

## Dologi jog, tulajdonjog

### Egy kis történelmi visszatekintés

A középkorban a legfontosabb vagyonelem a föld tekintetében egy korlátozott hűbéri tulajdoni rend érvényesült. A hűbéri tulajdon egyfajta osztott tulajdont jelentett. A föld feletti **rendelkezés** joga, ami a hűbérúr (sok esetben a királyé) volt, elvált a föld feletti tényleges uralmat és használatot biztosító **birtok** intézményétől. A föld tekintetében egészen a XIX. századig nem érvényesült a szabad magántulajdon elve, vagyis, hogy a tulajdonos szabadon rendelkezhet a földtulajdona felett (eladhatja, bérbe adhatja, megterhelheti stb.). Ezt akadályozta például a Nagy Lajos által 1351-ben kiadott ősiség törvénye, amely megtiltotta a szabad rendelkezést minden ősi birtok felett és a nemzetség által örökölni rendelte azt. Ennek a történelmi folyamatnak a következménye, hogy a **tulajdon** és tulajdonjog fogalma mellett kialakult a **birtok**, illetve birtokjog fogalma.

A jelenleg hatályos (új) Ptk. a dologi jog címszó alatt foglalja össze a birtokkal és a tulajdonjoggal kapcsolatos rendelkezéseket.

### A birtokos

**Birtokos** az, aki a dolgot **sajátjaként** vagy a dolog időleges birtokára jogosító **jogviszony** alapján **hatalmában tartja**.

A birtokos az esetek többségében megegyezik a tulajdonossal. Miért kell a tulajdonos és a tulajdonjog mellett külön definiálni a birtokost? Azért mert a birtokos és a tulajdonos sok esetben elválik egymástól. Más rendelkezik a dolog tulajdonjogával és más birtokolja a dolgot. A birtokost is megilletnek bizonyos jogok, amelyek védelemben részesülnek, akár a tulajdonossal szemben is. Erre legjobb példa a bérleti szerződés, amikor a bérlet időtartama alatt a tulajdonos jogai erősen korlátozva vannak, és ezen időszak alatt a bérlő használhatja a dolgot. A tulajdonos nem akadályozhatja a bérlőt a használatban, azon a jogcímen, hogy ő a tulajdonos.

A Ptk. bevezeti még az **albirtokos** és a **főbirtokos** fogalmát. Az előbbi alatt azt a személyt érti, aki a dolgot ténylegesen hatalmában tartja, és akit a dolog ideiglenes birtoklására külön jogviszony jogosítja fel. Főbirtokosnak pedig azt nevezi, akitől a tényleges hatalmat gyakorló albirtokos a birtokát származtatja.

**Birtokos az is, akitől** a dolog **jogalap nélkül** időlegesen más személy tényleges hatalmába került.

A **birtoklás lényege** a „**hatalomban tartás**”, tehát az a birtokos, akinél a dolog van, aki hatalmában tartja. A birtoknak, mint jogintézménynek elsősorban **védelmi funkciója** van. Ennek a segítségével oldja meg a jog azokat a helyzeteket, amelyekben a dolgot ténylegesen hatalmában tartó birtokos a hatalom megőrzése érdekében semmi más védelmi eszközt nem vehetne igénybe. A birtokvédelmi eszközök segítségével a dolgot ténylegesen hatalmában tartó személy megőrizheti ezt az állapotot. Mindazon személyek élhetnek a birtokvédelem eszközeivel, akiket a törvény birtokosnak tekint, tehát az albirtokos, a főbirtokos, sőt a jogalap nélküli birtokos is.

### A birtok megszerzése.

Hogyan lesz valaki birtokos?

A **birtok átruházása** a dolog feletti tényleges hatalomnak az erre irányuló **megállapodás** alapján való **átengedés**ével valósul meg. A megállapodás legtipikusabb példái az adásvételi szerződés, bérleti szerződés, haszonbérleti szerződés stb. Ebben az esetben tehát a birtoklás jogát is megszerzi a birtokos, vagyis a birtokláshoz lesz jogalapja.

A birtokot megszerezheti valaki úgy is, hogy erre **nincs jogalapja**. A dolog birtokát megszerzi, akinek a dolog tényleges hatalmába jut. A jogalkotónak ezeket az eseteket is szabályoznia kell. Ha valaki jogalap nélkül lesz birtokos, az nem feltétlenül jelenti azt, hogy valamilyen csalárd dolgot követett el (pl. bűncselekményt). Lehetséges, hogy egy olyan szerződés alapján birtokol, amiről utóbb kiderül, hogy érvénytelen vagy már nem hatályos (pl. lejárt a bérleti idő). Ilyenkor a birtokos nem is biztos, hogy tudja, hogy nincs jogalapja a birtokláshoz.

