
4. A tulajdonszerzés szabályai	15. o.
4.1. Tulajdon és tulajdonjog	15. o.
4.1.1. A tulajdonjogviszony alanya	15. o.
4.1.2. A tulajdonjogviszony tárgya	16. o.
4.1.3. A tulajdonjogviszony tartalma	17. o.
4.1.4. A tulajdoni rend	20. o.
4.1.5. A tulajdonjogviszony	21. o.
4.1.6. A tulajdonjog jelentősége a polgári jogban	22. o.
4.2. Tulajdonszerzés	23. o.
4.2.1. A tulajdonjog megszerzése	23. o.
4.2.2. Az ingatlantulajdonjog-szerzés szabályozása	25. o.
4.2.2.1. Modus és titulus kapcsolata	25. o.
4.2.2.2. Absztrakt (jogcímtől független) tulajdon- -átruházási rendszer	25. o.
4.2.2.3. Kauzális (jogcímfüggő) tulajdon-átruházási rendszer	26. o.
4.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás	26. o.

4.2.4. Az ingatlantulajdon-szerzésmódok elméleti megközelítése	27. o.
4.2.4.1. Az eredeti (originárius) és a származékos (derivatív) szerzésmódok elhatárolása	27. o.
4.2.4.2. Ingók tulajdonának eredeti szerzésmódjai	29. o.
4.2.4.3. Ingók tulajdonának származékos szerzésmódjai	34. o.
4.2.4.4. Ingatlanok tulajdonának eredeti szerzésmódjai	39. o.
4.2.4.5. Ingatlanok tulajdonának származékos szerzésmódjai	40. o.
4.2.4.6. Vegyes jellegű szerzésmódok	41. o.
4.2.5. Az ingatlan-nyilvántartás elvei, különös tekintettel a bejegyzés és közhitelesség elvére	43. o.
5. Ráépítés	47. o.
6. Elbirtoklás	62. o.
7. Összegzés	76. o.
Felhasznált irodalom	77. o.
Rövidítések jegyzéke	79. o.
Mellékletek	80. o.

1. Bevezetés

Szakdolgozatom témájául az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzési módokat választottam. Ezen belül az elbirtoklást és a ráépítést kívánom részletezni.

A földhivatali ügyintézők ritkábban találkoznak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzéssel, mert ezek nem a gyakori szerzési esetek.

Az elbirtoklás és a ráépítés is szorosan kapcsolódik a polgári joghoz, hiszen mind a kettőt a Polgári Törvénykönyv szabályozza.

Az elmúlt három évben sokat tanultam a polgári jogról, ezeket szeretném a kedves olvasóval is megosztani, ezért választottam egy ehhez kapcsolódó témát.

Mivel ez a jogintézmény nem olyan ismert és gyakori, úgy gondoltam, hogy bővebben foglalkozom vele.

Nyári gyakorlatomat a Székesfehérvári Körzeti Földhivatalban töltöttem, ahol nagyon sokat tanultam, tapasztaltam. Elbirtoklással és ráépítéssel nem sokszor találkoztam, ezért szakdolgozatban részletesen foglalkozok e két tulajdonszerzési formával.

Remélem ez a pár sor felkeltette a kedves olvasó figyelmét, és ő is közelebbről megismerkedik e témával.

2. A dologi jog

2.1. Történeti visszatekintés

A **dologi jog** gyökereit a római jogban szokás keresni és megtalálni. Ha a római jogászok használták is a tulajdont mint közismert jogintézményt, általános fogalmát nem határozták meg. A római tulajdon tipikusan testi tárgyakon fennálló teljes jogi hatalmat (plena potestas) biztosított a jogosult számára a dolog felett és mindenkivel szemben (in rem) védelemben részesült. (BRÓSZ-PÓLAY 198.) A dologbeli jog (ius in re) megjelölést kivételesen alkalmazták a tulajdonon kívül azokra a jogokra, amelyek szintén in rem védelmet élveztek: a szolgalmakra, az örökhaszonbérletre, a felülepítményi jogra, a zálogjogra.

A „**dologi jog**” mint absztrakt gyűjtőfogalom a középkori európai jogtudomány eredménye (FÖLDI-HAMZA: 269.). A glosszátorok, kommentátorok, majd a német pandektajog tudósai mindvégig megőrizték a római jogi alapokat, így a dologbeli jog abszolút jellegét és teljes hatalmat biztosító sajátosságát is. Tették ezt annak ellenére, hogy a feudális jogokban a római jogi (teljes és kizárólagos) dologtulajdon érvényesülése a dolgoknak csak meghatározott körére korlátozódott (szerzeményi javak, ingóságok), a legfontosabb tulajdoni tárgy, a föld tekintetében a korlátozott tartalmú hűbéri tulajdon rendje érvényesült. A hűbéri osztott tulajdontól idegen római jogi teljes tulajdon háttérbe szorulása következtében egyrészt felértékelődött a dolog feletti tényleges uralmat biztosító birtok intézménye, másrészt a haszonélvezet és más szolgalmak mellett egész sor új jogosultság keletkezett és terjett el Európa-szerte, amelyek a dolgok tartós használatát vagy a dolgok hasznáiból való részesedési jogosultságot biztosítottak (például: tizedjog; a földesurat megillető szolgálatok, pénzbeli és természetbeni juttatások; kisebb haszonvételi jogok, mint malomjog, italmérési jog; vámok és adók szedésének joga).

A polgárosodás eredményeként a 19. század folyamán a dologi jog nagymértékben átalakult. A legszembetűnőbb változás, hogy a szabad földmagántulajdon visszanyerte jelentőségét, mellyel az antik világ óta nem rendelkezett. Az ipar, a kereskedelem, a vállalkozások fellendülése biztonságos és szabad (kötöttségektől mentes) tulajdonviszonyokat igényelt, a gazdasági hitelek számára ugyancsak szilárd vagyoni jogi,

dologi jogi bázist kellett teremteni. A változások teljesen új alapokra helyezték különösen az ingatlanjogot, új tartalommal töltötték meg a régi dologi jogi formákat is. (COING II. 368.) A dologi jog római jogi eredetű alapintézményei, a szabad és teljes hatalmat biztosító tulajdonjog, a használati jogok és a zálogjog újra felértékelődtek és a modern magánjogok dologi jogi részének alapintézményeivé szilárdultak.

2.2. A dologi jog fogalma

A dologi jog: a vagyoni berendezkedés joga. A dologi jog szabályai határozzák meg, hogy kikhez tartoznak az adott társadalom rendelkezésére álló összes anyagi javak, kik uralják a javakat, kik rendelkezhetnek velük. (KOZIOK-WELSER II. 2.) Egy társadalomban, egy adott időpontban a dologi jog szabályai mondják meg azt, hogy:

- a) mely javak hajthatók egyáltalán emberi uralom alá;
- b) mely javak tartozhatnak az egyes emberek uralma alá, és melyek állhatnak kizárólag a kisebb vagy nagyobb közösségek uralma alatt;
- c) meddig terjednek az egyes uralmi jogosultak javak feletti hatalmának határai; és végül, hogy
- d) a vagyoni jogi uralom határain belül az érdekelteket milyen fontosabb alanyi jogok illetik meg és esetleg milyen kötelezettségek terhelik.

A dologi jog körébe a vagyoni jogon belül az úgynevezett **uralmi jogok** tartoznak. Egy dolog feletti jogi uralomról természeténél fogva akkor beszélünk, ha a dologi jog a jogosult számára egyfajta vagyoni jogi státust biztosít, és ezt az uralmi helyzetet (jogi pozíciót) mind a törvény, mind pedig az érdekelten kívül mindenki más is elismeri, ezért a dologi jogba tartozó jogokat szokás vagyoni jogi státuszjognak is nevezni. A törvények meg is védik az uralmi jogosult pozícióját. Ebben a védett pozícióban a jogosult elvileg teljes, gyakorlatilag a törvények által behatárolt jogi hatalmat gyakorolhat uralmának tárgya felett. Ezt a hatalmat rajta kívül senki más nem gyakorolhatja, sőt a hatalomgyakorlást senki sem akadályozhatja, illetőleg zavarhatja meg. A dologi jog gyakorlása tehát kizárólagos, az idesorolt jogok kirekesztő jellegűek.

A dologi jogviszonyok abszolút szerkezete minden más vagyoni jogviszonyhoz képest a dologi jog legáltalánosabb és legfontosabb megkülönböztető ismérve. (BAUR-STÜRNER 6.) Az abszolút szerkezetű dologi jogviszonyok fontossága megmutatkozik mind társadalmi-gazdasági funkciójuk, mind a jogrendszer egészében, különösen a

vagyonjogban játszott szerepük tekintetében. Ebben a megközelítésben azt mondhatjuk, hogy a dologi jog nem más, mint az abszolút szerkezetű vagyoni jogviszonyok elvont kifejezése. A dologi jog a vagyoni viszonyoknak inkább a statikus állapotát rögzíti (azáltal, hogy a vagyonok elrendeződését, a javak feletti uralmi pozíciókat szabályozza).

A dologi jog és a dologi jogi szabályozás általában hosszabb távra tekint, a jogbiztonság szélesebb körű megalapozására törekszik, és hogy a dologi jogviszonyok tipikusan az úgynevezett tartós jogviszonyok. A dologi stabilitásra törekvése csak akkor válik hátrányává, ha képtelenné válik a megújulásra, nem alkalmazkodik a fejlődés új követelményeihez, és a „megkövült” vagyonjogi rendet egy forradalmi átalakulásnak kell szétvetnie és a helyébe új vagyoni elrendeződést kialakítania.

Összefoglalva: a dologi jog a jogrendszernek, azon belül elsősorban a magánjognak az a része, amely a személyek számára abszolút jogok keretében jogi uralmat biztosít a rendelkezésre álló vagyoni értékű javak felett, és ezáltal alapvetően meghatározza a társadalom vagyonjogi berendezkedésének arculatát.

2.3. A dologi jog jelentősége

A dologi jogi normáknak kiemelkedően nagy a társadalmi – politikai - gazdasági jelentősége, e normák alapvetően meghatározzák az egyes emberek (családok) mindennapi életvitelét és összességében az emberek társadalmi együttélését is. Hogy a társadalmi együttélésben milyen körben, milyen mértékben és milyen irányultsággal érvényesül a dologi jogi normák meghatározó szerepe, az alapvetően az egyes társadalmak alkotmányos berendezkedésétől, az abban elismert konkrét gazdasági rendszertől, továbbá a társadalom, illetőleg a jogot alkotó mindenkori hatalom szociális érzékenységétől függ. A lehetséges megoldások egy olyan skálán helyezhetők el, amelynek két szélső pontja egyfelől a **korlátlan individualizmus** és másfelől a **totális kollektívizmus**.

A **korlátlan individualizmus** olyan emberi tulajdonságokat szabadít fel, sőt ösztönöz (önzés, kapzsiság, irigység, gátlástalanság, szociális érzéketlenség), melyeknek eredményeként keveseknek a javak korlátlan pazarlására van módja, míg a nagy többség nyomorog. A vagyoni berendezkedés igazságtalanná, erkölcstelenné, a többség számára

elviselhetetlenné válik, a társadalom kettészakad és harc kezdődik a javak igazságosabb eloszlásáért.

A **totális kollektivizmus** viszont teljes mértékben elutasítja egyesek uralmát a javak felett. Ebben az esetben hagyományos civiljogi értelemben dologi jogokról nem beszélhetünk. A közösségi eszme túlhajtása kikapcsolja az egyéni érdekelttség hajtóerejét a javak termelésében, ez általános teljesítmény – és hatékonyságromlást eredményez, miközben a javak „ingyenes” elosztása túlfogyasztást gerjeszt és állandósítja a hiányt.

A javakat elosztó hatalommal szemben az egyén nemcsak anyagilag, de politikailag (szellemileg, kulturálisan) is kiszolgáltatottá válik. A társadalmi méretű relatív elszegényedés és az egyéni szabadságtörekvések elfojtása miatt a társadalom többsége számára a túlhajtott közösségi vagyoni jogi berendezkedés is elviselhetetlenné válik. A két szélsőséges megoldás a tapasztalatok szerint elfogadhatatlan. Ezért „tisztá” formájában valójában soha, sehol nem alkalmazták egyiket sem.

A dologi jogra nézve két fontos tanulság adódik. Az egyik, hogy a vagyoni berendezkedés arculatának meghatározása, különösen a magántulajdon és más uralmi jogok elismerése vagy megtagadása nem a dologi jog, sőt nem a magánjog feladata, hanem az alkotmányozó döntése, az alkotmányos berendezkedés függvénye. (KOZIOL-WELSER II. 1.) A dologi jog inkább csak arra alkalmas, hogy a kiválasztott és a gyakorlatban érvényesülő vagyoni berendezkedést a maga sajátos eszközeivel megszilárdítsa és fenntartsa. A másik tanulság, hogy ma már a dologi jogot csak a magánérdek és a közérdek egymásba fonódó rendszerében, a magánjog és a közjog átfedésében, komplexitásában lehet szemlélni.

A mai dologi jog csak akkor tudja megőrizni kiemelkedő társadalmi jelentőségét, teljesíteni a vagyoni berendezkedés megszilárdításában és fenntartásában ráháruló feladatát, ha sikeresen oldja meg az „uralom és szolgálat”, a „szabadság és kötelezettség” összeegyeztetését, legalábbis a saját hatókörében.

2.4. A dologi jog felosztása

Felosztás a dolog feletti hatalom terjedelmi szerint

A dologi jog felosztásának történetileg és nemzetközileg is leginkább elfogadott, legfőbb szempontja a dologi jogosult jogi hatalmának terjedelme a dolog felett. Eszerint szokásos

megkülönböztetni a **tulajdont** mint teljes jogi hatalmat biztosító dologi jogot egyfelől és az ennél szűkebb terjedelmű, a tulajdonhoz viszonyítva **korlátolt dologi jogokat** másfelől.

A **tulajdonjognak** mint teljes dologi jognak a hangsúlyozása a római jogi plena potestas tradicionális megőrzését és jogelvi rangra emelését jelenti. „A tulajdonjog típusa szerint a legátfogóbb dologi jog, teljes dologi jog.” (HECK, 209.) „A dologbeli jogosultságok törzsjoga a tulajdon. ...a tulajdon bír a dologi jogok közül a leggazdagabb és legteljesebb tartalommal.”(ALMÁSI, 9-10.) „A központi dologi jog a tulajdon – mint teljes dologi jog egy dolog felett. Az összes többi uralmi jogok csakis gyengébb hatályúak lehetnek: ezek az úgynevezett korlátolt dologi jogok.” (KOZIOK-WELSER 5.) „A mindennapi élet szóhasználata nem különböztet birtok és tulajdon között. A jog azonban határozottan elkülöníti a két fogalmat: a tulajdon az a teljes dologi jog, a birtok pedig a tényleges, jogcímtől független, akaratlagos uralom egy dolog felett.” (BAUR-STÜRNER 15.) „A tulajdon a lehető legteljesebb magánjogi hatalom – a dolgok felett.” (TÓTH 71.)

A **tulajdonjog** mint teljes dologi jog nem korlátlan dologi jog. A tulajdonjog teljessége tehát leginkább a többi dologi joghoz való viszonyában értelmezhető, ugyanúgy, ahogyan a korlátolt dologi jogok „nem teljessége”, tartalmának korlátozottsága is a tulajdonjoghoz való viszonyításban válik elérhetővé.

Az egyes korlátolt dologi jogok lényegüket tekintve a teljes tulajdonjog részjogosítványainak önállósult változatai, a tulajdonjog úgynevezett szelvényjogai. Ide tartoznak: a használati jogok, a személyes és telki szolgalmak és a zálogjogok.

Felosztás egyéb szempontok alapján

A **teljes és nem teljes terjedelmű** dologi jogok csoportjával lényegileg megegyező eredményre vezet, ha a dologi jogokat saját dolgon fennálló és idegen dologbeli jogokra osztjuk. A jogosult saját dolga alatt tipikusan az ő tulajdonát értjük, míg a korlátolt dologi jogok tipikusan más személy tulajdonában álló dologra vonatkoznak, azaz idegen dologbeli jogok. A kétféle minősítés kölcsönösen kizárja egymást, azaz senkinek nem lehet korlátolt dologi joga a saját tulajdonán, illetőleg ha egy idegen dologbeli jog jogosultja megszerzi az idegen dolog tulajdonját, úgy addigi korlátolt dologi joga a tulajdonszerzéssel egyidejűleg megszűnik. (ALMÁSI I. 10.)

Kevésbé lényeges osztályozási szempont az, hogy egy dologi jog jogosultjának (avagy egy konkrét kötelezettjének) személyét milyen módon tudjuk meghatározni. Tipikus az, hogy egy dologi jog jogosultja (kötelezettje) közvetlenül meghatározva (például a személyes szolgálat jogosultja, a haszonélvező vagy a használó). Egyes dologi jogviszonyok alanyát azonban jellegüknél fogva csak közvetett módon, valamely dologhoz való viszonyuk útján lehet meghatározni. Ilyen például a bemutatóra szóló értékpapír, melynek jogosultja mindig éppen az a személy, aki az ilyen értékpapírt birtokolja (és felmutatja); a telki szolgalmi jog jogosultja az uralkodó telek mindenkori tulajdonosa, kötelezettje pedig a szolgáló telek mindenkori tulajdonosa.

Felvetődött a dologi jogok célja szerint **szerzési** vagy **kiaknázási jogokra** való felosztása is. **Szerzési jogok** csak azok, amelyek valamely dologi jog megszerzésére irányulnak (így elsősorban a dologi hatályú elővásárlási és visszavásárlási jog), az összes többi dologi jog pedig kiaknázási jog volna. A **kiaknázás** tartalmilag azt jelentené, hogy „a jogosult a jogosultság tárgyában rejlő természeti vagy gazdasági lehetőségeket a maga javára fordítja.” (ALMÁSI I. 8.) A polgári jogi jogviszonytanból ismert, hogy ha egy jogviszony nem egyidejűleg megvalósuló (szimultán) tényállás alapján, hanem csak egy folyamatos (szukcesszív) tényállás alapján jön létre, azaz ha a jogviszony időbelileg elváló és egymást követően megvalósuló tényálláselemeiből még csak egy (vagy néhány, de nem mind) valósult meg, akkor függő jogi helyzet jön létre. Azt a függő jogi helyzetet pedig, „amely valakire nézve a jogszerzés reményét hozza magával, várománynak nevezzük.” (VILÁGHY-EÖRSI I. 209.) Ha pedig a várományon alapuló alanyi jogszerzéstől a várományost az ellenérdekű fél többé a saját egyoldalú cselekményével már nem foszthatja meg, akkor dologi várományról van szó. (BAUR-STÜRNER 21.) A dologi várománynak a magyar jogban is ismert főbb esetei a következők:

- a) a dolog vevőjének jogállása a tulajdonjog fenntartása esetén (Ptk. 368. §);
- b) az ingatlan vevőjének jogállása az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés eladó általi megengedése és a bejegyzési kérelem benyújtása után, de még a bejegyzés tényleges megtörténte előtt [Ptk. 117. § (3) bek.];
- c) a zálogjogosult jogállása a biztosított követelés teljesítése előtt [Ptk. 251. § (1) bek.].

Míg a dologi **várományi jogok** valódi dologi jogokká válhatnak, az elméletben és a gyakorlatban ismertek olyan jogok is, amelyek nagyon hasonlítanak ugyan a dologi

jogokra, az egyes dologi jogokkal rokon vonásokat mutatnak, mégsem tekinthetjük őket valódi dologi jogoknak. Ezeket nevezzük dologi rokonjogoknak. A dologi rokonjogok a dologi jogok két fő csoportjához igazodóan lehetnek tulajdonszerű jogok, illetőleg az idegen dologbeli jogokkal rokonvonásokat mutató egyes „eldologiasodott” relatív jogviszonyok. A tulajdonnal rokon jogokként említődnek a bányászati jog, a vadászati – és halászati jog és más hasonló jogok. (ALMÁSI I. 8.) Ezek a jogok eredetüket tekintve a földtulajdon részjogosítványai voltak, de idővel leváltak arról és a földtulajdontól függetlenedve mint törvényen alapuló önálló abszolút jogok gyakorolhatók.

Felülepítményi jog esetében a telek és a rajta épült lakások tulajdonjoga más-más személyt illet, a lakástulajdonosok úgynevezett felülepítményi bért fizetnek a telekhasználatért. (BAUR-STÜRNER 18.)

Más a helyzet egyes eldologiasodott relatív jogoknál. Néhány idegen dologbeli jogosultság nem csak idegen dologon, de a törvényben meghatározott jogon vagy követelésen is fennállhat (például szerzői jog, szabadalmi jog). Így a haszonélvezet tárgya lehet „a kamatozó vagy más hasznot hajtó jog” is. (Ptk. 164. §), zálogjog tárgya pedig „átruházható jog vagy követelés” is lehet [Ptk. 252. § (1) bek.]. Ezeknél a dologi joggal való rokonságot az egyébként esetleg relatív jogok vagy követelések abszolút jogosultsággal való terhelése, más szóval „dologi hatályú leköttetése” jelenti. A rokonságot csak erősíti, hogy a jogok haszonélvezetére a dolgok haszonélvezetének szabályait, a jogon fennálló zálogjogra pedig a dolgokon fennálló zálogjogok szabályait is kell alkalmazni.