Ha tisztában van (vagy kellő körültekintés mellett tisztában kellene lennie) azzal, hogy nincs jogalapja a birtokláshoz, akkor **rosszhiszemű**, ellenkező esetben **jóhiszemű** jogalap nélküli birtokos.

A jogalap nélküli birtokos jogállására, fő szabályként, a megbízás nélküli ügyvitel szabályai irányadók (lásd később). A **megbízás nélküli ügyvitel** egy kötelmet (kötelezettséget) keletkeztető tényállás. Vagyis a megbízás nélküli ügyvivőnek kötelezettsége keletkezik a vagyontárgy megóvására vonatkozóan, amit a jóhiszeműség és tisztesség követelménye, a tulajdon védelme indokol.

### **A birtok védelme.**

A birtok, mint jogintézmény jelentőségét az adja, hogy a jogrend a személy és a dolog közötti tényleges és szoros kapcsolatot hathatós védelemben részesíti.

A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától **jogalap nélkül megfosztják** vagy birtoklásában jogalap nélkül **háborítják**. Ezt a jogalap nélküli magatartást **tilos önhatalom**nak nevezzük.

A birtokost a birtokvédelem **mindenkivel szemben megilleti** (még a tulajdonossal vagy más birtokossal, pl. főbirtokossal szemben is), annak **kivételével**, akitől a birtokot **tilos önhatalom**mal szerezte meg.

A tilos önhatalom ellen a birtokos - a birtok megvédéséhez szükséges mértékben - **önhatalommal** is felléphet.

Ezt a speciális lehetőséget csak akkor engedélyezi a jogalkotó, ha más birtokvédelmi eszköz nem vezetne eredményre. **Fő szabály** szerint azonban a birtokvédelem eszköze a **bírósághoz** való **fordulás**. A bíróságtól az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését lehet kérni.

Kivételes birtokvédelmi eljárásként a **jegyzőhöz** is lehet fordulni.

A jegyző az önkormányzat tisztségviselője.

A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A jegyző eljárása sokkal gyorsabb, egyszerűbb. A jegyző határozatát a meghozatalától számított **három napon belül végre kell hajtani**.

A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. A határozat kézbesítésétől számított **tizenöt napon belül bírósághoz** lehet fordulni, és kérni lehet a határozat megváltoztatását. Ennek a keresetnek azonban a **végrehajtásra nincs halasztó hatálya**, vagyis akkor is végre kell hajtani, ha a fél bírósághoz fordult. A bíróság elrendelheti a végrehajtás felfüggesztését, ha a rendelkezésre álló adatok alapján úgy ítéli meg, hogy a határozat megváltoztatása várható.

### A jogalap nélküli birtokos helyzete

Aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, **köteles** a dolgot a birtoklásra jogosultnak **kiadni**. A jogalap nélküli birtokos követelheti a dologra fordított **szükséges költségei** megtérítését. Amíg az őt megillető igényeket ki nem elégítik, addig megtagadhatja a dolog kiadását.

#### Mik azok a **szükséges költségek**?

Szükséges költségeknek nevezzük a dolog állagának megóvására, károsodástól való megvédésére fordított költségeket. Ezek tehát olyan költségek, amelyek még a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos is követelhet.

A jogalap nélküli birtokos **jóhiszeműsége** esetén a hasznokkal nem fedezett **hasznos költségei** megtérítését is követelheti. A **rosszhiszemű** jogalap nélküli birtokos csak a **jogalap nélküli gazdagodás** szabályai szerint követelhet megtérítést.

#### Mik azok a **hasznos költségek**?

Hasznos költségnek nevezzük azokat a ráfordításokat, amelyek ugyan nem feltétlenül szükségesek az állag megóvásához, de a dolog értékét növelik.

### **Jogalap nélküli gazdagodás.**

Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. Ez tipikusan úgy fordulhat elő, hogy valamilyen tévedésben van az a fél, aki vagyoni előnyhöz juttatja a másikat. Például tévedésből fizet valamiért (téves bankszámlaszámra utal át egy összeget), tévedésből költ egy dologra, aminek a birtoklására nincs jogalapja. A tévedés adódhat sok mindenből, például egy olyan megállapodásból, amiről utóbb kiderül, hogy érvénytelen, így nincs joghatása.