2.5. A dologi jog a polgári jog rendszerében

A dologi jog a polgári jog szerves része, közelebbről a vagyoni viszonyok szabályozásának alapvető területe. A vagyonjog köréből azokat a jogszabályokat és jogviszonyokat soroljuk a dologi jog körébe, amelyek a személyek vagyoni javak feletti uralmát abszolút hatállyal biztosítják. A polgári jog hagyományos kettős felosztásán (abszolút és relatív jogok) belül a dologi jog az abszolút jogok körébe tartozik, míg a kódexek rendszerében az ugyancsak hagyományosnak nevezhető ötös felosztásban általában a harmadik alkotja (az általános rész és a személyek után, a kötelmi és az öröklési jogot megelőzően). Mind a kettős, mind az ötös felosztáson belüli helye bizonyítja a dologi jognak a vagyoni viszonyok körében érvényesülő kiemelkedő

fontosságát. Társadalmi jelentőségük miatt egyes vagyoni jellegű uralmi viszonyokra, illetőleg egyes dolgokra, vagyontárgyakra vagy elkülönített vagyontömegekre külön törvényi szabályozás is vonatkozik. Ezeket a polgári törvénykönyvhöz képest dologi jogi különtörvényeknek nevezzük.(BAUR-STÜRNER 7.). A polgári törvénykönyvek tartalmazzák általában dologi jog alapfogalmait, az egyes dologi jogokat, ezek legáltalánosabb és legfontosabb szabályait. A törvénykönyvbeli normákhoz viszonyítva a dologi jogi különtörvények vagy speciális vagy kivételes szabályozást tartalmaznak. Előbbiek a polgári törvénykönyvvel együttesen, az utóbbiak a törvénykönyv főszabályai helyett alkalmazandók.

A dologi jogi **küloöntörvények** jogágazati besorolásukat tekintve tartozhatnak a magánjogba (például a társasházakról, a jelzálogjogról szóló törvények), de tartozhatnak a közjogba is (például a bányászatról, az atomenergiáról szóló törvények), sőt nem ritkán egyes tartalommal bírnak (például a lakáskódex). A polgári törvénykönyv és a dologi jogi különtörvények dologi jogi rendelkezéseit együttesen, összességükben nevezzük a hatályos dologi jognak, vagy más szóval az objektív, tárgyi értelemben vett dologi jognak. A polgári jogban beszélünk szubjektív, alanyi értelemben vett dologi jogról is, mint az alanyi jogok egyik fajtájáról. Ebben az esetben egy konkrét személynek, egy konkrét dolgon fennálló, meghatározott fajtájú dologi jogáról van szó. Példa: a villamosművek közérdekű használati joga keretében jogosult a telkemen vezetékoszlopot felállítani, az özvegynek haszonélvezeti joga van az örökhagyó gyermekei által örökölt lakáson.

Ha egy alanyi dologi jog tartalma több részjogosítványból, illetve kötelezettségből tevődik össze, ezeket egyenként dologi jogosultságoknak és dologi kötelezettségeknek nevezzük. A tárgyi értelemben vett hatályos dologi jog egésze az alanyi dologi jogok gyakorlásán, még közelebbről az egyes dologi jogosultságok gyakorlásán és dologi kötelezettségek teljesítésén keresztül érvényesül.

3. Magánjog

3.1. A magánjog fogalmáról általában

A **magánjog** a társadalom jogának meghatározó, legjellemzőbb, és annak struktúráját legközvetlenebbül kifejező ága. Dogmatikai kidolgozottságában és totalitás-igényében sok tekintetben megelőzi a többi jogágot. A magánjog tagadhatatlanul a jog egészének „**legsikeresebb műformája**” és mint olyan: átmenet filozófia, etika és jogrendszer között. A magánjog végső soron a személy egész életére, mindenfajta társadalmi kapcsolatára kiterjed; mint jog, egyaránt formalizálja a személy individuális és közösségi vonatkozásait. Mégis csak részben alakítja az életet előre közvetlenül, másrészt ezt a személyeknek engedi át, vagyis hagyja, hogy „az élet teremtsen a rendet”, így az esetek nagy részében csak utólagos reflektál „az élet rendetlenségeire”. A magánjogban ezért a súlypont inkább az élet közvetett befolyásoláson és ennek irányító hatásán van. Természetesen alakítja a magánjog az életet közvetlenül is; ilyenkor eszközöket szolgáltat az életnek, melyeket felhasználva az élet folyamatosan „teremtheti a rendet”.

A magánjog a **privátautonómia joga**, amely biztosítja és oltalmazza a személyek önálló, más hatalomtól független, autonóm kapcsolatait, autonóm társadalmi – jogi – szervezkedéseit, egymáshoz fűződő személyi és vagyoni viszonyait, és amely – az állami befolyás különféle eszközeivel és módszereivel, továbbá a magánjog szervező szerepe révén – kijelöli az egyéni és szervezeti autonómia határait.

3.2. Magánjog – polgári jog

A magánjogon belül történeti fejlődés alapján, ezen belül elkülönült jogterületek, úgynevezett **jogágak alakultak ki**. A gazdasági-társadalmi specializáció eredményeképpen olyan új jelenségek jogi szabályozására került sor, amelyek viszonylag homogén normatömeget jelentenek és így rendelkeznek már az egy-egy jogágra jellemző differencia specifikával. Így beszélhetünk önálló kereskedelmi jogról, csődjogról, bankjogról. E jogági bontás azonban nem érinti a magánjog mint jogterület egységét, viszont Magyarországon a magánjog helyett a polgári jog kifejezést használjuk. Ennek oka lényegében a szocializmusban rejlik, hiszen a szocializmus, mint úgymond „közösségi társadalmi rend” a magántulajdon ellen lépett fel, így logikus, hogy magát a

kifejezést is száműzni igyekezett. Ezért nevezték el egyebek között 1959-ben törvénykönyvünket **Polgári Törvénykönyvnek**, hiszen a magyar civilisztikában az ezt megelőző utolsó nagy kodifikációs javaslatnak **Magánjogi Törvényjavaslat** volt a címe 1928-ban. Az elnevezésbeli változás mellett azonban a magánjog testéből számos területet önállósítottak, azokat mintegy azonos rangra emelve. Így vált le a családjog, a munkajog, és erőteljesen politikai okból az úgynevezett termelészövetkezeti jog. E koncepció egyebek mellett azzal a hátránnyal is járt, hogy a klasszikus magánjogi (polgári jogi) elveket nem minden területén sikerült a leváló jogok szabályaiba érvényesíteni. Ez a fejlődési trend lényegében az 1980-as évektől kezdve megfordult, s jelen pillanatban a gyakorlatban önállósuló jogterületek nyíltan vagy burkoltan elismerik háttéranyagként kvázi anyajogágként a polgári jogot.

3.3. A magánjog polgári fogalma

A magántulajdonra épülő piacgazdaság kibontakozásával a magánjog a polgári társadalmak **legjellemzőbb és legfontosabb** jogágává vált. Az intézményesítés során az emberi szabadság nagy vívmányaként elhatárolták egymástól a köz- és magánszférát, az úgynevezett közérdeket és magánérdeket, a politikát és a gazdaságot. Erre az elgondolásra épül fel a polgári jogtudományban a közjog és a magánjog elhatárolása, illetve szembeállítás. Az újonnan kialakult civil társadalom igyekezett a közjog által szabályozott államhatalomtól elválasztani saját vagyoni, illetve családi viszonyait. Ezért a szélesebb értelemben vett magánjog körébe sorolták a vagyonjogot, a családjogot, a kereskedelmi jogot. Közjognak tekintették az alkotmányjogot, a büntetőjogot, a közigazgatási jogot és az eljárási jogokat. A magánjogot egyfajta mellérendelt jogviszonyként fogták fel, ahol a szemben álló jogalanyok jogilag egyenlők, míg a közjognál alá- és fölérendeltségi viszonyról beszéltek.

A magánjogot polgári jognak is nevezik a római szabad polgárok jogának, a *ius civile*-nek fordításaként. A felvilágosodás korától kezdődően elterjedt a civil társadalom viszonyaira vonatkozóan a polgári, polgárosodás, polgári társadalom kifejezés. Így a magánjog vonatkozásában: a Code Civil, az osztrák polgári törvénykönyv, a német polgári törvénykönyv, illetve a magyar polgári törvénykönyv tervezeteinek értelmében.

A magánjog a jogrendszernek az az ága, mely a legközvetlenebb összefüggésben áll a gazdasági viszonyokkal. A magántulajdon lehető legteljesebb elismerésére épül. Jogilag

egyenlő alanyok vesznek részt benne. Tiszta formájában szabályai betartását vagyoni jellegű befolyásolással mozdtja elő, vagyis a jogág szabályainak megsértőit főleg vagyoni szankciók érhetik, és a szankciók érvényesítése többnyire az érdekelt (jogosított) felek autonóm akaratától függ. A magánjog olyan érdekeket védelmez, amelyeket az állam elsősorban magánérdekeknek ismer el, és lehetőleg nem avatkozik bele sem engedélyek, sem pedig irányítás útján.

4. A tulajdonszerzés szabályai

4.1. Tulajdon és tulajdonjog

4.1.1. A tulajdonjogviszony alanya

Az ember mint tulajdonos

Számos esetben az, hogy *ki lehet* a tulajdonjog alanya, attól függ, hogy *mi* a tulajdonjogviszony tárgya.

A tulajdonjog *alanya lehet bármely személy*, vagyis az egyes *emberek* (természetes személyek), a *jogi személyek és az állam* is. A személyek jogképessége magában foglalja azt a képességüket is, hogy tulajdonjogviszonyok alanyai lehessenek („*tulajdonosi képesség*”). Az ember, a jogi személy és az állam tulajdonosi képessége elvileg **általános, egyenlő és feltétlen** [Ptk. 28. § (1) bekezdés, 28. § (3) bekezdés]. A *jogalanyok általános tulajdonosi képessége sem jelenti azt, hogy minden jogalany bármely konkrét tulajdonjogviszony alanya lehetne*. Ezt a konkrét alanynak a konkrét tárgyra vonatkozó szerzőképessége dönti el. Tulajdonos lehet már a méhmagzat (feltételesen) vagy a cselekvőképtelen személy elvileg éppúgy, mint egy részvénytársaság vagy az állam.

A mindennapi életben azokat a magántulajdoni viszonyokat, amelyeknek alanya valóban egyetlen természetes személy, egyéni tulajdonnak nevezzük.

A társadalom és a gazdaság fejlődésével, a termelési-elsajátításai viszonyok egyre bonyolultabbá válásával a tulajdonjog alanyaként egyre nagyobb számban, mind többféle – jogi személyiség nélküli és jogi személyiséggel felruházott – szervezet, majd pedig kiterjedt körben maga az állam tűnt fel.

Ha a tulajdonjog alanyának pozíciójában egy meghatározott dologra nézve több személy – de nem egy szervezet – gyakorolja a tulajdonosi hatalmat: közös tulajdonról beszélünk. A név szerint ismert tulajdonostársak megőrzik saját, önálló jogalanyiságukat, közöttük csupán egyazon tulajdonjog tartalma oszlik meg a meghatározott hányadrészek szerint. Éppen ezért a közös tulajdon megőrzi „egyéni” tulajdoni jellegét.

A jogi személyek mint tulajdonosok

A tulajdonjog alanyai lehetnek jogi személyiséggel nem rendelkező és jogi személyiségű szervezetek is (szervezeti jogalanyiság).

Ha az elkülönült magántulajdonosok saját tulajdonuk egy részét úgy egyesítik, hogy ezáltal új tulajdonjogviszony és új tulajdonos (jogalany) jön létre, **társas magántulajdonról** beszélünk. Polgári jogi értelemben *mintegy új magántulajdonosnak minősül*. Társas magántulajdonban a tulajdonból folyó jogosultságokat a létesítő társtulajdonosok közvetlenül maguk, vagy közvetve képviselőik útján, de még saját érdekeik szerint gyakorolják, és ugyanígy teljesítik a tulajdonjogból fakadó kötelezettségeket is. A társas viszony keletkezésével a társtulajdonosok saját, egymás közötti, belső tulajdonosi jogalanyisége és a társulással létrehozott új szervezet külső tulajdonosi jogalanyisége jogilag elválik ugyan, de egyidejűleg, párhuzamosan, egymással szoros kapcsolatban érvényesül.

Társas magántulajdonnak leginkább az egyszerűbb gazdasági társasági formák tulajdonát tekinthetjük.

4.1.2. A tulajdonjogviszony tárgya

A tulajdonjog tárgyairól általában

A tulajdonjog tárgyai: a dolgok. A dolog a tulajdonjognak is mindig csak **közvetett** tárgya. A tulajdonjog *közvetlen tárgya emberi magatartás*. A tulajdonjog mint jogviszony egyfelől azokra a magatartásokra irányul, amelyet a tulajdonos, mint jogosult az uralma alatt álló dologra vonatkozóan kifejtethet (birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés), illetőleg amelyeket köteles kifejtetni (a terhek, a kárveszély viselése, valamint szükséghelyzetben a dologában való károkozás tűrése), másfelől azokra a magatartásokra, amelyeket a tulajdonossal mint jogosulttal szemben álló kötelezettnek a tulajdonjogviszony alapján tanúsítaniuk kell (elismerés, tűrés, tartózkodás). *A tulajdonjog közvetlen tárgya tehát a tevésben, nemtevésben és tűrésben megnyilvánuló emberi magatartások egész halmaza.*

A tárgyak egy csoportja az emberek létfenntartási szükségleteinek kielégítését, a fogyasztást szolgálja, ezeket **fogyasztási javaknak** nevezzük. A fogyasztási javak egy részéhez a mindennapi életben tömegesen előforduló, csekély jelentőségű szerződések

útján juthatunk, melyek érvényességéhez még cselekvőképességre sincs szükség [Ptk. 12/C. § (2) bekezdés és 15/A. § (2) bekezdés). *Közérdekből* egyes tárgyak kizárhatók a magántulajdon köréből (az állami tulajdon kizárólagos tárgyai), másoknak a forgalma korlátozható (nemesfémek, műkincsek, külföldi fizetőeszközök, a közbiztonságra különösen veszélyes eszközök).

Jelentőséget tulajdoníthat a jog egyes vagyontárgyak meghatározott személyhez való szoros kötődésének (például a személyes használati tárgyak a házastársak különvagyonába tartoznak), a létfenntartásban való nélkülözhetetlenségének (végrehajtás alól mentesített vagyontárgyak).

A gazdasági életben kiemelkedő jelentősége van a **termelési eszközök** tulajdonának. A történelmi korokban általában a legfontosabb termelési tényező minősült alapvető termelési eszköznek és ennek tulajdonosai kezében összpontosult a gazdasági és a politikai hatalom is. Tipikusan termelési eszközökön fennálló tárgyi tulajdoni forma a *rabszolga-tulajdon*, majd a feudális társadalmakban a *hűbéri földtulajdon*.

A köztulajdon tárgyi köre

A **közdolog** és a **magándolog** közötti különbségtétel a dologi jogban a római jog óta ismert és máig használatos. „A közdolog megjelölés magában foglalta egyrészt a közhasználatú dolgokat, mint például az állandó vizű folyókat, a folyó partjait és kikötőit, a középületeket, utakat, tereket; másrészt pedig a közösségek (állam, város) vagyonát, mint például a közföldet, a köz rabszolgáit”. (BRÓSZ-PÓLAY 188.) Minden egyéb magándolognak minősült és a magántulajdon tárgya lehetett. Minden olyan társadalmi-gazdasági rendszerben, amely a magántulajdon dominanciájára épült, a „főszabály” a magántulajdon volt, a köztulajdon tárgyi köre ez alóli kivételként nyert szabályozást, és a közdolgok összetétele évszázadokon át lényegileg alig változott.

4.1.3. A tulajdonjogviszony tartalma

Birtoklás, használat és a hasznok szedése

A tulajdonjog tartalmát **jogosultságok és kötelezettségek** alkotják. *A tulajdonjog tartalmát egyfelől a tulajdonost megillető alanyi jogokkal, másfelől a tulajdonost terhelő kötelezettségekkel lehet jellemezni.* A tulajdonjog az úgynevezett teljes dologi jog. Ebből

következően a tulajdonosnak bármely magatartást jogában áll a dolgával kapcsolatban tanúsítani, feltéve, hogy tiszteletben tartja: a) a polgári jog alapelveit; b) a konkrét törvényi tilalmakat és kötelezettségeket; c) mások alapvető jogait.

A tulajdonjog tartalmának a törvény által szabályozott legtipikusabb és legfontosabb tartalmi elemei a következők:

- a) a birtoklás joga
- b) a használat és hasznok szedésének joga, valamint ezzel összefüggésben a szomszédjog és a túlépítés szabályai, végül
- c) a rendelkezési jog és az ezt esetleg korlátozó elidegenítési és terhelési tilalom.

A tulajdonjogviszony kötelezettségi oldalához tartozik a terhek, és a kárveszély viselésének, valamint a szükséghelyzetben okozott kár tűrésének kötelezettsége.

A tulajdonjogból folyó jogokat tipikusan maga a tulajdonos gyakorolja, és ugyanő teljesíti a kötelezettségeket is. Nincs azonban akadálya annak, hogy az egyes részjogosítványok gyakorlását különböző polgári jogi jogviszonyok keretében másnak átengedje és ezzel összefüggésben más teljesítheti az egyes kötelezettségeket is.

A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem (Ptk. 98. §). A birtoklás joga alapján a tulajdonosnak jogában van a dolgot hatalmában tartani (Ptk. 187. §), valamint a birtokvédelem eszközeivel élni (Ptk. 188-192. §). A tulajdonosnak a birtokvédelemhez való joga akkor is fennáll, ha a dolog időlegesen más személy birtokába kerül, vagy ha azon más személynek használati joga van.

A tulajdonos jogosult a dolgot használni (Ptk. 99. §). A használat joga alapján a dolgot a tulajdonos maga és családja szükségleteinek kielégítése érdekében és árutermelés céljára vagy egyéb célokra egyaránt felhasználhatja.

A használat jogának gyakorlása bármely tulajdonos esetében meg kell, hogy feleljen a rendeltetésszerű joggyakorlás alapelvi szintű követelményének. A Ptk. 112. § (2) bekezdésének tilalmában az is benne foglaltatik, hogy az ingatlanok használatával felhagyni nem lehet.

A tulajdonos jogosult a dologból folyó hasznokat szedni (Ptk. 99. §). Haszon alatt a polgári jogban mindazt az előnyt értjük, amely a dologból származik. A hasznok polgári jogilag legfontosabb formája az úgynevezett gyümölcs (például termék, termés, szaporulat), amely a dologból rendeltetésszerűen származik.

A tulajdonos a dolog használatának vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedheti, illetve a dolgot más módon is hasznosíthatja. A tulajdonos magának a hasznosítás jogának a gyakorlását szintén átengedheti más személynek.

A rendelkezési jog

A tulajdonjogviszony tartalmát kitevő részjogosítványok közül kiemelkedően a legfontosabb a **rendelkezési jog**. A rendelkezés joga által válik valósággá a tulajdonos által birtokba vett dolog felett a tulajdonjog teljes fennállása alatt a *tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlása*. *A rendelkezési jogban realizálódik a tulajdonjog teljessége*. Ez a részjogosítvány garantálja leginkább a tulajdonjog kizárólagosságát is.

A tulajdonost megilleti az a jog, hogy: a) a dolog birtokát másnak átengedje; b) a használat jogát másnak átengedje; c) a hasznok szedésének jogát másnak átengedje; d) a dolgot biztosítékkul adja vagy más módon megterhelje; e) a dolog tulajdonjogát másra átruházza; f) a dolog tulajdonjogával felhagyjon. (Az ingatlan tulajdonjogával azonban felhagyni nem lehet!).

A felsorolásból (Ptk. 112. §) kitűnik, hogy a rendelkezési jog a tulajdonosnak az a joga, hogy a dologra nézve polgári jogviszonyokat létesíthessen, illetőleg hogy a tulajdonjogot megszüntethesse.

A terhek és a kárveszély viselése

A használat és a hasznok szedése jogának mintegy „ellenpólusaként” a tulajdonos viseli a dologgal járó **terheket** (Ptk. 99. §). A teherviselés kötelezettsége mindazokra a terhekre fennáll, amelyeknek viselésére jogszabály vagy érvényes megállapodás mást nem kötelez. A dologgal járó teher nagyon sokféle lehet, ezek csoportosítása legalább három szempont alapján lehetséges. Az első csoportba soroljuk azokat a terheket, amelyek a *dolog természetéből* adódnak, azzal mintegy szükségképpen együtt járnak. Ezek többnyire olyan *költségek*, munkában vagy pénzben történő ráfordítások, kiadások, amelyek a dolog állagának megóvásához, karbantartásához, rendes és rendkívüli felújításához, üzemeltetéséhez szükségesek. A terhek második csoportját a tulajdonjog *részjogosítványainak korlátozásai* alkotják, melyek valamely egyébként kizárható magatartás (például átjárás) *tűrésének kötelezettségében* vagy egy a tulajdonos által egyébként tanúsítható magatartástól (például zajkeltés) való tartózkodásban

nyilvánulhatnak meg. Ide soroljuk az idegen dologbeli jogokat (zálogjog, szolgalmi jog), az elidegenítési és terhelési tilalmat. A dologgal járó terhek harmadik csoportjában pedig az úgynevezett *közterheket* soroljuk, melyeket külön törvények (jogszabályok) mintegy kívülről telepítenek a tulajdonjogra, melyek azonban mint terhek a tulajdonjog „külső” tartalmává válnak (adók, illetékek, vámok, járulékok).

A tulajdonost terheli a **kárveszély** viselésének kötelezettsége is. A *kárveszélyviselés kötelezettsége* annyit jelent, hogy a tulajdonos viseli a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni (Ptk. 99. §) Ha a kárt egy kívülálló jogellenesen és felróhatóan okozta, ő lesz a tulajdonossal szemben teljes **kártérítésre** köteles (felelős a kárért). Ha a kárt kívülálló jogosan okozta (például kisajátítás, szükséghelyzetben okozott kár), akkor teljes **kártalanítással** tartozik. Ha azonban egyik eset sem forog fenn, azaz a kár másra nem hárítható át, azt a tulajdonos viseli.