### **Példa**

Tegyük fel, hogy valaki jogalap nélkül birtokol egy dolgot, pl. gépet. Szükséges költségként, állagmegóvás céljából rákölt 10.000 Ft-ot, ezt mindenképpen követelheti a jogos birtokostól vagy tulajdonostól. Hasznos költségként felújítja és rákölt 5000 Ft-ot (pl. lefesti), de ezzel a gép értéke csak 3000 Ft-tal nő meg. Ha jóhiszemű volt, akkor a hasznos költségét, vagyis 5000 Ft-ot követelhet, de ha rosszhiszemű volt, akkor csak a 3000 Ft-ot, amivel a tulajdonos jogalap nélkül gazdagodott.

A fenti csak egy egyszerű példa volt a jobb megérthetőség kedvéért. A valós helyzetekben jogvita esetén mindig a jogalkalmazó (bíró) fogja eldönteni, hogy mit tekint szükséges és hasznos költségnek. Ez egy tipikus jogértelmezési feladat lesz, amelyben a valós helyzet elemeit a jogszabály absztrakt fogalmaival kell összevetni. (Pl. egy kert felszántása, a fák permetezése, esetleg különlegesen drága anyaggal való növényvédelme szükséges, vagy hasznos?)

### **Kárviselés szabályai**

A **jóhiszemű** jogalap nélküli birtokos a dologban bekövetkezett **károkért nem felelős**. A **rosszhiszemű** jogalap nélküli birtokos **köteles megtéríteni** a dologban bekövetkezett mindazon **károkat, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be**. Azt, hogy a kár a jogosultnál nem következett volna be, a jogosultnak kell bizonyítania. Ez ismét egy nehéz bizonyítási helyzet. Más a helyzet, például ha a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos kertjében belecsap a villám (ez a jogosultnál nem következett volna be), vagy árvíz esetén az egész utcát elönti a víz, és úgy megy tönkre a dolog (ez a jogosultnál is bekövetkezett volna).

## A tulajdonjog

A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - **teljes és kizárólagos jogi hatalom** illeti meg.

A tulajdonost megilleti különösen a **birtoklás**, a **használat**, a **hasznosítás**, a **hasznok szedésének** és a **rendelkezés** joga.

A tulajdonosnak joga van **minden jogosulatlan behatás kizárására**.

A tulajdonjog abszolút szerkezetű jogviszony. **Alanyai** egyik oldalon a tulajdonos, a másik oldalon pedig mindenki más. A tulajdonjog alanya lehet bármely személy, természetes személy, jogi személy vagy az állam is.

A jogviszony **tartalmát** azok a jogosultságok alkotják, amelyekkel a tulajdonos rendelkezik. A törvény, példálózó felsorolást ad (nyitott tényállás): birtoklás, használat, rendelkezés stb. A jogviszony tartalmát képezik azok a kötelezettségek is, amelyeket mindenki másnak be kell tartania: tartózkodni a tulajdonos zavarásától. Végül a jogviszony harmadik alkotó eleme a tulajdonjog **tárgya**.

Fontos kérdés, hogy mik lehetnek a tulajdonjog tárgyai.

Fő szabály szerint tulajdonjog tárgya lehet a **birtokba vehető testi tárgy**. Ezen kívül tulajdonjog tárgyai lehetnek még a következők:

**Pénz, értékpapír**, dolog módjára hasznosítható **természeti erők** (pl. elektromos áram, atomenergia), **állatok**.

A fentiekből látszik, hogy nem minden lehet tulajdonjog tárgya. Egy **szellemi alkotás** például **nem lehet** tulajdonjog tárgya. A szellemi alkotásra vonatkozóan a szerzőt nem tulajdonjog, hanem szerzői jog illeti meg, vagy egy szabadalom esetén szabadalmi jog. Ezek másfajta jogviszonyok, más a tartalmuk, mint a tulajdonjognak.

## A tulajdonjog tartalma

A tulajdonost megilleti a **birtoklás joga** és a **birtokvédelem**.

Fő szabály szerint tehát a tulajdonos az, aki birtokolhatja a dolgot, de ezt megállapodással átengedheti másnak.

A tulajdonos jogosult a dolgot **használni** és a dolog **hasznait szedni**.

A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, más módon **megterhelje**, a tulajdonjogát **másra átruházza**, vagy azzal **felhagyjon**.