A tulajdonos köteles tőnni azt is, hogy szükséghelyzetben a dolgot a szükséghelyzet megszüntetése végett a szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják, illetőleg abban kárt okozzanak [Ptk. 107. § (1) bek.]. *Szükséghelyzetről akkor van szó, ha másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlen veszély fenyegeti, s e veszély más módon nem hárítható el.*

4.1.4. A tulajdoni rend

A tulajdon a legfontosabb, a legteljesebb, saját dolgon fennálló (**uralmi**) dologi jog. A tulajdon nem csupán alapvető fontosságú jogintézmény, hanem kiemelkedő jelentőségű társadalmi és gazdasági intézmény is. A tulajdon nem más, mint a természetnek az ember uralma alá hajtása, a természeti javaknak, erőforrásoknak az ember céljaira való igénybevétele. A tulajdon örök kategória: létezik amióta ember él a Földön, és létezni fog, ameddig maga az ember és az emberi társadalom létezik.

A tulajdon a társadalom fejlődésével szoros összefüggésben állandó mozgásban, változásban van. Az ember által elsajátított javak részben beépülnek az ember személyiségébe, az egyéniség ismertető jegyeivé válnak, részben az egyén autonóm létezésének anyagi alapját alkotják. A tulajdoni viszonyok összességét, ezek egymással kiépített kapcsolatrendszerét nevezzük tulajdoni rendnek. A tulajdoni rend mutatja meg, hogy egy adott társadalomban az összes rendelkezésre álló javak mely része a tulajdon tárgya és hogy az ilyen javak feletti tulajdonosi hatalom kik között, milyen arányban

oszlík meg. Így azt is mondhatjuk, hogy a tulajdoni rend az egy adott társadalomban érvényesülő összes tulajdonosi hatalom megoszlásának rendje.

A **tulajdoni rendnek** mint jogilag szabályozott rendnek kettős arculata van. Az egyik megközelítésben az éppen hatályos tulajdonjogi normák is egy viszonylag elkülönülő alrendszer, tulajdonjogi rendszert alkotnak. Ebből a hatályos tárgyi jog által alkotott alrendszerből rajzolódik ki a társadalom tulajdonjogi berendezkedésének arculata. A másik megközelítésben a tulajdoni rend nem pusztán a tételes, formailag éppen hatályos, statikus állapotú joganyagot jelenti, hanem annak a valóságosan létező, dinamikus állapotát, a tulajdonjogi normák tényleges érvényesülését, a számtalan tulajdonjog mint alanyi jog gyakorlását és az ezek által kialakított, ténylegesen létező tulajdoni rendet.

4.1.5. A tulajdonjogviszony

A jog a tulajdon ősi intézményét nem megszüntette, hanem megszilárdította és ezzel máig megőrizte. Tulajdonjog alatt azóta is hagyományosan az öközösségi elsajátítást felváltó magánelsajátítást, a dolgok feletti kizárólagos uralmat, illetőleg az azt biztosító, védelemben részesítő jogot értjük. A hagyományos, „egyszemélyes” magántulajdonjogviszony teremti és jelenti a legtisztább, az egyértelmű vagyonjogi helyzetet. Az ilyen magántulajdon esetén minden kívülálló számára nyilvánvaló, hogy ki a jogosult, és az is, hogy vele szemben mindenki kötelezett. Az is nyilvánvaló, hogy ki jogosult a dolgot hatalmában tartani, azaz birtokolni, használni, a dologból származó hasznokat elsajátítani, továbbá mintegy ezen jogosultságok ellentételezéseként ki köteles viselni a dologban keletkező és senkire át nem hárítható kárt. A tulajdonos számára is magától értetődő, hogy tulajdonosnak lenni, tulajdonosi hatalmat gyakorolni nem csupán az alanyi (abszolút) jogot, az abból származó részjogosítványok gyakorlását jelenti, de kötelezettségekkel is jár, felkészültséget és megfontoltságot is követel, kockázatot és felelősséget is jelent.

A tulajdon fogalmán szűk értelemben tehát azt az abszolút szerkezetű tulajdonjogviszonyból fakadó alanyi jogot (tulajdonjog) értjük, ami nem más, mint a hagyományos magántulajdon elvont jogi kifejeződése. A **tulajdonjog** mint alanyi jog közvetlenül a törvényből fakad, a törvény által védelemben részesül, társadalmi rendeltetésének megfelelően szabadon gyakorolható és senki által önkényesen nem korlátozható.

4.1.6. A tulajdonjog jelentősége a polgári jogban

A római jogforrások a dolgok osztályozása után rendszerint a dolgok megszerzésének módjaira térnek át, amiből rögvest kitűnik, hogy a dolgok vonatkozásában a legalapvetőbb és a legtöbbet tárgyalt intézmény a **tulajdon**.

A tulajdon ilyen kiemelt értékelésével a mai viszonyok között is egyetérthetünk. Ha ugyanis visszatekintünk az emberiség történetére, kétségtelenül megállapíthatjuk, hogy **minden eddigi társadalom legalapvetőbb intézménye a tulajdon volt**. A tulajdonviszonyok határozzák meg az egyes társadalmak jellegét, mivel a tulajdoni rend biztosítja az egyes emberek, csoportok vagy a közösség uralmát az anyagi javak és erőforrások felett, de ez határozza meg a javak elosztását is. A tulajdon formái, a tulajdonviszonyok szabályozása mindig híven tükrözi egy adott korszak, társadalom viszonyait, és természetesen azok változásait, fejlődését is. Így magában a római tulajdon történetében is nyomon követhetjük azt a fejlődést, azokat a változásokat, amelyeket a gazdasági és társadalmi viszonyok átalakulása váltott ki.

A tulajdonjog mint alanyi jog a polgári jog (mágnjog) kiemelkedő jelentőségű jogintézménye, a tulajdonjogviszony a polgári jog által szabályozott vagyoni viszonyok alapjogviszonya. Az egyes ember **legősibb** és legtermészetesebb törekvése létfenntartásának a biztosítása, saját maga és családja számára létbiztonság, anyagi biztonság teremtése. A természetes emberi igényt ismeri el és juttatja jogi kifejezésre a tulajdonjog intézménye. Ez által vált a tulajdonjogviszony az egész társadalom tulajdoni rendjének középponti kategóriájává, mondhatni „kemény magjává”, és ezért lehet a modellje más, hasonlóan fontossá váló alapvető emberi jognak is, amelyek szintén az egyes ember „természetes” jogai. A polgári jogon belül a tulajdonjog egyes sajátosságainak elméleti általánosítása és hatókörének kiterjesztése útján született számos alapelv, absztrakt fogalom, jogintézmény vagy akár egész jogterület is. Ezek közül néhány fontosabb példa:

- a) a tulajdon jogosulti pozíciójának, az ember „tulajdonosi minőségének” absztrakciója útján született a jogalany elvont fogalma (személy az, aki tulajdonos, vagy azzá válhat”);
- b) a jogképesség döntően a tulajdonra vonatkozó szerzőképesség általánosítása bármely alanyi jogra és jogosultságra kiterjedően;

- c) a személyiségi jogok szerkezete és védelme a tulajdonjog modelljét követi (abszolút jelleg; szabad önrendelkezés);
- d) a szellemi alkotások alapjogviszonyai szintén a tulajdonjog talajából nőttek ki, az „alkotó személyiség” szellemi terméke éppúgy a sajátja, ahogy általában az embernek az általa megtermelt, előállított, elsajátított más dolog („szellemi tulajdon”)

Ezeken túlmenően még számtalan jogelv és jogintézmény gyökerei a tulajdonjogba nyúlnak vissza. Ahhoz, hogy valamely dologra vonatkozóan bármiféle más jogviszony jöheszen létre, tipikusan az szükséges, hogy az illető dologra nézve már előzőleg tulajdonjog álljon fenn. Nem lehet bérbe-, haszonbérbe adni, befektetni, elajándékozni, haszonélvezettel terhelni, megadóztatni olyan dolgot, amely uratlan, amely senkinek nincs a tulajdonában. A tulajdonjog tehát feltétlenül megelőzi a dolgokra létrejövő egyéb jogviszonyokat, ezért azt mondhatjuk, hogy a tulajdonjog elsődleges jogviszony. Amennyiben a tulajdonjogból hasznok, újabb „javak” származnak, ezek elsajátítására is a tulajdonos jogosult. Az ilyen javak elsajátítását nevezzük tulajdonosi elsajátításnak. A tulajdonosi elsajátítás is elsődleges, közvetlen elsajátítás. A tulajdon hasznaiból más jogcímen más személyek is részesedhetnek, ezek elsajátítása másodlagos, közvetett elsajátítás. A közvetett elsajátítás alapulhat a tulajdonos egyoldalú rendelkezésén, a vele kötött jogügyleten vagy más polgári jogi jogcímen, de alapulhat a törvényen is. A polgári jogi tulajdonjogviszony nemcsak a javak elsajátításának elsődleges jogviszonya, hanem számos egyéb polgári jogon kívüli elsajátítási viszony forrása és végcélja is egyben.

4.2. Tulajdonszerzés

4.2.1. A tulajdonjog megszerzése

A tulajdonjogi igények elbírálásának egyik legfontosabb kérdése, hogy a tulajdonjog ingatlan vonatkozásában *mikor keletkezik, mely időponttól kezdve kell valakit az ingatlan tulajdonosának tekinteni*. Attól kezdve-e, hogy a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy attól függetlenül is. Az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot (Inytvr. 1-2. §, a 2000. 01. 2-étől hatályos Inytv. 2. és 5. §).

Az ingatlan-nyilvántartás **közhitelessége** egyrészt azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jog valóban megilleti azt, akinek javára be van jegyezve. A közhitelesség másrészt azt jelenti, hogy a kívülállónak nem kell számolnia olyan jog fennállásával, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntettek fel.

Ugyanakkor azonban tény, hogy bizonyos tulajdonszerzési jogcímek esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül keletkezhet tulajdonjog. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezhető a tulajdonjog például

1. hatósági határozattal (Ptk. 120. §);
2. elbirtoklással (Ptk. 121. §);
3. ráépítéssel (Ptk. 137. §);
4. örökléssel (Ptk. 598. §, 673. §);
5. házastársi vagyonközösséggel (Csjt. 27. §);
6. élettársi vagyonközösséggel (Ptk. 578/G. §)

A fenti esetekben valamilyen tény bekövetkezte eredményezi a tulajdonjog keletkezését és ily módon az örökös, az elbirtokló tulajdonosnak tekintendő annak ellenére, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve. Ezzel szemben, ha valaki adásvétel, csere, vagy más szerződés alapján jut az ingatlanhoz, tulajdonjoga csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkezik és a bejegyzés időpontjáig legfeljebb kötelmi jogcíme lehet a különböző igények tekintetében. A törvény egyedül az elbirtoklásnál mondja ki, hogy az elbirtokló a be nem jegyzett tulajdonjogára nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot [Ptk. 121. § (5)].

A többi ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjog esetében a törvény ilyen rendelkezést nem tartalmaz.

A joggyakorlatban két álláspont került előtérbe. Az egyik álláspont arra hivatkozik, hogy a **közhitelesség vélelmet** jelent, amely vélelem azonban az ellenkező bizonyítással megdönthető. Miután tulajdonjogot csak tulajdonostól lehet szerezni, ezért a jóhiszeműség vélelme is csak a birtoklás jóhiszeműségét jelentheti és nem eredményezheti, hogy nem tulajdonostól tulajdont lehessen szerezni.

A másik álláspont a **közhitelességet védi**, amikor azt mondja, hogy a tulajdonjog mindig megszerezhető attól, akit az ingatlan-nyilvántartás tulajdonosként feltüntet. A valóságnak meg nem felelő bejegyzés következményeit ugyanis annak kell viselnie, aki

nem gondoskodott időben az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogának a bejegyzéséről.

A BH 1981. 60. szám alatti jogesetben a Legfelsőbb Bíróság a közhitelességet részesítette elsőbbségben. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a tartási szerződést megkötő fél jogszerzése megtámadhatatlan, hiszen a fél az ingatlanon egyfelől a jogerős hagyatékátadó végzésben, másfelől az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot.

A ráépítés és az elbirtoklás együtt is felmerülhet. Előfordulhat például, hogy valaki sajátjaként használ egy idegen ingatlant, amelyre éppen a sajátjakénti birtoklás következtében ráépít. Ilyenkor az ingatlan telekkönyvi tulajdonosával szemben az ingatlan tényleges birtokosa akkor is hivatkozhat az elbirtoklásra mint a jóhiszemű ráépítésnél erősebb jogcímre, ha birtoklása ideje alatt az ingatlanra ráépített. (Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.2. Az ingatlantulajdonjog-szerzés szabályozása

4.2.2.1. Modus és titulus kapcsolata

A jogirodalom kizárólag a **származékos szerzés** kapcsán tesz különbséget **szerzési cím** (titulus adquirendi) és **szerzési mód** (modus adquirendi) között, illetve kizárólag ezekben az esetekben vizsgálja a közöttük fennálló jogi kapcsolatot. Szerzési cím alatt a szerzés jogi lehetőségét, vagyis azt a jogi célt értik, amelynek érdekében a jog megszerzése végbemegy. A szerzési mód ennek a lehetőségnek a megvalósulása, az a jogi tény, amelynek hatására a jog közvetlenül keletkezik. A jogcím időben tipikusan megelőzi a szerzésmódot. Két fajta tulajdon-átruházási rendszer jött létre. (Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.2.2. Absztrakt (jogcímtől független) tulajdon-átruházási rendszer

Lényege, hogy tulajdonszerzést közvetlenül megvalósító jogi tény, a szerzésmód létrehozza a tulajdonszerzést, tekintet nélkül arra, hogy miféle jogcímen alapul, és tekintet nélkül arra is, hogy az adott jogrend egyébként elismeri-e vagy sem. Az a fél, aki tulajdonjogát érvényes jogcím nélkül veszítette el, csak kötelmi jellegű követeléssel

(jogalap nélküli meggazdagodás címén) követelheti azt vissza a szerzőtől. Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.2.3. Kauzális (jogcímfüggő) tulajdon-átruházási rendszer

A **kauzális** tulajdon-átruházási rendszer lényege, hogy a szerzésmód önmagában még nem eredményezi a tulajdon megszerzését. Csak abban az esetben megy végbe, ha van jogcím, melyen a tulajdonszerzés alapszik, és ez a jogcím érvényes. A jogcím érvényességétől függ a tulajdonszerzés érvényessége. Gyökerei a római jogig nyúlnak vissza. (Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

A **magyar polgári jog** rendszere a kauzális tulajdon-átruházási rendszer hagyományait követi. Minden alanyi jog keletkezése egyben jogszerzés is, mert alanytalan jog nincs; tehát minden keletkezett jog egyben szerzett jog is. A tulajdonszerzés valamely dologra tulajdonjog létrejötte, melyet a tulajdonszerző személy mindig mint új tulajdonjogviszony keletkezését éli meg. A tulajdonszerzés lényege, hogy a tulajdonos a dolog felett valamilyen módon tulajdonjogot, kizárólagos hatalmat nyer. Fizikailag ez azt jelenti, hogy a dolgot birtokába veszi, a lényeg azonban a dolog feletti jogi uralomban rejlik. Ingatlanok esetében nem elegendő a dolog tényleges átvétele, hanem ahhoz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges. Tulajdont szerezni egyébként kizárólag törvény által szabályozott módokon lehetséges, vagyis a törvényi szabályozás a szerzésmódok vonatkozásában taxatív és kogens jellegű. (Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás

Jóllehet az Inyvtv. az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó anyagi és eljárásjogi jogviszonyokat megfelelő módon rendezi, azonban annak hatálybalépése óta a jogszabályi környezet oly mértékben változott, hogy az már indokoltá tette az Inyvtv. egyes rendelkezéseinek módosítását.

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, a törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait is.

Az ingatlan-nyilvántartás az erre meghatározott számítógépes adathordozón rögzített, olvasható formában megjeleníthető tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak jegyzékéből, továbbá az ingatlan-nyilvántartási térképből és az okirattárból áll.

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan következő adatait tartalmazza: a település nevét, az ingatlan fekvését (belterület, külterület megjelölés), a belterületen lévő ingatlannál az utca (tér, krt. stb.) nevét és a házszámot, a helyrajzi számát és területnagyságát, művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését, minőségi osztályát, kataszteri tiszta jövedelmét, ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatát.

4.2.4. Az ingatlantulajdon-szerzésmódok elméleti megközelítése

4.2.4.1. Az eredeti (originárius) és a származékos (derivatív) szerzésmódok elhatárolása

A tulajdonszerzés módjainak **eredeti**, illetve **származékos** csoportba sorolását megelőzően célszerű annak a kérdésnek a megválaszolása, hogy mit nevezünk egyáltalán eredeti, és mit származékos szerzésnek. A jogirodalomban számos kísérlet történt a két szerzésmód definiálására, mely kísérletek az alábbiak szerint foglalható össze.

A modern jogtudomány álláspontja szerint *modus* és *titulus* együttesen kizárólag a származékos szerzésmód esetében lehet jelen. Ahol tisztán meghatározható a tulajdonszerzés módja és jogcíme, ott származékos tulajdonszerzésről, ahol pedig e két elem egymástól egyértelműen meg nem különböztethető, ott eredeti szerzésmódról beszélhetünk.

A felosztás alapulhat a szerzés alapjául szolgáló tény előtérbe helyezésén. Eszerint a tulajdonjog megszerzése jogügylet, törvényi rendelkezés, vagy állami aktus eredményeként következhet be. Logikusnak tűnik a jogügyleti szerzés származékos, a törvényen, illetve állami aktuson alapuló szerzés eredeti csoportba sorolásának elfogadása.

A felosztás alapulhat azon a nézetén is, mely szerint amennyiben a jogutód joga a jogelődj jogából származik, a jogutód a jogelődj jogát szerzi meg, a jogutód joga a jogelődj jogának folyománya, abban az esetben származékos jogszerzésről beszélünk. Amennyiben pedig a jogutód joga nem a jogelődj jogából származik, az nem a jogelődj jogának folyománya, vagyis nem történik jogutódlás, úgy eredeti szerzésmódról beszélünk.

Az eredeti és származékos tulajdonszerzés definiálására, illetve egymástól történő elhatárolására a legkielégítőbb és minden esetben helytállónak látszó meghatározó szempont a jogelő akarat, illetve feltehető akarat. Eszerint származékos a szerzés, amennyiben a tulajdonjog átszállását vagy közvetlenül az eddigi jogosított akarat-kijelentése, vagy az előbbeni tulajdonos akarat-elhatározására visszavezethető más körülmény eredményezi. A származékos tulajdonszerzés megállapíthatóságának további feltétele a jogelő rendelkezési jogának korlátozásmentes megléte.

A fentieket **összegezve** az eredeti, illetve a származékos tulajdonszerzés jellemzői a következők. Eredeti tulajdonszerzés esetén a szerzésmód és a jogcím nem határolódik el élesen egymástól, vagyis a tulajdonszerzés módja egyben annak jogcíme is. Mivel szó sincs jogutódlásról, nem érvényesülhet a „nemo plus iuris” elve, hiszen a jogszerző joga nem egy előző tulajdonos jogából származik, annak akarat, illetve rendelkezési joga nem befolyásolja a jogszerzés tényét. Akarati elem csupán az egyik fél, a jogszerző részéről van jelen. Nem csupán az eredeti tulajdonjogviszonynak az alanyi oldalon történő módosulásáról van szó, hanem teljesen új tulajdonjogviszony keletkezik a szerzéssel. Az előzőek folyamánya, hogy az új tulajdonjog tartalmát tekintve mindentől független, tehermentes lesz. További sajátossága, hogy általában ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzések sorolhatók ebbe a csoportba, tulajdoni lapra történő bejegyzésül ezért csupán deklaratív hatállyal bír.

Származékos tulajdonszerzés esetén mind a szerzésmód, mind az érvényes jogcím létrehozása van szükség. Általában érvényesül a „nemo plus iuris” elve, hiszen jogutódlásról van szó, a jogutód joga a jogelő jogából származik, a jogutód joga a jogelő jogának folyamánya. A tulajdonszerzéshez elengedhetetlen az előző tulajdonos akarat és rendelkezési jogosultsága. További sajátossága, hogy kizárólag ingatlan-nyilvántartáson átvezetett jogszerzések sorolhatók ebbe a csoportba, ami azt jelenti, hogy bejegyzésük konstitutív hatállyal bír. (Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.4.2. Ingók tulajdonának eredeti szerzőismódjai

Hatósági határozat vagy árverés; elbirtoklás; gazdátlan javak elsajátítása; találás.

❖ Hatósági határozat vagy hatósági árverés

Aki a dolgot **hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg**, tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés *ingatlan árverése* esetére *nem* vonatkozik (Ptk. 120. §). Hatósági határozattal való tulajdonba adásra csak az a hatóság jogosult, amelynek jogszabályban megállapított hatásköre erre a tevékenységre kiterjed. Az árverés a dolog tulajdonjogának *hatósági úton*, illetőleg *bírószági végrehajtási eljárásban történő átruházása* a legtöbbet ígérő *vevőre*. A szerző fél oldalán a tulajdonszerzés feltétele annak *jóhiszeműsége*. Ha tehát a szerző fél tudott, vagy tudnia kellett arról, hogy a hatósági határozat vagy a hatósági árverés törvénysértő, a tulajdonszerzés nem következik be. Ha viszont jóhiszemű volt, akkor annak ellenére, hogy a hatósági határozat vagy árverés törvénysértő, ez a vevő megszerzett és gyakorolt tulajdonjogát általában nem érinti. Így a *jogsértő államigazgatási határozat* vagy az ingó dolog *jogsértő árverésének* az utólagos *megsemmisítése* a jóhiszemű fél (vevő) által megszerzett tulajdonjogot nem sértheti. Mind a hatósági határozat, mind az árverés jogerőre emelkedése pillanatában eredményezi a tulajdonjog megszerzését.