**Ingatlan** tulajdonjogával felhagyni **nem** lehet.

## Kárviselés szabálya

A **tulajdonos viseli** a dologgal járó **terheket** és a dologban beállott azt a **kárt**, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Fő szabály szerint tehát a tulajdonost terhelik a fenntartási, **állagmegóvási költségek**, ami nagyon fontos lehet egy bérleti szerződés esetén. A bérleti szerződésben ettől eltérően is rendelkezhetnek a felek, de ha ezt elmulasztják, akkor a tulajdonosnak és nem a bérlőnek kell ezeket állnia.

Szintén nagyon fontos a kárveszély viselésének szabálya. Mit jelent az, hogy a tulajdonos viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni? Ha valaki jogellenesen

okoz kárt a tulajdonban, akkor az **általános kártérítési kötelezettség** alapján a károkozó kártérítésre köteles. De ha nem jogellenes károkozás történik (például ha a bérlőnél a rendeltetésszerű használat során történik a kár), akkor a tulajdonosnak kell a kárt viselnie.

A kárveszély viselésének szabálya nagyon fontos kérdés. Emiatt nagyon jelentős például, hogy **mikor száll át a tulajdonjog**, hiszen ettől az időponttól kezdődően már az új tulajdonos fogja viselni a kárveszélyt.

### **A használat különös esetei**

Fő szabály szerint a dolog használatára a tulajdonos (birtokos) jogosult.

A Ptk. egyes esetekben feljogosít más, a tulajdonostól eltérő személyeket is arra, hogy a dologt használják. Ilyen például a **szükséghelyzet** és a **közérdekű használat**.

**Szükséghelyzetben** a tulajdonos köteles tűrni, hogy dologát a veszély megszüntetése céljából a **szükséges mértékben** igénybe vegyék, felhasználják, vagy abban kárt okozzanak.

Ebben az esetben a károkozás nem jogellenes, mert maga a törvény teszi lehetővé.

A tulajdonos a szükséghelyzetbe került személytől **kártalanítást** követelhet.

Ilyenkor tehát nem is kártérítést, hanem kártalanítást kell a szükséghelyzetbe került személynek teljesítenie. Fontos annak tisztázása, hogy mi minősül szükséghelyzetnek.

**Szükséghelyzet:** valakinek az életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély. Ismét egy nehezen elbírálnak jogértelmezési helyzet. Különösen annak elbírálnak nem könnyű, hogy az **okozott kár szükséges mértékű volt-e**. Ha az okozott kár indokolatlanul nagy, az már jogellenes, és ebben a mértékben már kártérítés illeti a jogosultat.

### **Közérdekű használat**

Az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy az erre **jogszabályban feljogosított személyek** - a feladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy az azon fennálló tulajdonjogot egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát a korlátozás mértékének megfelelő **kártalanítás** illeti meg.

### **A tulajdonjog védelme**

A tulajdonos **követelheti** a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetését és a jogalap nélküli birtokostól a dolog **kiadását**.

A tulajdonos a birtokvédelem szabályai szerint **önhatalommal** is kizárhat vagy elháríthat minden olyan jogellenes beavatkozást vagy behatást, amely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza.

A tulajdonost megilletik a birtokvédelem szabályai, de emellett további tulajdonvédelmi eszközöket is igénybe vehet. Ilyen további eszközök a következők:

### **Tulajdoni per:**

A tulajdoni perben a tulajdonjogát állító személynek kell bizonyítania, hogy a dolog az ő tulajdonában van. (Bizonyítania kell, hogy kitől és milyen jogcímen szerezte.)

### **A tulajdon háborítatlanságát védő per:**

Ez annyiban különbözik a birtokvédelemtől, hogy ezt csak a tulajdonos veheti igénybe, tehát itt bizonyítania kell a tulajdonjogát.

### **Ingatlan-nyilvántartási igény:**

Ha a tulajdonos az ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte (pl. elbirtoklással, lásd később), igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát bejegyezzék. Ez az igény nem érvényesíthető a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző féllel szemben, tehát olyan személlyel szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerezte jogát.

### **Végrehajtási igényper:**

Ha egy végrehajtási eljárásban lefoglalják a vagyontárgyat (ami valaki másnak a birtokában volt), a tulajdonos kérheti a foglalás alóli feloldást.