Ez alól van egy fontos kivétel. Ha az *állam* bírósági vagy hatósági határozattal *kártalanítás nélkül szerez tulajdont*, a tulajdon *tárgyának értéke erejéig* felel a volt tulajdonosnak, a tulajdonszerzésekor *jogszabály, bírósági és más hatósági határozat* vagy *visszterhes szerződés* alapján *jóhiszemű személlyel* szemben fennálló kötelezettségéért. Az állam felelőssége azonban *csak akkor áll fenn*, ha a volt tulajdonosnak *egyéb lefoglalható vagyontárgyára* vezetett *végrehajtás eredménytelen* volt [Ptk. 120. § (2) bek.] . A feltételeknek együtt kell fennforogniuk, bármelyik hiánya kizárja az állam „felelősségét”.

❖ Elbirtoklás

Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát az, aki az ingó dolgot sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja [Ptk. 121. § (1) bek.]. Elbirtoklás esetén a birtoklás tényleges állapota az idő múlása mint jogi tény által jogállapottá változik át. Az elbirtoklás a birtokló oldalán tulajdonjogot *keletkeztet*, míg a volt tulajdonos oldalán

egyidejűleg *megszünt* egy korábbi tulajdonjogot, ez a keletkezés és megszűnés azonban egymásra tekintet nélkül zajlik le. Az elbirtoklás nem jogutódlás, nem alanyváltozás a tulajdonos személyében, hanem egy tulajdonjogviszony megszűnése egyfelől és egy új tulajdonjogviszony keletkezése másfelől.

Az elbirtoklás általában bármiféle dologra kiterjedhet, de törvény a dolog *megszerzésének körülményeire*, vagy a birtok tárgyára figyelemmel kivételeket állapíthat meg. A dolog megszerzésének körülményei miatt az, aki *bűncselekménnyel* vagy *egyéb erőszakos vagy alattomos úton* jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot [Ptk. 121. § (2) bek.]. Nem lehet elbirtokolni a birtokba nem vehető dolgokat [Ptk. 94. § (1) bek.], valamint *az állami és önkormányzati tulajdon kizárólagos tárgyait*.

Az elbirtoklás általános feltételei a következők:

- a) *az elbirtoklási idő letelte;*
 - b) *hogy az elbirtokló a dolgot sajátjaként birtokolja.*
- a) Az elbirtoklási idő a dolog birtokbavételétől számított *tíz év*. Az új birtokos saját birtoklásának idejéhez *hozzászámíthatja* azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült. Az elbirtokló javára számít az az idő is, amely alatt a dolog más személy birtokában volt ugyan, de ez utóbbi a birtokot az elbirtokló nevében gyakorolta (például mint bérlő, zálogbirtokos).

Az elbirtoklási idő alatt a birtoklásnak *szakadatlannak*, tehát folyamatosnak, folytatólagosnak kell lennie. Az új birtokos azonban csak akkor számíthatja hozzá saját elbirtoklási idejéhez azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült, ha az elődje elbirtoklás útján *még nem szerezte meg* a tulajdonjogot. A jogelőd elbirtoklási ideje örökölheto, az elbirtoklás azonban nem. Ha az elbirtoklási idő már a jogelődnél eltelt, azaz a dolgot már a jogelőd elbirtoklással megszerezte, a jogutód *nem elbirtoklással*, hanem *öröklés* címén szerez tulajdonjogot, ami abból a szempontból, hogy a tulajdonszerzés származékos, vagy eredeti tulajdonszerzésnek minősül-e egyaránt nem közömbös.

Az elbirtoklási idő számítása során különbséget teszünk az elbirtoklás *nyugvása és megszakadása* között.

Nyugszik az elbirtoklás, ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa. A nyugvás következménye az, hogy a nyugvást eredményező akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra (Ptk. 123. §).

Az elbirtoklás nyugvásának intézménye láthatólag a tulajdonos érdekeit védi az elbirtokló érdekeivel szemben.

Az elbirtoklás megszakad, ha:

- A tulajdonos a birtokost a dolog kiadására *írásban felszólítja*, vagy ez iránt *bírósághoz fordul*;
- A tulajdonos a dologgal *rendelkezik* (például eladja, elcseréli, bérbe, haszonbérbe, vagy zálogba adja);
- A birtokos a birtokot *akaratán kívül elveszti*, és azt egy éven belül *nem szerzi vissza*, illetőleg egy éven belül *nem kéri a bíróságtól*, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza [Ptk. 124. § (1) bek.].

Az elbirtoklás megszakadásának hatása az, hogy a birtoklásnak *addig eltelt ideje nem vehető figyelembe*, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával *újból kezdődik* [Ptk. 124. § (2) bek.].

A Ptk. 124. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerint a hivatalos eljárások közül csak a „bírósághoz fordulás”, azaz a perindítás szakítja meg az elbirtoklást.

b) Az elbirtoklás csak akkor következik be, ha az elbirtokló a dolgot *sajátjaként* birtokolja, tehát úgy, mint a saját tulajdonában álló dolgot. Annak birtoklása, aki a dolgot haszonélvezőként vagy más jogcímen használóként birtokolja, nem vezet elbirtoklásra. Ha azonban a jogcím megszűnt, de továbbra is birtokában marad a dolog a régebben meghatározott jogcím alapján birtoklónak, az elbirtoklás elkezdődik.

Az elbirtokló *a régi tulajdonos jogának kizorításával szerez tulajdonjogot*, és tulajdonjoga az előző tulajdonos jogától, illetőleg a birtoklásra jogosító bármiféle rendelkezésétől *függetlenül* keletkezik. Az elbirtokló jogszerzése nem alapszik a dologra nézve fennállott tulajdonjogon, de a „sajátjaként” való birtoklást nem zárja ki, hogy az elbirtokló tudja, hogy a dolog valaki másé. Elegendő, ha a dolgot az elbirtoklás kifejezett szándékával birtokolja, illetőleg, ha a saját birtoklását véglegesnek tekinti és ezt objektív módon (külsőleg) is kifejezésre juttatja.

Elbirtoklással *bárki* szerezhet tulajdonjogot, aki *jogképes*, illetőleg az adott dolog vonatkozásában *szerzőképes*. Így akár az állam, vagy a jogi személyek is elbirtokolhatnak, illetőleg megfordítva: az államtól és a jogi személyektől is el lehet birtokolni. A kezelő szerv birtoklása alapján az állam tulajdonszerzése elbirtoklás jogcímén megállapítható (BH. 1997/1. 21.).

Az elbirtoklással részletesebben a 6. pontban foglalkozok.

❖ **Gazdátlan javak elsajátítása**

Ha a dolognak nincs tulajdonosa, azon birtokbavétellel bárki tulajdonjogot szerezhet (Ptk. 127. §).

Gazdátlan azt az egyébként emberi uralom alá hajtható, azaz birtokba vehető dolgot tekintjük, amely még *soha* senkinek a tulajdonában *nem* volt, vagy ha igen, akkor korábbi tulajdonosa elhagyta azt és ezért vált gazdátlanná. Az *elhagyott* dolgot azonban csak akkor tekinthetjük gazdátlan, ha tulajdonosa azt szándékosan hagyta el, tehát abból a célból, hogy megszabaduljon tőle. Mai jogunk szerint nem gazdátlan dolgok a szabadon élő vadak, továbbá a folyóvizekben és természetes tavakban élő halak, valamint más hasznos vízi állatok (például rák). Ezek az állam (illetőleg a víztulajdonos) tulajdonában vannak (Ptk. 128. §) A kirepült méhrajon azonban – ha a tulajdonosa két napon belül nem fogja be – birtokbavétellel bárki tulajdonjogot szerezhet (Ptké. I. 22. §).

A gazdátlan javak kategóriájába tipikusan az erdőn-mezőn vadon termő számtalan gyümölcs és gyógynövényfajta, a gombák és néhány – vadnak nem minősülő – apróbb állatfajták tartoznak (például lepkefélék, éti csiga). Ezek gyűjtése, elsajátítása eredeti tulajdonszerzési mód.

❖ **Találás**

Olyan dologra nézve, amely *nem gazdátlan*, tehát amely másnak tulajdonában áll, pusztán birtokbavétellel tulajdonjogot szerezni nem lehet. Az olyan dolog birtokbavétele azonban, amely *bár másnak tulajdona*, de senkinek sincs a birtokában, **találásnak** minősül, és bizonyos feltételek mellett eredeti tulajdonszerzésre vezethet.

Ha valaki feltehetően *más tulajdonában levő dolgot talál, és annak tulajdonjogára igényt tart, megszerzi a tulajdonjogot, ha:*

- *a találó megtett mindent, ami a jogszabályok előírnak avégből, hogy a dolgot tulajdonosa visszakaphassa, és*

- a tulajdonos a találástól számított *egy éven* belül a dologért *nem* jelentkezett [Ptk. 129. § (1) bek.].

A találónak csak a *jogszabály* előírásait kell megtartania, nem kell a tulajdonost égen-földön keresnie. Nyilvánvaló, hogy ha a találó az elvesztett, eltűnt, elrejtett dolog tulajdonosát ismeri, köteles a dolgot annak vagy más átvételre jogosult személynek átadni. Ha a tulajdonos ismeretlen, a találó köteles a dolgot a polgármesteri hivatalba beszolgáltatni és nyilatkozni, hogy igényt tart-e a dolog tulajdonjogára. A hivatal a dolgot három hónapon át őrzi. Ha a jogosult a dologért a határidő alatt nem jelentkezik, a dolgot a találónak a beszolgáltatás alkalmával kifejezett kívánságára kiadják. A találó a neki kiadott dolog tulajdonát a találástól számított egy év elteltével megszerzi, feltéve természetesen, hogy ez idő alatt a jogosult a dolog átvétele végett nem jelentkezett. Az egyévi határidő elteltéig a találó a dolgot használhatja, nem jogosult a dolgot elidegeníteni vagy megterhelni, s nem jogosult a használatot sem átengedni. A találásról általában azt mondhatjuk, hogy az feltételes *eredeti szerzősmód*.

A találás előbbi szabályai nem vonatkoznak arra az esetre, ha a dolgot *a közönség számára nyitva álló hivatali, vállalati, vagy más épületben, vagy helyiségben* (például az egyetemi előadóteremben), *továbbá közforgalmú közlekedési és szállítási vállalat szállítóeszközén* (például villamoson, autóbuszon, vonaton) találják. A találó ilyen esetben *nem szerez tulajdonjogot*. A hivatal vagy vállalat a dolgot három hónapi őrízet után értékesítheti: a tulajdonos a találást követő egy éven belül követelheti a dolog, illetve a vételár kiadását [Ptk. 129. § (2) bek.].

A találó anyagi érdekeltségének fokozására s ezúton közvetve a tulajdonjog védelmére szolgál az úgynevezett *találódíj*.

Ha a talált dolog nagyobb értékű, és annak tulajdonjogát a találó nem szerzi meg, a találó *méltányos összegű* találódíjra jogosult, feltéve, hogy megtett mindent, amit a jogszabályok előírnak avégből, hogy a tulajdonos a dolgot visszakaphassa (Ptk. 130. §). A találódíj összegét vita esetén a bíróság állapítja meg.

A találás egyik sajátos esete a *kincslelet*, vagyis olyan értékes és rejtett dolog találása, amelynek tulajdonosát kideríteni már nem lehet. Ha valaki olyan értékes dolgot talál, amelyet *ismeretlen személyek elrejtettek*, vagy amelynek tulajdonjoga

egyébként is feledésbe ment, köteles azt az államnak felajánlani. Ha az állam a dologra nem tart igényt, az a találó tulajdonába megy át, ellenkező esetben a találó a dolog értékéhez mértén megfelelő díjra jogosult (Ptk. 132. §). Ha a kincslet muzeális, vagy műemléki értékű, annak tulajdonjoga az államot illeti meg.

4.2.4.3. Ingók tulajdonának származékos szerzőismódjai

Átruházás; a termékek, a termények és a szaporulat elsajátítása; vadak és halak tulajdonjogának megszerzése; feldolgozás; egyesítés; öröklés.

❖ Átruházás

Ingó dolgok származékos módon leggyakrabban a tulajdonjog **átruházása** útján kerülnek a szerző fél tulajdonába. A tulajdonjog átruházásának feltételei szempontjából kétféle jogtechnikai megoldás lehetséges. Az egyik megoldás abban áll, hogy az egyedileg meghatározott dologra nézve a felek pusztá megegyezése az átruházásban máris átviszi a tulajdonjogot a szerző félre (*konszenzuális rendszer*). A másik technikai megoldás az, hogy a felek megállapodása egymagában még nem elegendő a tulajdonjog átszállásához, hanem ezenfelül szükséges az is, hogy a szerző fél a dologon valami módon uralmat szerezzen (*tradíciós rendszer*). A magyar polgári jogban az utóbbi megoldás érvényesül. *A megállapodás egymagában még nem eredményezi a tulajdonjog átszállását, hanem ehhez a dolog átadására is szükség van.*

Az átadás a dolog tényleges birtokba adásával vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog megszerzőjének hatalmába került [Ptk. 117. § (2) bek.]. Eszerint ahhoz, hogy ingó dolog tulajdonjoga másra átruháztassék, rendszerint négy feltételre van szükség: a) az átruházásra irányuló szerződésre vagy más jogcímre, b) a dolog átadására, c) arra, hogy az átadás a tulajdonátruházás szándékával történjen és d) a korábbi tulajdonostól származzék.

❖ A termékek, a termények és a szaporulat elsajátítása

A tulajdonos **jogosult** a dologból folyó **hasznokat szedni**. A gyümölcsöző dolgok tulajdonosa tehát a gyümölcs elválásával vagy elválasztásával az immár önálló dologi

és jogi létet nyert dolog (a gyümölcs) felett tulajdonjogot szerez. Amíg az elválasztást maga a fődolog tulajdonosa végzi, a változás jelentősége merőben formai csupán, mert az elválasztott gyümölcs továbbra is ugyanazon tulajdonos tulajdonában marad. A **gyümölcselválasztás** mint tulajdonszerzési mód, akkor bír igazán komoly gyakorlati jelentőséggel, ha az elválasztásra valamely *korlátozott dologi jog, vagy jóhiszemű birtoklás*, vagy valamilyen *kötelmi jogviszony alapján* nem a gyümölcsöző dolog tulajdonosa, hanem más személy van feljogosítva.

A termékek, termények és a szaporulat elsajátítására jogosult:

- a) az, *akinek más dologán olyan joga van*, amely őt a termékek, termények vagy a szaporulat tulajdonba vételére jogosítja;
- b) annak a dolognak *jóhiszemű birtokosa*, amelyből a termék, termény, illetőleg a szaporulat származik.

a) Akinek más dologán olyan joga van, amely őt a termékek, termények vagy szaporulat tulajdonba vételére jogosítja az elválással szerez tulajdonjogot. Ha a jogosultnak nincs birtokában az a dolog, amelyből a termék, termény vagy a szaporulat származik, a birtokbavétellel válik tulajdonossá [Ptk. 125. § (1) bek.].

A haszonélvező, a haszonbérlet az elválással szerzi meg a termék, termény, vagy szaporulat tulajdonjogát. Ha azonban valaki például a lábbonálló termést veszi meg, nem az elválással, hanem csak a birtokbavétellel válik tulajdonossá. Hogy az elválasztásra jogosult személy joga a jogviszony alapján meddig terjed, azt az adott jogviszony tartalma dönti el; a haszonélvező például általában nem jogosult a gyümölcsfák kiirtására.

b) Az elválással szerez tulajdonjogot a dolog termékein, terményein és a szaporulatán az is, aki a dolgot jóhiszeműen birtokolja, bár erre jogcíme nincsen [Ptk. 125. § (3) bek.].

A tulajdonszerzés lehetősége addig az időpontig áll fenn, ameddig a birtokos jóhiszemű, vagyis amíg rosszhiszeművé nem válik, illetőleg ameddig a dolgot tőle a bíróság vagy a jegyző előtt vissza nem követelik.

❖ **Vadak, halak és más hasznos víziállatok tulajdonjogának megszerzése**

A vadak, továbbá a folyóvizekben és a természetes tavakban élő halak, valamint más hasznos víziállatok – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – az állam tulajdonában vannak [Ptk. 128. § (1) bek.].

A vadászterületen elejtett, elfogott, illetőleg elhullott vad a vadászatra jogosult tulajdonába kerül [Ptk. 128. § (2) bek.]. Ez a szabály kiterjed a vad trófeájára, a hullatott agancsra és a szárnyas vad tojására is. A vadak tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges *törvényi tényállási elemek*: a vadászatra jogosultság; a vadászterület; és a vad elejtése, elfogása; illetve elhullása.

Vadászatra jogosult az a személy, akit a vadászati jog megillet, tehát aki a vadászati jogot gyakorolhatja, hasznosíthatja, és aki az ezekkel kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséért felel. A vadászati jog mint tulajdonszerű jog tartalmát alanyi jogok és kötelezettségek alkotják. A vadászati jog a földtulajdon jog elválaszthatatlan részeként a vadászterületnek minősülő terület tulajdonosát illeti meg. Amennyiben vízfelület is része a vadászterületnek, a vadászati jog a meder tulajdonjogának elválaszthatatlan része. A vadászati jog lehet önálló vagy társult. Önálló, ha a vadászterület kizárólag egy személy tulajdonában van, társult, ha a vadászterületnek több tulajdonosa van.

A halászati jog is a halászattal összefüggő *jogosultságok és kötelezettségek* összessége. Főszabály szerint a halászati jog is a víz tulajdonjogának elválaszthatatlan része, ennek megfelelően lehet önálló vagy társult halászati jog. Halászatra jogosultnak általában a halászati vízterület tulajdonosát, kivételesen pedig a halászati jog haszonbérletjét kell tekinteni. Az állami tulajdon kizárólagos tárgyainak minősülő folyók és természetes tavak esetében tehát a halászati jog a Magyar Államot illeti meg, ugyanígy a holtág, bányató és víztározó esetében is, kivéve az önkormányzati tulajdonban lévő holtágat és bányatavat, amennyiben a tulajdonos önkormányzat a halászati jogot gyakorolni kívánja. A halászati jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Az egyes vizek *halászati vízterületté nyilvánítását a halászati hatóságtól* kell kérni. A halak és más hasznos víziállatok (haltáplálék-szervezetek, rák, béka, kagyló és pióca) tulajdonjoga már eleve a halászati jog jogosultját illeti meg, feltéve, ha a

halászati vízterület is a tulajdonában van. A nem jogosult által kifogott hal, valamint más hasznos víziállat is a halászatra jogosult tulajdonába kerül [Ptk. 128. § (3) bek.].

❖ **Feldolgozás**

Feldolgozásról vagy átalakításról van szó, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult vagy kötelezett volna *másnak a dologából saját munkájával más fajta dolgot állít elő*. Ha a feldolgozás vagy átalakítás után az új dolgot eredeti alakjába károsodás nélkül vissza lehet állítani, a feldolgozott, illetőleg átalakított dolog tulajdonosa a tulajdonjog védelmének szabályai alapján követelheti az eredeti állapot helyreállítását. Ha azonban az új dolog ésszerű módon eredeti alakjába nem állítható vissza, akkor az új dolog tulajdonjogának kérdése azon fordul meg, hogy a feldolgozó jóhiszemű volt-e vagy sem.

Aki idegen dolog felhasználásával vagy átalakításával a maga számára jóhiszeműen új dolgot állít elő, a dolog tulajdonosának választása szerint köteles a dolog értékét megtéríteni, vagy munkája értékének megtérítése ellenében az új dolog tulajdonjogát átengedni [Ptk. 133. § (1) bek.]. A választás joga elsősorban az anyag tulajdonosát illeti. Ha azonban a munka értéke a feldolgozott vagy átalakított dolog értékét lényegesen meghaladja, a dolog tulajdonosát választási jog nem illeti meg, az új dolog a feldolgozó, illetőleg átalakító tulajdona lesz, a feldolgozott, illetőleg az átalakított dolog tulajdonosa pedig csupán a dolog értékének a megtérítését követelheti [Ptk. 133. § (2) bek.].

Más az eset, ha a feldolgozó vagy átalakító rosszhiszemű volt. Ilyenkor a választás joga minden esetben az anyag tulajdonosát illeti: ha az anyag tulajdonosa az új dolog tulajdonjogát választja, csak a gazdagodását köteles megtéríteni [Ptk. 133. § (3) bek.]. Előfordulhat, hogy a feldolgozott vagy átalakított dolog tulajdonjogára egyik fél sem tart igényt. Ilyenkor azt értékesíteni kell és a vételárat a jogosultak között megfelelő arányban fel kell osztani [Ptk. 135. § (2) bek.].

❖ **Dologegyesülés**

Dologegyesülésről akkor beszélünk, ha *több tulajdonos dolgai valamilyen módon egyesülnek vagy vegyülnek úgy, hogy azokat csak aránytalan károsodás vagy aránytalan költségek árán, vagy egyáltalán nem lehet szétválasztani*. Ilyenkor közös

tulajdon keletkezik, a tulajdoni hányadok az egyesült, illetőleg vegyült dolgok értéke szerint alakulnak. Ha a közös tulajdonosok bármelyike a közös tulajdont nem kívánja, az, akinek dolga az egyesülés előtt nagyobb értékű volt, választhat, hogy a dolgot a többi tulajdonos kártalanítása ellenében tulajdonába veszi, vagy kártalanítás ellenében azokat átengedi [Ptk. 134. § (1) bek.]. A választási jog azonban nem illeti meg azt, aki a dologegyesülést vagy vegyülést rosszhiszeműen maga idézte elő. Ilyen esetben a rosszhiszemű volt tulajdonos csak a gazdagodás megtérítését követelheti [Ptk. 134. § (2) bek.]. Ha pedig az egyesült dolgok tulajdonjogára egyik fél sem tart igényt, azt értékesíteni kell, és a vételárat a dolgok értéke arányában kell felosztani [Ptk. 135. § (2) bek.]

❖ Öröklés

Az örökös az örökhagyó halála pillanatában (ipso iure) megszerzi mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyek a halál időpontjában az örökhagyó tulajdonában állottak, és a hagyatékhoz tartoznak.

A tulajdonjog bejegyzésére a hagyatéki eljárás keretében kerül sor, amelynek szabályait a 6/1958. (VII. 4.) IM rendelet szabályoz.

Az öröklési jogviszony alanyai egyrészt a meghalt ember mint örökhagyó, másrészt a helyébe lépő személy, az örökös, a jogviszony tárgya pedig a hagyatéki vagyon, az örökhagyó mindazon jogainak és kötelezettségeinek összessége, melyekben alanyváltozás lehetséges. Az öröklési jogviszony tehát jogutódlás, mégpedig az örökhagyó összes jogviszonyában egyszerre bekövetkező egyetemes jogutódlás.

Az öröklésnek két fajtája van. Az egyik a **törvényes öröklés**, amelynek rendje évezredes tradíció alapján alakult ki. Felfoghatjuk úgyis, mint az örökhagyók törvény által „vélelmezett akaratát”. Ezt a vélelmet az egyes örökhagyók dönthetik meg azzal, hogy eltérően végintézkednek. Ha a hagyaték egészére vagy csak egy részére nem végintézkednek másként, ezzel hagyják a törvényes öröklési rendet érvényesülni, mint ami a saját akaratukkal mindenben megegyezik.

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 végrendelezett, de maradt utána hagyaték, az állam a szükségképpeni örökös.

4.2.4.4. Ingatlanok tulajdonának eredeti szerzőismódjai

A hatósági határozat; a kisajátítás; valamint az elbirtoklás kétség kívül az eredeti szerzőismódok közé sorolandó.

❖ A hatósági határozat

A **hatósági határozattal** történő tulajdonszerzés körébe a büntetőbíróság vagyonekobzást kimondó ítélete tartozik, ezen kívül még a kisajátítás, mely speciális jellegére tekintettel önálló szerzőismódként nyer szabályozást.

Jóhiszemű szerző az ingatlan tulajdonjogát árverés útján eredeti szerzőismóddal szerezhetheti meg abban az esetben, ha a tulajdonos az a személy, aki ellen a végrehajtás e módjára került sor. Főszabály szerint hatósági árverésen történő tulajdonszerzés esetén a jóhiszemű szerző a korábbi tulajdonos tulajdonjogára tekintet nélkül válik tulajdonossá. A hatósági határozat, illetve árverés útján történő tulajdonszerzés tisztán eredeti jellegét az „rombolja le”, hogy a jogszerző nem szerez tehermentes tulajdont, amennyiben az ingatlant telki szolgálat, vagy törvényen alapuló, illetve bejegyzett hasznélvezeti jog terheli. A jogszerző tulajdonjoga nem az előző tulajdonos jogából származik, hanem az árverésen mint hatósági aktuson nyugszik. Ennek megfelelően nem lehet szó jogutódlásról, vagyis az az eredeti szerzőismód jellemzői dominálnak ezen tulajdonszerzés esetében.

Az ingatlan tulajdonjogának hatósági határozattal történő megszerzése a hatósági határozat jogerőre emelkedésével történik meg, ezekben az esetekben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés deklaratív hatályú. Természetesen az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéből kifolyólag az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, bejegyzett jogot szerző harmadik személlyel szemben az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont szerző személy meglévő tulajdonjogára nem hivatkozhat.

❖ A kisajátítás

A 35/2005. (IX. 29.) Alkotmánybíróság határozat szerint: „Az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Ktvr.) szabályozási koncepciójának és az arra

épülő alapvető szabályoknak a változatlansága a megváltozott társadalmi, gazdasági viszonyok között egy sor ellentmondást hordoz és a jog által nem rendezett problémát vet fel a kisajátítási cél megvalósítójának jogi helyzetét érintően is. A Ktvr. által kisajátítási célként szabályozott tevékenységet ma már nemcsak állami, önkormányzati szervek végezhetik, ugyanakkor kisajátítással csak az állam, illetőleg az önkormányzat szerezhethet tulajdont.” Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett. Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy, ha közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

❖ Az elbirtoklás

Elbirtoklás útján szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát az, aki az ingatlant 15 éven át szakadatlanul sajátjaként birtokolja. Dologi hatályú tulajdon-szerzésmód, vagyis anélkül válik a jogszerző tulajdonossá, hogy jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztette volna. Természetesen tulajdonosi jogait az ellenérték fejében, ingatlan-nyilvántartáson átvezetett, jogot szerző harmadik személlyel szemben nem gyakorolhatja. Elbirtoklással a jogszerző tehermentes tulajdont szerez.

Részletesebben a 6. pontban foglalkozok az elbirtoklással.

(Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.4.5. Ingatlanok tulajdonának származékos szerzésmódjai

Átruházás; öröklés;

❖ Az átruházás

Ingatlanok tulajdonjogának **átruházással** történő megszerzéséhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges, ezért a szerződést írásba kell foglalni. Az átruházással történő tulajdonjogszerzés bejegyzése a fentiek szerint konstitutív hatállyal bír. A Polgári Törvénykönyv és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezéseinek nem megfelelő összhangja következtében azonban az egymástól tisztán elkülöníthető modusnak és titulushoz az átruházáson alapuló tulajdonszerzés

elengedhetetlen feltételét képező együttes jelenléte nem valósul meg az alábbi esetekben.

- Az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés a Ptk. Szabályai szerint érvényesen létrejön, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás szabályai alapján ez az okirat bejegyzésre nem alkalmas.
- Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel a Ptk. Szabályai szerint érvénytelen szerződésen alapuló megszerzés az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alapján három év elteltével hatályossá válik.
- Az érvényes szerződéssel tulajdonjogot szerzett személy bejegyzett jogát is megtámadhatja az ingatlannak csak jogcímmel rendelkező birtokosa.

Az átruházás az ingatlanra vonatkozó rendelkezési joggal bíró előző tulajdonos akaratán alapul.

❖ Az öröklés

Bizonyos értelemben az **átruházás sajátos fajtája**, melynek specialitása abban rejlik, hogy halál esetére szól. Dologi hatályú tulajdonszerzésről van szó, a hagyaték az örökhagyó halála pillanatában száll át a jogutódra. A hagyatéki eljárás során bekövetkező tulajdonjog bejegyzés hatálya deklaratív jellegű. Jogutódlásról van szó, a megszerző természetesen megvásárolja nemcsak az ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi jogosultságokat, hanem annak terheit is. Érvényesül a „nemo plus iuris” elve. A tulajdon átszállás örökhagyó akaratára vezethető vissza, öröklési szerződés, illetve végintézkedésen alapuló öröklés esetén. A törvényes öröklés során az akarat elv érvényesülése szerint vélelmezhető, hogy az örökhagyó életében azért nem tett intézkedést vagyona sorsáról, mert a törvényes öröklés rendje szerint szándékozta tulajdonjogát átruházni.

(Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.4.6. Vegyes jellegű szerződésmódok

❖ Növedék

„A föld tulajdonosa megvásárolja mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyek utólag válnak a föld alkotórészévé (**növedék**)”. Amennyiben ingatlan válik utólag a föld alkotórészévé, ez kétféleképpen történhet:

- ✓ Az egyik eset azt, hogy a növedék a természet által létrehozott, illetve utólag a föld alkotórészeként vált ingatlan, például: iszapoltás, vagy a parthoz sodort és a parti telekhez kapcsolódó ingatlanrész. Ebben az esetben származékos szerzőmódról nem beszélhetünk, hiszen például a parthoz sodort ingatlanrész tekintetében nem jogutódlás jött létre, nem az ingatlanrész esetleges előző tulajdonosa akaratára vezethető vissza a jogszerzés. A „nemo plus iuris” elve jelen esetben nem érvényesíthető. A jogszerző ingatlan-nyilvántartáson kívül, tehermentes tulajdont szerez.
- ✓ Az elképzelhető másik eset pedig az, hogy a növedék emberi munkával létrehozott épület, illetve egyéb építmény.

Amennyiben az építkezés jogszerűen, tehát saját földre, saját anyagból történt, úgy egyszerű a képlet: eredeti szerzőmódról teljesen új tulajdonjog keletkezik. A szerzőmód és jogcím összeolvad. Ahhoz, hogy az új ingatlanon bármilyen jog keletkezzen, először arra van szükség, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban egyáltalán feltüntetésre kerüljön.

Amennyiben az építkezés jogellenesen, tehát idegen anyaggal saját, vagy saját használatban álló földre, saját anyaggal idegen földre történik, úgy az előbbi esetben beépítéssel, az utóbbi esetben pedig ráépítéssel állunk szemben.

❖ Beépítés

A Ptk. 136. §-a szerint: „Ha valaki idegen anyaggal saját földjére, vagy használatában álló földre épít, a **beépítéssel** megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni.” Aminek a tulajdonjogát a jogszerző fél megszerzi, az ingó dolog. Ez az ingó dolog válik utólag az ingatlan elválaszthatatlan részévé.

❖ Ráépítés

Ráépítés esetén valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre saját anyagból épít. A ráépítés a túlépítéstől abban különbözik, hogy túlépítés esetén az anyag tulajdonosa részben saját, részben idegen földre épít, ráépítés esetén pedig egészben idegen földre.

A jóhiszemű ráépítés következtében az újonnan keletkezett ingatlan, illetve ingatlanrész tulajdonjogát a föld tulajdonos szerzi meg, azonban köteles megfizetni a ráépítőnek azt, amivel ennek következtében gazdagodott.

A földtulajdonos mindemellett a jogtalanul emelt épület tulajdonjogának megszerzése helyett azt is kérheti, hogy a jóhiszemű ráépítő vásárolja meg tőle a földet. Ebben az esetben egy bírósági határozat „közreműködésével” létrejövő átruházásról van szó.

Amennyiben a jogtalanul emelt épület értéke a földnek, illetve megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja, a ráépítő szerzi meg a földnek, illetve megfelelő részének tulajdonjogát, rosszhiszeműsége esetén a megszerzett ingatlan forgalmi értékének megfizetésével. Itt egy ingatlan felépítésével egy másik ingatlan tulajdonjogát is megszerzi az építő.

A földtulajdonos kérheti a bíróságtól annak megállapítását is, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. Ekkor a ráépítőt a földön földhasználati jog illeti meg.

A ráépítés egyes eseteiben közös tulajdon jön létre a ráépítő és az előző tulajdonos között.

A ráépítéssel részletesebben az 5. pontban foglalkozok.

(Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet)

4.2.5. Az ingatlan-nyilvántartás elvei, különös tekintettel a bejegyzés és közhitelesség elvére

Nyilvánosság elve

Az ingatlan-nyilvántartás – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben meghatározottak szerint – **nyilvános**.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet vagy hiteles másolatot kérhet. A tulajdoni lapról az alábbi hiteles másolatok adhatók ki:

- teljes másolat: amely valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint,
- részleges másolat: amely csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint,
- szemle: amely csak a fennálló bejegyzések lényeges adatait tartalmazza.

A törvény ellenkező rendelkezésének hiányában az alábbi adatok csak az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:

- az okirattárban lévő és a jogosult, illetőleg kötelezett bejegyzése alapjául szolgáló magán- és közokiratok, hatósági határozatok tartalma, kivéve, ha az okirat tartalmára a tulajdoni lapon lévő bejegyzésben történt hivatkozás,
- a jogosult személyi azonosítója,

Az első és a harmadik pontban meghatározott adatok az ehhez fűződő jogi érdek valószínűsítése esetén is megismerhetőek.

Közhitelesség elve

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap a bejegyzési, illetőleg feljegyzési határozat jogerőre emelkedésének időpontjától – az ellenkező bizonyításáig – **hitelesen tanúsítja** a bejegyzett jogok és feljegyzett jogilag jelentős tények fennállását.

Ez azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogerős határozattal bejegyzett jog, feljegyzett tény alapján vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jog, feljegyzett tény az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok és tények törlése esetén pedig azt kell vélelmezni, hogy a törölt jog, illetőleg tény nem áll fenn.

Ezért senki sem hivatkozhat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, feljegyzett tény vagy átvezetett adat fennállásáról nem tudott. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog jogilag jelentős tény jogosultja sem érvényesítheti ezt a jogát ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, illetőleg rangsor szerint bejegyezhető jóhiszemű szerzővel szemben. (jóhiszeműnek az minősül, aki a látszat szerinti helyzettel ellenkező valóságról nem tud, de nem is kell tudnia, rosszhiszemű pedig az, aki a látszattal ellenkező valóságos helyzetet ismeri, vagy a körülmények között ismernie kellene, például nem létező szervezet nevében szerződést köt.) A széljegy – a beadvány iktatószámának a benyújtás napján a tulajdoni lap megfelelő részére történő feljegyzése lerontja a jóhiszeműséget.

Forgalom biztonsága érdekében a jogszabály vélelmezi annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerez, ezért kimondja, hogy a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát – az ellenkező bizonyításig – akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valóságos jogi helyzettől eltér. Az érvénytelen

okiraton alapuló bejegyzés alapján – az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében – jogot szerző jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett jogilag jelentős tény a bejegyzésről szóló határozat keltétől számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

Bejegyzési elv

A **bejegyzés** elvének érvényesülése összefügg azzal a polgári anyagi jogi szabállyal, amely szerint az „Ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.” (Ptk. 117. § (3) bekezdése). A szerződésen alapuló jogszerzés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül létre sem jöhet. Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. A bejegyzés eleve másként megfogalmazva azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nemcsak feltünteti, hanem létesíti, keletkezteti is.

Az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése tételesen meghatározza azokat a jogokat, amelyek keletkezéséhez szükséges a bejegyzés. E szerint „**az okiraton alapuló** bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használat jogát telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot (önálló zálogjog).”

Nem jelenti azt, hogy például egy ingatlanra vonatkozó szabályszerű adásvételi szerződés, amit nem jegyeztetnek be az ingatlan-nyilvántartásba, ne volna hatályos, a „tulajdonjogszerzés” nem volna érvényes. A hatály „terjedelme” szempontjából azonban lényeges különbség van az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett „jogszerzés” és a bejegyzett jogszerzés között. A tradicionális rendszerből kifolyóan az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett „jogszerzés” csak az eladó és a vevő között hatályos, és nem érvényes harmadik személyekkel szemben. Jogi szakkifejezéssel élve ezt kötelmi hatálynak nevezik, ami csak az eladóra és a vevőre vonatkozik. Ezzel szemben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerzés dologi hatályú, vagyis nemcsak az eladó és a vevő között érvényes, hanem mindenki mással, tehát harmadik személyekkel szemben is hatályos. Az ingatlan-nyilvántartás jogkeletkeztető hatálya itt kapcsolódik a közhitelesség elvéhez, amely védi azokat, akik az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereznek az ingatlanra jogot. Az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül létre sem jöhet.

Okirati elv

Az ingatlan-nyilvántartásba adatot feltüntetni, jogot és jogilag jelentős tény bejegyezni vagy átvezetni a törvényesség és a jogbiztonság érdekében csak jogszabályban meghatározott **okirat** (például szerződés) vagy **hatósági határozat** alapján lehet.

Rangsor elv

A bejegyzés alapján szerzett jogok hatályosulásának szigorúan **meghatározott sorrendje van**.

Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Rangsorhelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

A rangsor elvének érvényesítését szolgálja a széljegyzés.

Az egymást kizáró bejegyzések közül (például két tulajdonjog ugyanarra az ingatlanra, ugyanolyan terjedelemben) csak a későbbi bejegyzés a hatályos, míg az egymással összeférő jogok közül (például két jelzálogjog) a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.

Kérelemhez kötöttség elve

A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha a törvény másként nem rendelkezik – az **ügyfél kérelmére** vagy **hatósági megkeresésre** indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

A bejegyzés, feljegyzés, illetőleg az erről szóló határozat a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelemben foglaltak szerint javítható, illetőleg egészíthető ki.

5. Ráépítés

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

(2) 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. 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.

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

(4) A ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat [(2) – (3) bekezdés] nem lehet alkalmazni, 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.

(1. számú és 2. számú melléklet)

A ráépítés fogalma

Mint már korábban említettem **ráépítésről** akkor van szó, ha valaki saját anyagával épít *más tulajdonában álló földre*. Ez az eset fordítottja a *beépítésnek*, amikor valaki idegen anyaggal saját földjére épít. Meg kell különböztetni a ráépítést a túlépítéstől is, tehát attól az esettől, amikor valaki saját anyagával úgy épít, hogy részben a saját, részben a más tulajdonában álló földre épít. Ráépítésnél az építő teljes egészében idegen telken építkezik. Ráépítésről van szó akkor is, ha az idegen földön már épület áll, és a ráépítő azt bővíti, átépíti, vagy ahhoz *hozzaépít*, illetőleg a már meglévő épülettől *különálló épületet* épít.

A más tulajdonában álló földön történő építkezés *nem minden esetben minősíthető ráépítésnek*. Nem ráépítés, ha a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerint a földtulajdonos és az építkező között *osztott tulajdon* keletkezik. A föld tulajdonjogát nem érintve az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha a törvény vagy a földtulajdonossal írásban kötött megállapodás így rendelkezik. Ez utóbbi esetben *nem szükséges*, hogy a földtulajdonos és az építkező az építkezést *megelőzően* állapodjanak meg az épület és a föld tulajdonjogának megosztásáról.

Ha a földtulajdonos és az építkező között a tulajdonjog kérdésében nem volt megállapodás, vagy a megállapodás nem volt jogszerű (például az írásban foglalást elmulasztották), a ráépítés szabályait kell alkalmazni.

Korábban a Ptk. a ráépítés szabályozása során, abból indult ki, hogy az aedificium solo cedit elve a ráépítés esetében is érvényesüljön, továbbá hogy ráépítéssel se keletkezzék az ingatlanon közös tulajdon.

Ezeknek a körülményeknek megfelelően a korábbi szabályok szerint ráépítéssel nem közös tulajdon keletkezett, hanem a körülményektől függően *vagy* a földtulajdonosnak, *vagy* a ráépítőnek jutatta a törvény az *egész* ingatlan tulajdonjogát. Ebből a gyakorlatban számos probléma keletkezett.

Rosszhiszemű ráépítés

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

Rosszhiszemű a ráépítő, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell azt, hogy az építkezésre nem jogosult (a földtulajdonos az építkezésbe nem egyezett bele, vagy a tulajdonos nincs is olyan helyzetben, hogy az építkezés ellen tiltakozzék).

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

Ezekben az esetekben a ráépítés folytán létrejött *épület (épületrész) tulajdonjogát a földtulajdonos (az ingatlan tulajdonosa) szerzi meg*, függetlenül attól, hogy milyen értékű

építkezés történt. A tulajdonos nem köteles a ráépítő teljes kártalanítására, de a *gazdagodását* meg kell fizetnie a ráépítőnek.

A földtulajdonost azonban még ez a megoldás is méltánytalan helyzetbe hozhatja. A törvény ezért lehetőséget ad arra, hogy a földtulajdonos kérelmére a bíróság kötelezze a ráépítőt a föld megvásárlására. A felek közötti megállapodás hiányában a bíróság az adásvételi szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja [Ptk. 206. § (1) bek.]. Ilyenkor mind az épület, mind a föld tulajdonjoga egységesen a ráépítőt illeti meg.

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

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

Jóhiszemű ráépítés

Jóhiszemű a ráépítő, ha nem tudja, vagy a körülményekből nem kell tudnia azt, hogy az építkezésre nem jogosult (például a földtulajdonos az építkezésbe beleegyezett, vagy olyan magatartást tanúsított, amelyből a ráépítő arra következtethet, hogy az építkezést nem ellenzi).

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

A ráépítő jóhiszeműségét a Ptk. 137. § (1)-(3) bekezdésében foglalt esetekben vizsgálni kell, tehát mind a szoros értelemben vett ráépítés, mind a hozzáépítés (bővítés) esetében.

A bírói gyakorlat hangsúlyozza, hogy a ráépítőt nem teszi rosszhiszeművé önmagában annak a tudata, hogy az ingatlan más személy tulajdonában áll. Rosszhiszeműsége arra vonatkozhat, hogy vajon tudja, vagy tudnia kell: az építkezésre nem jogosult.

A bírói gyakorlat szerint: „Jogerős ítéletének indokolásában a bíróság helytelenül állapította meg, hogy a III. és IV. r. alperesek azért voltak rosszhiszemű ráépítők, mert

tudták, hogy az ingatlan nem a tulajdonuk és az építkezésre addig nem jogosultak, amíg a felperesekkel nem kötnek adásvételi szerződést. A ráépítés alapvető feltétele az, hogy az építkezés más tulajdonában lévő épületen történjen. Önmagában annak tudata, hogy az ingatlan más személy tulajdonában áll, a ráépítőt nem teszi rosszhiszeművé. A ráépítő rosszhiszeműsége akkor állapítható meg, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult. A III. és IV. r. alperesek érvénytelen, illetve létre sem jött adásvételi szerződés alapján tekintették magukat jogosultnak az építkezési munkák elvégzésére. Ezen feltevésüket megerősítette az, hogy az ingatlant birtokba vették és az I-II. r. alpereseken kívül a felperesek is ígéretet tettek arra, hogy a későbbiekben érvényes adásvételi szerződést kötnek. A III.-IV. r. alperesek az ingatlan vételárát kiegyenlítették és jelentős összegű OTP – tartozást is megfizettek. Ezekből a körülményekből arra kell következtetni, hogy a III. és IV. r. alperesek az ingatlan leendő tulajdonosainak tekintették magukat, olyan személyeknek, akiknek birtoklása végleges. Ezek a körülmények pedig azt támasztják alá, hogy a III. és IV. r. alperesek jóhiszemű ráépítők voltak. A rosszhiszemű ráépítővel azonosan kell megítélni azt a ráépítőt is, akinek az építkezése ellen a földtulajdonos olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. E vonatkozásban a felperesek nem bizonyították, hogy a több év alatt elvégzett építkezési munkák ellen tiltakoztak volna, és ez azért sem életszerű, mert a felperesek is jelentős építési munkákat végeztek az I. és II. r. alperesek tulajdonában álló ingatlanon. Helytálló az elsőfokú bíróság ítéletének azon megállapítása, hogy a III. r. és IV. r. alperesek ráépítés jogcímén megszerezték a felperesek tulajdonában álló ingatlan 66/200-ed rész tulajdoni illetőségét” (LB Pfv. VI. 21 027/2000., BH 2002/232.).

A tulajdonjog sorsa – a 137. § (1) és (2) bekezdése szerint – jóhiszemű ráépítés esetén aszerint alakul, hogy az épület értéke meghaladja-e a föld értékét. Ennek megfelelően, ha

- a ráépített épület értékét a föld értéke *nem éri el*, vagy azt nem lényegesen haladja meg, az épület tulajdonjogát a – 137.§ (1) bekezdése szerint – földtulajdonos szerzi meg;
- az épület értéke a föld értékét *lényegesen meghaladja*, a föld értéke megtérítésének kötelezettségével a ráépítő szerzi meg a föld tulajdonjogát.

Az épület és a föld értékének arányát a *ráépítés befejezésének időpontjában irányadó* forgalmi érték figyelembevételével kell összevetni. A ráépítéssel *ex lege* szerzi meg vagy

a földtulajdonos, vagy a ráépítő a tulajdonjogot. Akár a föld értékének, akár az épület értékének külső körülmények hatására történő későbbi megváltoztatása a már bekövetkezett tulajdonszerzést nem befolyásolhatja. Más a helyzet akkor, ha a föld vagy az épület értékét a kártalanítás, vagy a gazdagodás megtérítése végett kell megállapítani, ilyenkor már a megállapításkori értéket kell figyelembe venni.

Az értékkülönbségnek *lényegesnek* kell lennie, az épület értékének legalább 20-30 %-kal meg kell haladnia a föld értékét.

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

A törvény a jóhiszemű ráépítés esetén a földtulajdonos kérelmére annak bírósági megállapítását is lehetővé teszi, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerzi meg. A miniszteri indokolás rámutat arra, hogy ez a rendelkezés abból indul ki, hogy a földtulajdonos és a ráépítő jogviszonyának rendezésénél a föld és az épület elváló tulajdonjoga sok esetben a legmegnyugtatóbb megoldást nyújthatja. A föld és az épület elváló tulajdonjoga maga után vonja a földön használati jog megállapítását. Erre az esetekre kellett kimondani, hogy a ráépítő a föld használati jogáért köteles ellenértéket fizetni a földtulajdonosnak. A használati jog keletkezésénél is irányadó az a szabály, hogy ha a föld megosztható, a használati jog csak az épülethez tartozó földrészletre áll fenn (min. ind. II. a 138. §-hoz).

Jóhiszemű ráépítés esetén, ha az épület értéke lényegesen meghaladja a föld, illetve megfelelő részének értékét, akkor lehet megállapítani, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonát szerezte meg, ha ezt a földtulajdonos kéri, vagy ebben a felek írásban megállapodnak, illetőleg a ráépítő ilyen tartalmú kérelmének a teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájárult.” (PK 7. sz. áf. I-II. P. PEH 84. o.)

Ráépítés meglevő épülethez

A Ptk. 1977. évi módosítása lényegi változást hozott a meglevő épülethez való építkezés eseteiben. Épülethez való építés esetében nincs jelentősége annak, hogy a ráépített rész értéke a meglevő ingatlan értékét meghaladja-e. A miniszteri indokolás szerint: „A közös tulajdon keletkezésének nem akadálya az sem, hogy a ráépítőt kisebb értékű tulajdoni

hányad illeti meg az egészből” (min. ind. II. 137-138. §-hoz). Adott esetben tehát igen kis tulajdoni hányaddal is keletkezhet közös tulajdon. Ha az valamelyik tulajdonos érdekeit sérti, kérelmére a bíróság a hányad egállapításával egy időben azt tulajdonába adhatja [148. § (2) bekezdés], tehát a közös tulajdont megszüntetheti. Erre csak indokolt esetben, elsősorban kis mértékű tulajdoni hányad esetén kerülhet sor, az épületben lakó tulajdonostárs érdekeinek figyelembevétele mellett.

„III. A Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében említett építkezés (bővítés, hozzáépítés. Átépités, beépített ingatlanon újabb épület létesítése) – az egyéb törvényes feltételek megléte esetén és a felek megállapodásának hiányában – az épület (épületrész) rendeltetésétől függetlenül keletkeztet közös tulajdont.

Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkát.

IV. A közös tulajdoni hányad módosulását eredményezheti, ha az egyik tulajdonostárs ráépít a közös tulajdonban levő földre, illetve a közös tulajdonban levő épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít.

V. Ha a ráépítés (hozzáépítés) folytán közös tulajdon keletkezik, az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzáépített) rész értéke.

A ráépítés által történt tulajdonszerzés vagy földhasználati megszerzés folytán fizetendő térítés összegét, továbbá, ha a bíróság a ráépítőt a föld megváltására kötelezi, az ellenértéket az elszámolás (ítélethozatal) időpontjában irányadó forgalmi érték alapján kell meghatározni” (PK. 7. sz. áf. III-IV. pont, PEH 84. és köv. o.).

Az állásfoglalás indokolásából:

„Ha az építkezést közös háztartásban élő hozzátartozók (élettársak) egyikének a telkén végzik, akkor a felek jogviszonya a Ptk. 578/G. §-a alapján rendezhető. A házastársak közötti jogviszony rendezésére pedig elsősorban a Csjt. szabályait kell alkalmazni. Lehetséges azonban, hogy a tulajdonostársak, nem élettársak, s nem is közös háztartásban élő egyéb hozzátartozók.

Közös tulajdon esetében az ingatlan minden egyes részének egy időben tulajdonosa minden egyes tulajdonostárs. Ezért a közös tulajdonban lévő ingatlanra történő ráépítés annyiban sajátos, hogy az építkező egy időben mind a saját, mind pedig a tulajdonostársi

ingatlanára is épít. A ráépítés tehát az ingatlan minden része tekintetében valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát egy időben gyarapítja.

A Ptk. 137. §-ának a szabályai az idegen földre történő építésről, a más tulajdonában levő épület bővítéséről, átépítéséről, az ahhoz való hozzáépítésről rendelkeznek. Közös tulajdonnál a tulajdonjog több személyt illet, mindegyik tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában. Az építkező tulajdonostárs tulajdoni részét meghaladó tulajdoni hányadok a számára idegen tulajdonnak tekintendők, más tulajdonában vannak. Ezért az építkező tulajdonostárs a Ptk. 137. §-ának a (3) bekezdése alapján, a tulajdonostársai tulajdoni hányadára eső rész tekintetében tulajdont szerezhet az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában. Az építkezés ténye tehát a tulajdonostársakat megillető tulajdoni arányokat ennek megfelelően módosítja, az építkező tulajdonostárs az ezen alapuló igényét – megállapodás hiányában – per útján érvényesítheti.

E téren sem hagyható azonban figyelmen kívül a Ptk. 137. §-ának (4) bekezdésében foglalt rendelkezés. Közös tulajdon esetében a tulajdonostárs által történő ráépítésnél fokozottan lép előtérbe a jóhiszeműség vizsgálata. Ez következik a Ptk. 144. §-ának a) pontjában foglalt abból a rendelkezésből is, amely szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. E rendelkezés figyelmen kívül hagyása esetén az építkező tulajdonostárs jóhiszeműségét nem lehet megállapítani.

Amennyiben a közös tulajdonban levő ingatlanon végzett építkezés folytán a tulajdoni arányok módosulása a fentiek szerint nem állapítható meg, az építkező tulajdonostárs a közös tulajdon megszűnésekor a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítheti az esetleges igényét a tulajdonostársaival szemben.

A Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése alapján a tulajdonszerzés a ráépítéssel következik be. Az említett rendelkezés szerint ugyanis a ráépítés esetén a ráépítéssel keletkezik közös tulajdon, a ráépítő tulajdoni hányadát pedig az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Ebből következően a tulajdoni hányadok meghatározásánál is ráépítéskori értékeket kell figyelembe venni.

A Ptk. 138. §-ának (1) bekezdése szerint: „ha a ráépítő szerzi meg s földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni. A törvény tehát a földön ráépítés útján történő tulajdonszerzés esetére

kifejezetten a forgalmi érték megtérítését írja elő. Ez valójában azt is jelenti, hogy az említett esetekben a bírósági határozat meghozatala idején kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni. Az elszámolásnak (megtérítésnek) a határozathozatal idején irányadó forgalmi érték alapján kell történnie” – fejeződik be az állásfoglalás indokolása.

A PK 7. sz. állásfoglalás utóbb idézett része megerősítette azt az 1981-ben kifejtett álláspontot (A Polgári Törvénykönyv Magyarázata, 1981. 600-609. o.), amely szerint: „a ráépítőt megillető tulajdoni hányadot az egész ingatlan (a föld és a meglévő épületegyüttes) értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. Az értékarányok megállapításánál a ráépítés befejezésekor irányadó értékből kell kiindulni.” Ugyanakkor a jogszerzés folytán fizetendő térítés, valamint ellenérték megállapításának időpontjával kapcsolatban az iránymutatás szerint az elszámolás (ítélethozatal) időpontjában irányadó forgalmi értéket kell mérvadónak tekinteni az ellenérték meghatározása szempontjából.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésben is arra hívja fel a figyelmet, hogy a ráépítés ex lege tulajdonszerzést eredményez, így akár a föld értékének, akár az épület külső körülmények hatására történő későbbi megváltozása a már bekövetkezett tulajdonszerzést nem befolyásolhatja, s ehhez képest a bíróság nem indulhat ki az arányok megállapításakor a jelenlegi forgalmi értékből (P. törvény I. 20 712/1986.).

A ráépítést kizáró körülmények

„I. A ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg.” (PK 7. sz. áf. I. pont.) Az indokolás szerint: „A tulajdonosnak rendelkezési joga [Ptk. 112. § (1) bek.] van a tulajdon tárgya felett. Ezért a Ptk.-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. Az erre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve.

Figyelemmel kell lenni a Ptk. 137. §-ának (4) bekezdésében foglalt rendelkezésre is, amely szerint a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat [(2)-(3) bek.] nem lehet alkalmazni, 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.” (PEH 85.o.)

A ráépítésnek ezek a szabályai csak akkor irányadók, ha a felek eltérően nem állapodnak meg. Megállapodásban kizárhatják a közös tulajdon keletkezését, illetőleg – írásban – a

föld és az átépített épület tulajdonjogának megosztásában [Ptk. 97.§ (2) bek.] is megállapodhatnak. Eltérő megállapodásnak kell tekinteni azt az esetet is, ha a lakás bérlője építkezik a tulajdonos ingatlanán. Ilyenkor a felek közötti viszonyt a lakásbérleti szerződés tartalma határozza meg, a bérlő lakásbővítő, felújító tevékenységére ezek a szabályok és nem a ráépítés szabályai irányadók. Eltérő a helyzet akkor is, ha közös háztartásban élő hozzátartozókról van szó.

„Az építkezők között a jogviszony tartalmát tekintve a Ptk. 578. §-ának (2) bekezdése szerinti jogközösség állott fenn. Ennek keretében a ráépítők a tulajdoni igényt kizáró eltérő megállapodás hiányában a Ptk. 578. §-ának (1) bekezdése szerint a közreműködésük arányában szereztek a ráépített részre eső érték tekintetében tulajdonjogot. Ha a közreműködés aránya, mint a jelen esetben, ma már nem állapítható meg, azt a felperesek, valamint az alperes és házastársa viszonylatában egyenlőnek kell tekinteni.” (P. törvény I. 20 712/1986.) Ez azonban csak arra a kapcsolatra vonatkozik, ha egy közös háztartásban élnek, s az építéshez való hozzájárulás értéke emiatt nem állapítható meg.

Az sem kizárt, hogy a ráépítő önálló tulajdonjogot szerezzen. Ha olyan telekre épít, amelyen ugyan már épület áll, azonban az ingatlan megosztható és a megosztáshoz az építésügyi hatóság hozzájárul, a ráépítő csak a föld megfelelő részének tulajdonjogát szerzi meg [Ptk. 137. §(1) bek.].

Az építés fogalma

A Ptk. épületről rendelkezik. Az épületekre vonatkozó rendelkezések azonban – a Ptk. 686. § rendelkezése szerint – megfelelően irányadók az egyéb építményekre is.

A bírói gyakorlat azonban rámutat arra, hogy csak a tartós fennmaradásra szánt építményeket lehet figyelembe venni: „Az iratokból megállapítható, hogy a perbeli kerítés csupán az oszlopként alkalmazott és betonba ágyazott idomvasakat (szögvasakat) és ezekre az 'oszlopokra' kifeszített dróthálóból készült. Ezeket az oszlopokat azonban semmiféle épített anyag (kő, beton) nem köti egymással össze. Ebből pedig az következik, hogy a jelen esetben nem szilárd alapon nyugvó kerítésről van szó, hanem egymástól függetlenül a földbe süllyesztett egyszerű tartóvasakról, amelyeknek az áthelyezése túlzott költséggel nem járhat. A kerítés tehát nem olyan szilárd alapokon

nyugvó építmény, amely 'épületnek' volna tekinthető.” (P. törvény I. 21 230/1976. – BH 1977/11. sz. – PJD VII. 43. sz.)

Az elbirtoklás és a ráépítés kapcsolata

A gyakorlatban többször felmerült az az eset, hogy valaki a használatában levő idegen földre az elbirtoklási idő elteltét megelőzően építkezik. Az építkezés befejezése után az elbirtoklás törvényes feltételei bekövetkeznek. Vajon elbirtoklás vagy ráépítés címén szerezte-e meg a föld tulajdonjogát?

Több bíróság azt a gyakorlatot folytatja, hogy a ráépítéssel való tulajdonjogszerzés megállapítását mellőzi, és elbirtoklás címén mondja ki megszerzettnek a föld tulajdonjogát. Így a Nyíregyházi Járásbíróság a P. 22 251/1977., P. 21 819/1977. számú ügyében a tíz éves elbirtoklást megelőzően történt az üres teleknek a lakóházzal való beépítése. Mindkét esetben a járásbíróság elbirtoklás címén való tulajdonszerzést állapított meg.

Az ezzel ellentétes nézetet vallók szerint ez méltánytalanságot eredményezhet. Ezért, ha az elbirtokláshoz szükséges tíz éven belül az ingatlanra ráépítés történt, de a perindításkor az elbirtoklási idő már eltelt, *nem ráépítés, hanem elbirtoklás címén van helye a tulajdonjog megállapításának.*

Véleményem szerint ez az álláspont a ráépítőre *méltányosabb*. Ellenkező álláspont elfogadása esetén ugyanis a földtulajdonosnak a ráépítővel szemben megtérítési igénye lenne [138.§ (1) bek.], az elbirtoklás esetén viszont ilyen igény nincs. Nem vitás ugyanakkor, hogy ha a 137. § (2) bekezdésében írt feltételek megvalósulnak, az építkezés befejezésekor a birtokos ráépítéssel *ex lege* megszerzi a föld tulajdonjogát, így saját tulajdonjogát elbirtoklással már nem szerezheti meg.

Ráépítés családi jogi kapcsolatban

A ráépítés egyik leggyakoribb esete, hogy a házastársak a szülők ingatlanán – azok beleegyezésével – építkeznek. Ha a házasság felbontását követően a tulajdoni viszonyok rendezésére, a házastársi vagyontömeg megszüntetésére kerül sor: a ráépítéssel

kapcsolatos igények tárgyában keletkezett jogvita elbírálásában részben a polgári jogi, részben pedig a családjogi szabályokat kell alkalmazni.

Ezekben az ügyekben a bíróságnak kétirányú vitában kell döntenie, és két, egymással ugyan összefüggő, de önálló jogviszonyt kell rendeznie. Az egyik jogviszony házaspár házastársi vagyonszövetsége, illetőleg a közös vagyoni igények elszámolása; a másik jogviszony pedig a házaspárnak az eredeti ingatlan tulajdonosokkal szembeni, ráépítéssel kapcsolatos igénye. A házastársi életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön megszerzett vagyont osztatlan közös tulajdon, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. A házaspár egymás közötti jogviszonyában, a fentiekkel kapcsolatos igények elbírálására a Csjt. rendelkezései az irányadók.

A Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók viszont az ingatlan tulajdonosával kapcsolatos jogviszonyra, akinek hozzájárulásával építkeztek az ingatlanon. Közöttük a ráépítéssel – eltérő megállapodás hiányában – a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése szerint közös tulajdon keletkezik. Ennek az arányát a szakértői vélemény alapján kell megállapítani, a ráépítés időpontjára vetítetten az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték arányában.

„Az alperes a tulajdonjog megállapítása mellett egyben a közös tulajdon megszüntetését is kérte oly módon, hogy a bíróság a ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadát adja II-III. r. felperesek (az ingatlan tulajdonosainak) tulajdonába. Erre a jogviszonyra a Ptk. 148. §-a az irányadó.

Az I. r. felperes és az alperes az építkezésük során önálló lakást alakítottak ki, és abba kiskorú gyermekükkel együtt beköltöztek. A házasság megromlásakor az alperes ugyan a lakást elhagyta, házastársa, az I. r. felperes azonban a közös gyermekükkel együtt a lakásban maradt. Ehhez képest a ráépítő I. r. felperes és alperes nem ürítették ki a ráépítéssel keletkezett tulajdoni részüket, hanem az változatlanul lakott maradt. Az eredeti tulajdonosok (most már résztulajdonosok) számára közömbös az, hogy a ráépítést közösen végző házastársak közül utóbb melyik használja – egymás közti megállapodás alapján – az ingatlanrészt, illetőleg hogy a házastársak egymás között hogyan rendezték a lakásnak a használatát. A II-III. r. felperesek szempontjából csak annak van jelentősége, hogy a ráépítő I. r. felperes és alperes nem adták át részükre üresen, beköltözhetően a perbeli lakásrészt, hanem abban az I. r. felperes és a gyermek változatlanul bent laknak. Ezért a közös tulajdon megszüntetése során a II. és III. r. felperesek nem kötelezhetők a

ráépítők illetőségének beköltözhető értékben való térítésére, hanem az alperest a tulajdoni hányadának értéke az emeleti szint lakott állapotának megfelelően illeti meg.” (P. törvény II. 21 181/1992. – BH 1993/6. sz. 359.)

138.§ (1) Ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni; ha pedig a ráépítő földhasználati jogot szerzett, a föld használatáért köteles ellenértéket fizetni. Ha a ráépítő nem szerzi meg az egész föld tulajdonjogát, a ráépítéssel okozott értékcsökkenésért is köteles a földtulajdonosnak kártalanítást fizetni.

(2)

(3) A ráépítésre egyébként a túlépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Ptké. I. 79. § A túlépítésre, a beépítésre, valamint a ráépítésre vonatkozó rendelkezéseket csak akkor lehet alkalmazni, ha az építkezés a Ptk. hatálybalépése után történt.

Jegyzet: A Ptk. 138. § (2) bekezdését a 29/1992. (V. 19.) AB határozat megsemmisítette. Hatálytalan: 1992. V. 19-től.

A ráépítő térítési kötelezettsége

A 137. § (2) bekezdése szerint a ráépítő megszerzi a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát. Ha a ráépítő az egész föld tulajdonjogát megszerzi, köteles a földtulajdonosnak a föld forgalmi értékét megtéríteni. Ennek megfizetésére a ráépítőt a bíróság kötelezi. Ilyen esetben a földtulajdonosnak további igénye nincs. Ha viszont a ráépítő a földnek csupán egy részére szerez tulajdonjogot, a föld megfelelő részének forgalmi értékén felül jelentkezhet a földtulajdonos oldalán a ráépítés következtében értékcsökkenés is. Ez a ráépítés következménye, ezért a ráépítő köteles kártalanítást fizetni. (min. ind. II. 137-138. §-hoz).

A bíróság a földtulajdonos kérelmére megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, és a ráépítőt (az egész földön vagy – ha a föld megosztható – a föld megfelelő részén) földhasználati jog illeti meg. Általános szabály szerint a föld

ellenérték fejében adható használatba. Ha a földhasználati jogot bírósági határozat alapján szerzik meg, az ellenértéket a bíróságnak kell megállapítania, az ítélethozatalkor irányadó forgalmi értékre figyelemmel. Ez az ellenérték a jog megszerzéséért járó meghatározott összegű ellenszolgáltatás, s nem rendszeres időközökben fizetendő használati díj. Ha csak a föld egy részét adja a bíróság használatba, szóba kerülhet a megosztással esetleg együtt járó értékcsökkenés megtérítésére kötelezés is.

Ha a ráépítéssel közös tulajdon keletkezett [137. § (3) bekezdés], nincs lehetőség a 138. § (1) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazására. Ilyenkor ugyanis a ráépítőnek nincs megtérítési kötelezettsége, bár a föld tekintetében is megfelelő hányadú tulajdonjogot szerzett, tulajdoni hányadát azonban az egész ingatlan értékéhez viszonyítva állapították meg. A tulajdonos érdekei tehát nem csorbultak, ugyanis az építkezés előtti ingatlanértéknek *változatlanul tükröződnie kell a létrejött új érték őt illető megfelelő hányadában.*

Konkrét ügyben a Legfelsőbb Bíróság arra mutatott rá, hogy az épület és a földterület elváló tulajdonjogát a Ptk. 97. §-a rendezi, amelynek megállapítására kizárólag a felek erre irányuló írásbeli megállapodása esetén van lehetőség. Ha a felek között van írásba foglalt megállapodás, ez azonban nem az új épületrész és a korábbi meglévő földterület, valamint a régi épület egymástól elváló tulajdonára vonatkozik, hanem éppen arra, hogy a felek között a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint jön létre az egész új érték tekintetében közös tulajdon, ez azt jelenti, hogy a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A 137. § (3) bekezdése alapján megállapított közös tulajdon létrejötte mellett nincs lehetőség a 138.§ (1) bekezdése alkalmazásának. Ilyenkor a ráépítőnek nincs megtérítési kötelezettsége annak ellenére, hogy a föld tekintetében is megfelelő hányadú tulajdonjogot szerzett. Ennek az indoka az, hogy a tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéhez viszonyítva állapítja meg a bíróság, így pedig a korábbi tulajdonos érdekei nem csorbulnak, mert az építkezés előtti ingatlan értékének változatlanul tükröződnie kell a létrehozott új érték őt illető megfelelő hányadában (LB Pfv. I/A. 22 496/1999., BH 2003/2. 192.).

A túlépítés szabályainak alkalmazása

A törvény a ráépítés nem szabályozott kérdéseiben a túlépítésre vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazását rendeli. Ennek megfelelően különösen a következő szabályok alkalmazására kerülhet sor:

- a) Ha a bíróságnak abban a kérdésben kell döntenie, hogy a ráépítőt az egész föld vagy csak egy részének megvásárlására (értékének megtérítésére) kötelezi-e, eligazítást ad a Ptk. 109. § (2) bekezdése. Nem lehet a ráépítő tulajdonszerzését a föld egy részére megállapítani – még ha az megosztható is –, ha a föld fennmaradó része így használhatatlan, vagy különösen, ha a földdel kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása így lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.
- b) Ráépítés esetében is alkalmazni kell a Ptk. 110. § (1) bekezdésének c) pontjában és (2) bekezdésében foglalt szabályt. Rosszhiszemű ráépítés [Ptk. 137. § (4) bekezdés] esetében a földtulajdonos követelheti, hogy a ráépítő az épületet bontsa le, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik. A lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a ráépítőt terhelik, megilleti azonban a beépített anyag elvitelének joga.

A ráépítés körében erre vonatkozó döntéssel a bírói gyakorlatban is találkozhattunk. A Legfelsőbb Bíróság elutasította az épület lebontásának elrendelésére irányuló kérelmet abban az ügyben, amelyben a felperes (jogelődje) ráépítéssel szerzett tulajdonjogot az alperesek által épített lakóházon. A perben a Legfelsőbb Bíróság rámutatott, hogy „a Ptk. 111. §-ának (2) bekezdése az épület lebontását még rosszhiszemű túlépítés esetén is csak akkor engedi meg, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik. A ma még szűkös lakásviszonyaink miatt lakás céljára alkalmas és tényleg lakott épületek lebontása harmadik személy tulajdonjogára és abból folyó rendelkezési jogára utalással még akkor sem rendelhető el, ha az építkező rosszhiszemű volt az idegen telek elfoglalásakor.

Az alperesek jogelődje ideiglenes jelleggel, de nemcsak jóhiszeműen, hanem jogszerűen is építkezett, mert arra az ingatlan akkori tulajdonosától és bérletjéről engedélyt kapott. Az épület nem ideig-óráig tartó tákolmány, hanem téli-nyári tartózkodásra egyaránt alkalmas, időtálló ház. De az épület lebontása az okszerű gazdálkodás követelményeivel is élesen szemben állana” (P. törvény 21 654/1960. – BH 1960/12. sz. 2782. PJD I. 40. sz.).

- c) Ráépítéskor is alkalmazásra kerülhet a Ptk. 111. § (1) bekezdésében foglalt szabály. A miniszteri indokolás is rámutat: „Ez utóbbi keretében találhat a bíróság olyan megoldást a ráépítés következményeinek rendezésénél, amely tulajdonszerzési korlátozásokat és egyéb hatósági előírásokat tartalmazó jogszabályoknak és mindenekelőtt a felek méltányos érdekeinek megfelel” (min. ind. II. a 137-138. §-hoz).

Ennek megfelelően *a bíróság a ráépítés jogkövetkezményeit a földtulajdonos választásától eltérően is megállapíthatja* (feltéve, hogy a törvény szerint választási lehetősége van); nem alkalmazhat olyan megoldást, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

6. Elbirtoklás

Ebben a pontban az elbirtoklás szabályait szeretném részletesebben kifejteni.

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

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

(3)

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

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

*Jegyzet: A Ptk. 121. § (1) bekezdését a 2001. évi XIX. törvény 1.§-a állapította meg.
Hatályos: 2001. V. 31-étől.*

A Ptk. 121. §-ának (3) bekezdését az 1991. évi XIV. törvény 15. § (3) bekezdésének a) pontja hatályon kívül helyezte. Az 1991. évi XIV. törvény 16. § (2) bekezdése értelmében az állam, illetőleg a szervezet tulajdonában álló, vagy ezek birtokából jogtalanul kikerült dolognak a törvény hatálybalépésekor folyamatban levő birtoklása esetén az elbirtokláshoz szükséges idő e törvény hatálybalépésének napján kezdődik. Az 1991. évi XIV. törvény hatálybalépésének napja 1991. június 9.

Az elbirtoklás általában

A polgári jog az időmúlás jogkövetkezményeit elsősorban az elévülés, a jogvesztés és az elbirtoklás intézményével vonja le. Ezek közül az elévülés és a jogvesztés bizonyos alanyi jogokat megszüntet; jogvesztés esetében arról van szó, hogy a jogosult meghatározott ideig érvényesítheti jogait, s ha ez az idő eltelik, joga teljes egészében megszűnik; elévülés esetén a jogosultnak a joga szűnik meg, hogy állami kényszerszert vegyen igénybe a kötelezettel szemben. Hasonló következménnyel jár az elbirtoklás is: az eredeti tulajdonos

tulajdonjoga a maga egészében megszűnik, ugyanakkor az elbirtoklással új tulajdonjog is keletkezik. (korábbi jogunk szerint az elbirtoklás: *jogszerző elévülés*.)

Az elbirtoklás jogi hatása tehát az, hogy nemcsak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, hanem az elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít. Ingatlan elbirtoklás útján történő megszerzéséhez nincs szükség a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, mert a tulajdonjog megszerzése az ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkezik. Az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő volt tulajdonos adjon a részére az elbirtoklás útján szerzett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okiratot, illetőleg hogy tulajdonjogát a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba [Ptk. 116. § (1) bek.]. A tulajdonjog bejegyzésének elmulasztása csupán azzal a hátrányos következménnyel jár, hogy az elbirtokló nem hivatkozhat tulajdonszerzésre azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerzett [Ptk. 121. § (5) bek.].

Nem egyértelműen tisztázott, hogy az elbirtoklás eredeti vagy származékos jogszerzésnek minősül. Ebben a jogirodalmi álláspontok sem egyezők. Az elbirtoklással a korábbi tulajdonostól független új tulajdoni jogviszony jön létre, tehát a lényegét illetően eredeti szerzésmódról van szó. Ingatlan esetén azonban a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogokat az elbirtoklás általában nem érinti. Ennek megállapítása során azonban vizsgálni kell, hogy milyen típusú bejegyzett jogról van szó (az elbirtoklás nyilvánvalóan nem szünteti meg a telki szolgalmi jogokat, de például haszonélvezeti jog esetében releváns lehet a haszonélvező és az elbirtokló viszonya, a haszonélvezet keletkezésének módja és ideje, valamint, hogy a használati jogot az elbirtoklás ideje alatt gyakorolták-e).

Tíz, illetőleg tizenöt év eltelte

A Ptk. a korábbi 32 éves elbirtoklási időt lényegesen lerövidítette annak érdekében, hogy a jogilag bizonytalan helyzeteket mielőbb fel lehessen számolni. A Ptk. 121. §-ában meghatározott tízéves elbirtoklási időt csak 1960. május 1-jétől, a Ptk. hatálybalépésétől lehet alkalmazni. Ingatlan esetében az elbirtoklás ideje tizenöt év (2001. évi XIX. törvény 1. §-a, hatályba lépett 2001. május 30-án.).

A Ptk. I. 80. §-a szerint a Ptk. hatálybalépésekor folyamatban levő elbirtoklás esetében a jogszerzéshez további tíz év szükséges, kivéve ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra. Az elbirtoklásnak a Ptk. hatálybalépését megelőzően bekövetkezett nyugvására és megszakadására a korábbi jogot kell alkalmazni. 1970. május 1. előtt az elbirtoklás tehát csak akkor következhetett be, ha a harminckét éves elévülésből tíz évnél kevesebb volt hátra. Ilyenkor csak ennek a kevesebb időnek kell eltelnie a jogszerzéshez. A határidők számításának ily módon való rendezése folytán az elbirtoklási idő semmiképpen nem hosszabbodik meg, hanem általában megrövidül.

Az ingatlan elbirtoklási ideje a 2001. május 30. napján hatályba lépett 2001. évi XIX törvény rendelkezései szerint tizenöt év. Indoka lényegében az volt, hogy a tulajdoni reform következtében a rendezés hosszabb időt vett igénybe a tervezettnél, különösen az önkormányzati tulajdon esetében. A tényleges birtokos tulajdoni helyzetének tisztázása az ingatlan-nyilvántartásba történő felvétele a kárpótlás, a részaránytulajdon rendezése indokolta az elbirtoklás idejének a növelését. A bizonytalan jogi helyzetek növekedésének és a jogalap nélküli tulajdon szerzések miatt lehetővé vált az állami tulajdon és az önkormányzati tulajdon elbirtoklása. Az elbirtoklásra vonatkozó többi rendelkezés az ingatlan elbirtoklására változatlanul érvényes.

Sajátjaként birtoklás

Elbirtoklás útján csak a sajátjaként birtokló szerezhethet tulajdonjogot.

A miniszteri indokolás szerint „sajátjaként nemcsak az birtokló, aki úgy véli, hogy a sajátját birtokolja, hanem az is, aki tudja ugyan, hogy a dolog másé, de véglegesnek tekinti a maga birtoklását. Ez nem pusztán szubjektív megítélés kérdése, mert hiszen a birtoklás jogcíme az ilyen jogviszony megszűntéig a birtokos szándékától függetlenül gátolja az elbirtoklás megkezdését”.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseinek egyikében kimondta, hogy „az ingatlan használata nem vezet elbirtokláshoz, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátjaként való birtoklást objektív módon (külsőleg) kifejezi”. A határozat indokolása szerint: „a törvény miniszteri indokolása értelmében a sajátként való birtoklás egyik jellemzője, hogy a birtokos véglegesnek tekinti a saját birtoklását, ami viszont nem szubjektív megítélés kérdése. Ebből következik, hogy a pusztá használat, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátként való birtoklást *objektív módon* (külsőleg)

kifejezi, elbirtokláshoz nem vezethet. Ilyen objektív megnyilvánulás lehet például a hatóságok előtti önálló fellépés, a más személyek előtt tett kijelentés, az előttük vagy velük szemben tanúsított magatartás, vagy az is, hogy a birtokos viseli az esetleges közterheket”. (P. törvény I. 20 083/1975. – BH 1975/11. sz. 509. – PJD VI. 61. sz.).

A Ptk. miniszteri indokolása szerint a törvény „nem kívánja meg a jóhiszeműséget az elbirtokló részéről, mert ha az egész elbirtoklási idő alatt fennálló jóhiszeműség az elbirtoklás feltétele volna, akkor az esetek jelentős hányadában vagy nem kerülhetne sor elbirtoklásra, vagy csak a birtokszerző jogutódjának az elbirtoklása válna lehetővé, tehát az elbirtoklási idő rövidítése meghiúsulna és szaporodna a bizonytalan jogi helyzetek száma”.

A jelenlegi, viszonylag rövid elbirtoklási idő indokolja, hogy a bírói gyakorlat a „sajátjaként” történő birtoklás megítélésében a birtokos tekintetében szigorúbb követelményeket támasszon. A sajátjaként történő birtoklást csak akkor lehet megállapítani, ha a birtokos nemcsak a külső megnyilvánulások szerint birtokolja dolgot sajátjaként, hanem ha *maga* is alapos okkal feltételezheti azt, hogy *sajátjaként birtokol* (Petrik F.: Tulajdonjogunk ma. IV. rész, Magyar jog 1981/10. 870. o.). A birtokosnak abban a tudatban kell birtokolnia, hogy birtoklását kívülálló személy jogszerűen nem szakíthatja meg – így a tulajdonos sem. Nem sajátjaként birtokol valaki, ha tudja, hogy a dolgot bérlőként, haszonélvezőként, szívességi használat jogosultjaként tartja birtokában. Az sem sajátjaként birtokol, aki tudja, vagy tudnia kellene, hogy birtoklása nem végleges. A bírói gyakorlatban előforduló ügyek többsége is ezt a véleményt igazolja. Elbirtoklás megállapítására rendszerint akkor kerül sor, ha a birtokosnak tulajdonszerzési jogcíme van, vagy akkor, ha ez a jogcím érvénytelen, illetőleg fogyatékos. Így például, ha az ingatlanra korábban adásvételi szerződést kötöttek, s a vevő birtokba is lépett, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést vagy a szerződés írásba foglalását azonban elmulasztották.

A családi kapcsolatra figyelemmel történő birtoklás szívességi használat, amely mint ilyen, jogcímes használatnak minősül, és a használat jogcímes volta az elbirtoklást önmagában kizárja.

A bírói gyakorlat hangsúlyozza, hogy a tulajdonos könnyelmű, passzív magatartásának *nincs jelentősége*. „A jogszabály az elbirtoklás jogcímén tulajdonjogot igénylő oldalán határozza meg azokat a kifelé is megnyilvánuló birtoklási elemeket, illetőleg azoknak

megkívánt sajátosságait, amelyek az elbirtoklást megállapíthatóvá teszik. A tulajdonos passzivitásának az elbirtoklás megállapíthatósága szempontjából ügydöntő jelentősége nincs.

A szakadatlan birtoklás

A tízéves elbirtoklási időnek szakadatlanul kell eltelnie. A Ptk. miniszteri indokolása szerint: „A jelenlegi jogban megkívánt ’békés’ birtoklás követelményét a javaslat szövegében a szakadatlan birtoklás követelményére vonatkozó utalás váltja fel [Ptk. 121. § (1) bek.]. A birtok legfeljebb egy évre való elvesztése, ha azt időközben nem a tulajdonos szerezte meg, a birtoklást a tulajdonszerzés folyamata szempontjából nem szakítja meg [Ptk. 124. § (1) bek. C) pont], mert a szakadatlanságnak elsősorban a jogosult és az elbirtokló viszonyában kell fennállnia”.

Összefoglalva: szakadatlan a birtoklás, ha azt nem szakítja meg valamely – a 124. § (1) bekezdésében írt – tény vagy körülmény.

A szakadatlan birtokláson nem változtat az, hogy az elbirtokló a dolgot nem mindig tartja ténylegesen a birtokában, hanem a dolgot bizonyos – hosszabb, rövidebb – ideig más birtokába adja, aki az ő nevében használja azt (például az elbirtokló a dolgot elzálogosítja, bérbe adja).

Jogi személy elbirtoklás útján történő tulajdonszerzése

Elbirtoklással bárki szerezhet tulajdonjogot, aki *jogképes*. Ehhez képest a jogi személy is szerezhet elbirtoklással tulajdont. Jellemző, hogy a Legfelsőbb Bíróságnak elvi élel kellett kimondania, hogy „téves az a megállapítás, amely szerint jogi személy elbirtoklás útján nem szerezhet tulajdont. A jogi személy a Ptk. 28. §-ának (2) [az 1991. évi XIV. törvény 3. §-a szerint, (3)] bekezdése értelmében... jogképes. Nincs olyan szabály, amely az elbirtoklás vonatkozásában a jogi személy szerzőképességét korlátozná. A jogi személy csak képviselői szervei útján tudja jogait és kötelezettségeit gyakorolni.

Az állami jogi személyek szerzőképességével kapcsolatban egy régi vita ismét feléledt: elbirtokolhat-e a költségvetési szerv?

„A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyben eljáró tanácsa a keresetet jogerősen elutasító másodfokú ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően azért helyezte

hatályon kívül, mert a Ptk. 121. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezésből az következik, hogy az elbirtoklással való tulajdonszerzés bekövetkeztének megállapítását annak kell kérnie, akinek személyében a szerzés feltételei bekövetkeztek. Az állam javára történő tulajdonszerzés megállapítását magának az államnak kell kérnie. Elbirtoklás jogcímén így nem az ingatlant birtokló állami jogi személy, hanem a vagyoni jogviszonyok alanyaként jogi személynek minősülő állam támaszthat igényt.

Az ezt követő elsőfokú eljárás során a felperes az állam képviselőjére szóló meghatalmazást csatolt a Pénzügyminisztérium Jogi és Koordinációs Főosztályától. A Pénzügyminisztérium Jogi és Koordinációs Főosztálya által a felperesnek adott meghatalmazás nem jelentette, és nem is pótolta a már folyamatban lévő perben a Magyar Állam felpereskénti önkéntes belépését, de nem történt meg az F. Költségvetési Iroda perből való elbocsátása sem. Az elsőfokú bíróság tehát a korábbi hatályon kívül helyező végzésben foglalt, az eljárásjogi helyzet tisztázására adott egyértelmű iránymutatás ellenére a pert változatlanul nem a Magyar Állam – mint felperes – és a perbe vont alperesek között folytatta, hanem a felperesnek változatlanul a pert megindító F. Költségvetési Irodát tekintette.

Ehhez képest semmiben nem változott az a korábbi helyzet, amely szerint az elsőfokú bíróságnak az ügy érdemi elbírálását megelőzően a per előfeltételét jelentő eljárási hiba kiküszöbölése tárgyában kell az államnak a perben való fellépését megállapító és a korábbi felperest a perből elbocsátó rendelkezéseit meghoznia.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb eljárás és újabb határozat hozatalára utasította.” (LB Pf. I/A. 515/2002.)

Az elbirtoklás kizártsága

Ha az elbirtoklásnak a törvényben meghatározott feltételei meg is valósulnak, az elbirtoklás mégsem következik be:

- a) a dolog *megszerzésének körülményeire* vagy
- b) a birtok *tárgyára* figyelemmel.

a) A dolog birtokának megszerzésére figyelemmel kizárt az elbirtoklás, ha valaki bűncselekménnyel, vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához. Ilyenkor a birtokos elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

A törvény miniszteri indokolása szerint: „az ilyen személyek ugyanis jogvédelemben nem részesülhetnek, de jogutódaik birtoklása sem vezethet elbirtoklásra, mert a dolognak ilyen módon való elvonása nem vezethet az elvileg legteljesebb jogosultság, a tulajdonjog elvesztéséhez. Ez a rendelkezés egyébként nem áll ellentétben a javaslatnak azzal a rendelkezésével, amelynek értelmében a bűncselekmény stb. útján szerző is birtokos [Ptk. 187. § (1) bek.], mert hiszen a tulajdonossal szemben a birtokvédelem sem illeti meg ezeket a személyeket [Ptk. 188. § (2) bek.]”.

Az indokolásnak a jogutódok elbirtoklására vonatkozó megállapítása vitatható. Ha a dolog a jogellenes birtokbavétel után a birtokos jogutódjához kerül (például valaki alattomos úton jut a dologhoz, meghal, s a dolog örököse birtokába kerül), jogutódja a dolgot már elbirtokolhatja, hiszen hozzá az nem bűncselekménnyel, erőszakkal vagy alattomos úton jutott.

b) A Ptk. – korábban hatályos – 121. § (3) bekezdése szerint nem lehetett elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dolgon, amely társadalmi tulajdonban volt, vagy onnan jogtalanul került ki. Ezt a rendelkezést az 1991. évi XIV. törvény 15. § (3) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte, és 16. § (2) bekezdése szerint a folyamatban lévő birtoklás esetén az elbirtokláshoz szükséges idő (akkor még tíz év) a törvény hatálybalépésekor (1991. június 9-én) kezdődött. Az e körbe tartozó ingatlanok elbirtoklása tehát 2001. júniusában bekövetkezett volna. Feltehetően e tények hatására született meg a 2001. évi XIX. törvény, amely az elbirtoklás idejét tizenöt évre felemelte, és amely 2001. május 30. napján hatályba is lépett.

Közös tulajdoni illetőség elbirtoklása

Elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását, és ennek a körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt jogszabállyal (PK 4. sz- áf., PEH 80-82. o.).

A birtoklás valamennyi tulajdonostársat az egész dolog tekintetében megilleti, és a hasznok a Ptk. 141. §-a értelmében tulajdoni hányaduk arányában illetik őket.

Különösen ingatlanoknál gyakran előfordul, hogy a tulajdonostársak a közös dolog birtoklását egymás között ténylegesen megosztják. A közös tulajdon megszüntetéséig ilyenkor is tekintettel kell lenniük egymásra, és vitáikat a Ptk. 141-144- §-aiban foglaltak szerint kell elrendezni. Így az a tulajdonostárs, aki a fennálló jogközösségre vonatkozó törvényes rendelkezésekkel ellentétesen a tulajdonostársak sérelmével birtokol, rendszerint erőszakos vagy alattomos birtokló, s ez nem vezethet az elbirtoklás útján való tulajdonszerzésre.

A bírói gyakorlat hangsúlyozza, hogy ilyen esetekben ne a tulajdoni hányad elbirtoklásáról, hanem a természetben megosztott ingatlan elbirtoklásáról lehet csak szó. „A felperesek kereseti kérelmükben, az elbirtoklás jogcímének helyes megjelölése ellenére, a követelésük tárgyát tévesen jelölték meg tulajdoni illetőségekben, a föld egy részének tulajdonjoga helyett. Ez utóbbi annál is inkább indokolt lett volna, mert a szerződési kikötésekből egyértelműen megállapítható, hogy a felperesek, illetőleg jogelődjük vételi szándéka nem a házasingatlan egészének 1/3 része megvételére irányult, hanem egy természetben elkülöníthető földrészlet kizárólagos birtokának és tulajdonjogának megszerzésére.” (P. törvény I. 20 382/1998.)

Ingatlanrész elbirtoklása

A gyakorlatban többször előfordul, hogy az elbirtoklás az egységet képező ingatlannak csak meghatározott részén valósul meg (a szomszédos telekből egy részt elbirtokolnak, természetben megosztott földrészletet használ az elbirtokló). Közös tulajdonban álló ingatlanrész elbirtoklásáról is lehet szó úgy, hogy az egyik tulajdonostárs természetben megosztott ingatlanrészt használ.

Ezekben az esetekben alakult ki a bírói gyakorlatban az a szabály, hogy ingatlanrész tulajdonjoga elbirtoklás útján nem szerzhető meg akkor, ha az építésügyi hatóság a telek megosztásához szükséges engedélyt – az építésügyi szabályok alapján – jogerősen megtagadja.

Ennek az állásfoglalásnak lényegi tartalmát törvényi szabállyá emelte az 1977. évi IV. törvény, amely a Ptk. 121. §-át kiegészítette [új (4) bekezdésként] azzal a rendelkezéssel, hogy az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az

elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn. És a föld nem osztható meg.

Az építésügyi szabályok szerint az építésügyi hatóság engedélye szükséges belterületen a telekalakításhoz. Földrészletre (ingatlanrészre) tehát elbirtoklás útján tulajdonjogot csak olyan terjedelemben lehet szerezni, amennyiben azt az építésügyi szabályok megengedik. Az elbirtoklást állító fél köteles az építésügyi hatóság engedélyét igazolni.

Elbirtoklás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül

Az elbirtokló a tulajdonjogot *ex lege* megszerzi, ehhez *nincs szükség* ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre. Ha azonban az elbirtokló a tulajdonjogát nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerzett. Az e rendelkezéshez fűzött miniszteri indokolás kiemeli, hogy e szabály „arra irányul, hogy rászorítsa az ingatlan elbirtoklóját arra, hogy tulajdonosi minőségének mielőbbi feltüntetését kérje, s ezáltal a telekkönyvi, valamint a tényleges állapot közötti eltérések lehetőségét csökkentse. A telekkönyvi közhitelesség, a forgalmi biztonság elvét szolgáló eme szabálynak különösen akkor van jelentősége, ha a korábbi tulajdonos az elbirtoklás befejezése után terheli meg volt ingatlanát. Ilyenkor az ingatlannal az elbirtokló is köteles helytállni, ha elmulasztotta a tulajdonjog bejegyeztetését, és ezzel elősegítette a valóságostól eltérő látszat létrejöttét. A terhelés jogosultjától ugyanis nem várható el, hogy a telekkönyvi állapoton kívül a tényleges állapotról is minden esetben meggyőződjék” (min. ind. I. a 121. §-hoz. 3. p.).

Az elbirtokló csak az elbirtoklás befejezése után keletkező követelésekért köteles a jelzett módon helytállni; egyébként is a tulajdonosnak az elbirtoklási idő letelte előtti rendelkezése, például az, hogy az ingatlant fedezetként leköti, a Ptk. 124. § (1) bekezdésének b) pontja szerint az elbirtoklás megszakadását eredményezheti. A bírói gyakorlat szerint „jogok” szerzésén a tulajdonjog megszerzését is érteni kell. Erre figyelemmel mondta ki a Legfelsőbb Bíróság: „ha az elbirtokló tulajdonjogát a telekkönyvbe nem jegyeztette be, az elbirtoklás címén történt tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanra, a telekkönyvben bízva, ellenérték fejében szerzett jogot; *ilyen esetben az elbirtoklási idő a tulajdoni bejegyzéstől újból kezdődik*” (P. törvény I. 21 061/1974. – BH 1975/11. sz. 510. – PJD VI. 67.sz.).

A bírói gyakorlat csak a *jóhiszemű* jogot szerzőt részesíti védelemben. A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésben kimondta: „A Ptk. 121. §-ának (5) bekezdésében foglalt szabályra egyébként a felperes eredményesen csak akkor hivatkozhat, ha a telekkönyvben bízva, ellenérték fejében, de jóhiszeműen szerzett jogot az ingatlanra. A felperes saját perbeli előadásából azonban az állapítható meg, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa, N. I.-né felhívta a figyelmét arra, hogy az ingatlan területe kisebb annál, mint amilyen területet a telekkönyv feltüntet. A felperes tehát a vételkor tudta, hogy az ingatlan telekkönyvben nyilvántartott terjedelme a tényleges helyzettől eltér. Ez a tény viszont kizárja, hogy a felperest a telekkönyvi térmérték tekintetében jóhiszemű jogszerzőnek lehessen tekinteni. Vele szemben tehát az alperes hivatkozhat az elbirtoklásra, és azt bizonyíthatja. Tévedtek tehát az eljáró bíróságok, amikor erre az alperesnek nem adtak lehetőséget.” (P. törvény I. 20 714/1969. – BH 1970/2. sz. 6318. – PJD IV. 31. sz.)

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

(3. számú és 4. számú melléklet)

Elbirtoklási idők összeszámítása

A dolgot gyakran nem egyetlen birtokos birtokolja, az elbirtoklási idő alatt a birtokos személyében változás következhet be. A Ptk. 122. § kifejezetten lehetővé teszi, hogy két vagy több birtokos esetén az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthassa elődje elbirtoklásának idejét. A birtokos személyében beálló változás esetén is megszakítás nélküli birtoklásról van tehát szó. Így, ha a dolog például átruházás vagy öröklés útján került az új birtokoshoz, a korábbi birtokos birtoklásának idejét is hozzászámíthatja a későbbi birtokos idejéhez, feltéve, hogy az elbirtoklás feltételei az átruházóra, az örökhagyóra nézve is fennállottak. A Legfelsőbb Bíróság a PK 6. sz. állásfoglalásában kimondta: „Az új birtokos a saját elbirtoklásának idejéhez, a Ptk. 122. §-a alapján, csak akkor számíthatja hozzá azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült, ha az elődje birtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot.” (PK 6. sz. áf., PEH 83. o.)

Az állásfoglalás indokolása kimondja:

„E rendelkezés alapján az előd birtoklási idejének az új birtokos birtoklási idejéhez való hozzászámítására csak akkor kerülhet sor, ha az előd elbirtoklás útján még nem szerezte meg a tulajdonjogot. Ha az elbirtoklási idő már az elődnél eltelt, ez esetben az előd javára a tulajdonszerzés is bekövetkezett, s ezért ilyen esetben a Ptk. 122. §-ában foglalt rendelkezés nem alkalmazható. Az új birtokos ilyenkor a tulajdonjogot öröklés címén vagy más jogcímen szerezheti meg, elbirtoklás címén csak akkor, ha az elbirtoklási időn át szakadatlanul maga birtokolta a dolgot sajátjaként, tehát ha önálló elbirtoklónak minősül.”

Ennek az állásfoglalásnak alapján utasította el a bíróság a felperesnek a birtoklási idők összeszámítására vonatkozó keresetét, a következő indokolással: „Téves az ítélet indokolásának az a megállapítása is, hogy a felperesek Sz. S.-né békés birtoklását a saját elbirtoklási idejükhöz hozzászámítva a perbeli ingatlanilletőségeken elbirtoklás útján tulajdonjogot szereztek. Sz. S.-né ugyanis az 1953-ban bekövetkezett haláláig mindkét ingatlant részben a saját, részben pedig elhalt férje örökösének tulajdonaként tartotta birtokában és használatában. Ez a tulajdonosi, részben pedig a házastárs, illetőleg örökösének tulajdonjogán alapuló birtoklási idő a felperesek elbirtoklási idejébe nem számítható be.” (P. törvény I. 20 608/1970. – BH 1971/9. sz. 6877. – PJD V. 37. sz.)

Elbirtoklási időnek minősül az az idő is, amely alatt a dolog más személy (bérlo, használó, zálogbérlo stb.) birtokában volt, ha ő a dolgot az elbirtokló jogán használta.

A Legfelsőbb Bíróság konkrét ügyben megállapította: „Az elbirtoklás szempontjából bérlet esetében nemcsak a bérlo, hanem az is birtokosnak minősül, akitől a bérlo a birtokát származtatja.” (P. törvény 20 308/1977. – BH 1978/2. sz. 71.) Az utóbbi birtokos viszont *nem számíthatja* be elődje birtoklási idejét akkor, ha az előző birtokos a dolog birtokához bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott. Ilyen esetben ugyanis az előző birtokos nem szerezhette volna tulajdonjogot, birtoklását *nem tekinthetjük elbirtoklási időnek*; az új birtokos elbirtoklási ideje birtoklásától kezdődik.

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

Az elbirtoklás nyugvása

A régi jogi terminológia szerint az elbirtoklás jogszerző elévülés. A két intézmény között valóban sok az azonosság, jogpolitikai célja is hasonló. A Ptk. 123-124. § rendelkezik az *elbirtoklás nyugvásáról és megszakadásáról*.

Az elbirtoklás egyik jogpolitikai indoka az, hogy a dolog tulajdonosa nem érdemel jogvédelmet, ha hosszú időn át elmulasztotta a tulajdonával való törődést. Nem vonhatja meg viszont a jog tőle a védelmet akkor, ha jogait menthető okból nem gyakorolta. Ezért rendelkezik úgy a törvény, hogy ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az elbirtoklás nem következik be. Az elbirtoklási idő mindaddig nyugszik, ameddig ez az akadály fennáll. Az akadály megszűnésétől számított további egy évig még felléphet a tulajdonos az elbirtokló ellen.

A nyugvás hatása az, hogy az akadály fennállása alatti időt elbirtoklási időként nem lehet figyelembe venni, ez alatt az idő alatt az elbirtoklás nem következhet be, még akkor sem, ha közben a elbirtoklási idő el is telt volna. Ha a tulajdonost akadályozó ok megszűnik, *még egy évig felléphet az elbirtoklás ellen akkor is*, ha közben az elbirtoklási idő eltelt. Például, ha – a tulajdonost akadályozó ok megszűnésétől számítva – az elbirtoklási időből még 7 hónap van hátra, úgy ez az idő egy évre meghosszabbodik, tehát ha a tulajdonos nem lép fel az elbirtokló ellen, az elbirtoklási idő nem 7 hónap, hanem egy év múlva telik le.

Az elbirtoklási idő nyugvásának eseteit a Ptk. a korábbi jognál sokkal szélesebb körben, általánosabban határozza meg. A korábbi jog meglehetősen körülhatárolt esetekben engedte meg az elbirtoklás szünetelését (olyan személyekkel szemben, akik törvényes képviseletre szorulnak és csak addig, amíg törvényes képviselőjévé vált stb.) A mai jog szerint ezekben az esetekben is meg kell állapítani az elbirtoklás nyugvását, de minden más olyan esetben is, amikor a tulajdonost menthető ok akadályozza jogai gyakorlásában. A bírói gyakorlat szerint: „Az alperes nincs holtan nyilvánítva, bár a deportálásból nem tért vissza. Feltehető tehát, hogy ő vagy jogutódai menthető okból nem gyakorolhatták tulajdonosi jogaikat. A bíróság ennek nem tulajdonított jelentőséget, noha éppen ennek vizsgálata érdekében szükséges lett volna felderíteni, hogy az alperes egyáltalán életben van-e. A deportáltak nagy része a deportálás során életét veszttette. Ha az alperes is meghalt, és vannak örökösei, akkor azt kell vizsgálni, hogy az örökösök gyakorolhatták-e,

illetőleg hogy menthető okból nem gyakorolhatták-e tulajdonosi jogaikat.” (P. törvény I. 20 190/1971. – BH 1972/2. sz. 7007.)

124. § (1) Az elbirtoklás megszakad, ha

- a) a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja vagy eziránt bírósághoz fordul,**
- b) tulajdonos a dologgal rendelkezik (112. §),**
- c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, illetőleg egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.**

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

Ptké. I. 80. § A Ptk. hatálybalépésekor folyamatban lévő elbirtoklás esetében a jogszerzéshez további tíz év szükséges, kivéve, ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra. Az elbirtoklásnak a Ptk. hatálybalépését megelőzően bekövetkezett nyugvására és megszakadására a korábbi jogot kell alkalmazni.

Az elbirtoklás megszakítása

Az elbirtoklás nyugvásától a megszakítást (megszakadást) elsősorban az különbözteti meg, hogy a megszakítással az elbirtoklási időből eltelt idő is elvész, és az időt újra kell számítani. Az elbirtoklás megszakadhat:

- a) a tulajdonos magatartása,
- b) a birtoklás megszűnése folytán.
- a) A tulajdonos magatartása folytán szakad meg az elbirtoklás, ha a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja, vagy eziránt bírósághoz fordul, vagy ha a tulajdonos a dologgal rendelkezik (Ptk. 112. §).

A birtokost a dolog kiadására *írásban* kell felszólítani, szóbeli felszólítás nem elegendő. Ingatlan esetében a birtoklás megszüntetésére, abbahagyására vonatkozó felhívás is megszakítja az elbirtoklást. Ugyanilyen hatályú, ha a tulajdonos nem közvetlenül a birtokoshoz, hanem a bírósághoz fordul.

Az elbirtoklás megszakad, ha a tulajdonos a dologgal rendelkezik. A törvény maga utal a rendelkezési jog tartalmát meghatározó Ptk. 112. §-ra. Ennek megfelelően, ha a tulajdonos a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát *másnak átengedte*, a dolgot biztosítékul adja, vagy más módon megterheli: a dologgal rendelkezik. Végül a dologgal való rendelkezés, ha a tulajdonos a *tulajdonjogát másra átruházza*.

Figyelmet érdemel a Ptk.-t megelőző bírói gyakorlat köréből a következő állásfoglalás: Nem eredményezik az elbirtoklás félbeszakadását a tulajdonos elhalálozása s az ezúton beállott tulajdonváltások, továbbá azok a tények, hogy a kérdéses ingatlan továbbra is a tulajdonos birtokívén szerepel, hogy azt a tulajdonos adóbevallásában is felemlítette s az ingatlan után az adót és a vagyonváltságot is ő fizette (K. V. 5522/1934., JH IX. 383.). A törvényes örökléssel bekövetkező tulajdonosváltás nem jelenti azt, hogy a tulajdonos a dologgal rendelkezett. Más a helyzet, ha végintézkedés történt, ebben az esetben már a tulajdonos rendelkezési jogával élt. Az adó vagy a közterhek viselése sem jelenti a dologgal való rendelkezést.

A szakadatlan birtoklás megállapítását kizárja a dolog időszakos használata. Ha az elbirtoklást megszakítja az, hogy a tulajdonos a dolog birtokát vagy hasznai szedését stb. másnak átengedi, a saját ténykedését is a birtoklást megszakító erejűnek kell tekinteni.

b) *A birtoklás megszűnése* folytán szakad meg az elbirtoklás, ha a birtokos akaratán kívül elveszti. Nem lehet viszont megszakadtnak tekinteni az elbirtoklást, ha a birtokos a dolgot egy éven belül visszaszerzi. Az egyévi határidő alatt nem szükséges a dolgot ténylegesen is visszaszereznie, ha ezen idő alatt a bíróságtól kérte, hogy az újabb birtokos a dolgot adja ki.

A megszakadás hatása

Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje elvesz, nem vehető figyelembe. Az elbirtoklási idő csak a megszakadást okozó körülmény elmúltával kezdődik újra. Figyelemmel arra, hogy a megszakadást okozó körülmény nemcsak egyszeri történés lehet, hanem huzamos, hosszan tartó cselekmény (például a tulajdonos harmadik személynek bérbe adja a dolgot), az elbirtoklás csak akkor kezdődik el újra, ha a megszakadást okozó körülmény minden következményével együtt szűnt meg.

7. Összegzés

A dologi jog részeként a tulajdonjog a legfontosabb jog. A legteljesebb, de nem teljes jog! Szabályai pontosan meg vannak határozva.

Általában ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jönnek létre – konstitutív hatály -, de létrejöhetnek ingatlan-nyilvántartáson kívül is, amint a szakdolgozatomban említettem.

A tulajdonjog megszerzése történhet eredeti és származékos szerzésmóddal. A szerzéshez valamilyen jogcímre is szükség van.

Az ingatlan-nyilvántartás az alapelvein keresztül tölti be funkcióját. A legfontosabb alapelv a közhitelesség elve. Ezáltal az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja az oda bejegyzett jogokat, tényeket, adatokat.

Szakdolgozatomban az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzésmódokról szólni.

Ezekben az esetekben valamilyen tény bekövetkezte eredményezi a tulajdonjog keletkezését és így módon az örökös, az elbirtokló tulajdonosnak tekintendő annak ellenére, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve.

Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés az elbirtoklás és a ráépítés is.

Az elbirtoklás lényege, ha valaki más ingatlanát a törvényben meghatározott időn át (a mai szabályozási idő 15 év) szakadatlanul birtokolja, akkor az idő letelte után az ingatlan tulajdonosává válik. Csak az egész ingatlan birtokolható el, és fontos a sajátjaként birtoklás is.

Ráépítésről akkor beszélünk, ha valaki más földjére épít. Ebben az esetben az épület tulajdonjogát a föld tulajdonosa szerzi meg. Gazdagodását azonban köteles megfizetni a ráépítőnek. Ráépítésről beszélhetünk akkor is, ha már meglévő épülethez hozzáépítenek, átépítik, bővítik.

Ennél a jogintézménynél fontos a ráépítő jó- és rosszhiszeműsége.

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

Felhasznált irodalom

Könyvek:

1. A Polgári Törvénykönyv Magyarázata
(Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 2007)
2. Földi András és Hamza Gábor: A római jog története és intézményei
(Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996.)
3. Dr. Fenyő György és s. m.: Közhiteles nyilvántartás az ingatlanokról
(Mezőgazda Kiadó, Budapest 2001.)
4. Hamza Gábor: Az Európai magánjog fejlődése
(Nemzeti Tankönyv Kiadó Rt., Budapest 2002.)
5. Kenyeres János és s. m.: A magánjog alapjai
(Hvg - Orac Lap - és Könyvkiadó Kft., Budapest 2002.)
6. Kurucz Mihály: Ingatlanjog I. jegyzet
(Nyugat-Magyarországi egyetem Geoinformatikai Kar, 2006.)
7. Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része
(Dialog Campus Kiadó, Budapest – Pécs 1998.)
8. Lenkovics Barnabás: Dologi jog
(Eötvös József kiadó, Budapest 2001.)
9. Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II. Polgári jogi alapok
(Rejtjel Kiadó, Budapest 2003.)
10. Mezey Barna: Magyar Jogtörténet
(Osiris Kiadó, Budapest 2003.)

Jogsabályok:

- 1957. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1960. évi 11. (IV./12.) törvényerejű rendelet a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról
- 2001. évi XIX. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben szabályozott elbirtoklási határidő módosításáról
- 1991. évi XVI. törvény a Polgári Törvénykönyv módosításáról
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 1972. évi 31. (XII./31.) törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról
- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról

Bírósági Határozatok:

BH 1970/2. sz. 6318.

BH 1971/9. sz. 6877.

BH 1975/11. sz. 510.

BH 1978/2. sz. 71.

BH 1995/2. sz. 88.

BH 1995/7. sz. 398.

BH 1996/5. sz. 251.

BH 2000/6. sz. 245.

BH 2002/9. sz. 355.

BH 2003/2. sz. 192.

BH 2003/5. sz. 192.

BH 2003/6. sz. 232.

Rövidítések jegyzéke

áf.	állásfoglalás
BH	Bíróági Határozatok
Csjt.	A házasságról, a családról, és a gyámhatóságról szóló többször módosított 1952. évi IV törvény
Étv.	Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény
Gai.	Gaius
Inytv.	Ingatlan-nyilvántartásról szóló többször módosított 1997. évi CXLI. törvény
K.	Kollégium
KTM r.	Környezetvédelmi és Természetvédelmi Minisztérium rendelete
L. B.	Legfelsőbb Bíróság
L. B. Pfv.	A Legfelsőbb Bíróságnak polgári perben felülvizsgálati eljárásban hozott határozata
min. ind.	miniszteri indokolás
PEH	Polgári Elvi Határozatok
PJD	Polgári Jogi Döntvénytár
Pp.	Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény
Ptk.	A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló többször módosított 1959. évi IV. törvény
Ptké.	A Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról s szóló többször módosított 1960. évi 11. törvényerejű rendelet
P. törv.	A Legfelsőbb bíróság által polgári ügyben hozott törvényességi határozat
tv.	törvény

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet - Ráépítéssel tulajdonjogot elismerő határozat

2. számú melléklet – Ráépítéssel tulajdonjogot elismerő megállapodás

3. számú melléklet – BH 1979.150.

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

4. számú melléklet – BH 1978. 377.

I. Több egymást követő birtokos esetében az a birtokos, akinek a személyét illetően megvoltak az elbirtoklás törvényes feltételei, elbirtoklás útján akkor is tulajdonjogot szerez, ha az előző birtokosok birtoklása nem minősül elbirtoklási időnek.

II. Az elbirtoklási idő folyását az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki. {Ptk. 121. § (1) bek., 122. §, 114. §}.

5. számú melléklet - A dolgozat digitális formában