A tulajdonjog védelmével kapcsolatban nagyon fontos szabály, hogy a **tulajdonjogi igények nem évülnek el**. Mint látni fogjuk később, a kötelmekből (pl. egy szerződésből) fakadó igények az idő múlásával elévülnek, és az ilyen elévült követeléseket már bíróság előtt nem lehet érvényesíteni.

### **A tulajdonjog megszerzése**

Hogyan lesz valaki tulajdonos?

A tulajdonjogot többféle módon meg lehet szerezni, a Ptk. valamennyi szerzési módot felsorolja, ezektől eltérő, más módon tehát nem lehet tulajdonjogot szerezni.

A szerzési módokat két nagyobb kategóriába lehet sorolni, az eredeti illetőleg a származékos tulajdonszerzési módokra.

**Eredeti** tulajdonszerzésről akkor beszélünk, ha új tulajdonjog keletkezik. A korábbi tulajdonos jogaitól és kötelezettségeitől független, önálló, **új tulajdoni jogviszony jön létre** meghatározott jogi tények hatására. Ebben az esetben a dolgot terhelő **korlátozásoktól mentes** jogszerzés valósul meg.

**Származékos** tulajdonszerzésről akkor beszélünk, ha a megszerzett tulajdonjog a dolgon már korábban fennálló tulajdonjogon alapszik, tehát a már fennálló és **létező tulajdonjog száll át** a másik tulajdonosra.

A származékos jogszerzés elvéből fakadó szabály a **„nemo plus iuris”** elve, amely azt mondja ki, hogy senki sem ruházhat át másra több jogot, mint amennyivel saját maga rendelkezik. Ez alapján, ha valamilyen teher állt fenn korábban a dolgon (pl. zálogjog, haszonélvezeti jog, szolgalmi jog), akkor ez származékos tulajdonszerzés esetén is fennmarad.

### **Átruházás**

Az átruházás **származékos** szerzőismód.

**Ingó** dolog tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló **szerződés** vagy más **jogcím** és erre tekintettel a dolog **birtokának átruházása** szükséges. (A szerződés lehet például adásvétel, csere, ajándékozás, a más jogcím pedig kártérítés, kártalanítás, jogalap nélküli gazdagodás kiadása, házassági vagyonközösség megszűntetése, stb.)

Az ingó dolog tulajdonátszállásához tehát két feltétel szükséges, a jogcím és az átadás (birtok átruházás). Az átadás történhet jelképesen is (pl. gépjármű kulcsának átadása), a lényeg a dolog feletti jogi uralom átengedése.

### **Példa**

Az átadásnak nagy jelentősége van a kárveszély viselése tekintetében. Hiába kötöttük meg a szerződést, amíg az átadás nem történt meg, addig nem száll át a tulajdonjog. Tehát ha még előtte **belecsap a villám** a dologba (vagy bármilyen más, senkinek fel nem róható módon



tönkremegy), akkor a régi tulajdonos viseli a kárt. (Ez egy olyan jellegű kár, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.) Ha valaki jogellenesen tönkreteszi a dolgot, akkor a régi tulajdonos a jogellenes károkozás szabályai szerint kártérítést követelhet ettől a személytől.

Mi történik, ha már kifizette a vevő, de még nem vette át a dolgot?

Ilyen esetben az eladó nem tudja teljesíteni az adásvételi szerződést, és emiatt a vevő a vételárat visszakövetelheti.

**Ingatlan** tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló **szerződés** vagy más jogcím, és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az **ingatlan-nyilvántartásba** való **bejegyzése** szükséges.

Ingatlan esetén **nem elég** tehát a **szerződés** (és a kulcsátadás), a tulajdonjog az átruházással csak akkor száll át, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A bejegyzés úgy történik, hogy az adásvételi szerződést benyújtja az új tulajdonos az ingatlanügyi hatósághoz (földhivatal), és kéri a tulajdonjogának bejegyzését. Ezt általában az eljáró ügyvéd szokta megtenni, aki ellenjegyezte az adásvételi szerződést.

### **Hatósági határozat vagy hatósági árverés**

A hatósági határozat és hatósági árverés **eredeti** szerzőismód.

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

A szerző akkor minősül jóhiszeműnek, ha harmadik személynek a dolgon fennálló tulajdonjogáról, vagy a dolgot terhelő jogáról nem tudott, vagy nem is kellett tudnia.

Ebben a fenti két esetben is szükséges ingók esetén a **birtok átruházása**, ingatlan esetén pedig az ingatlan-nyilvántartásba való **bejegyzés**. A tulajdonjog tehát az átadással, illetve a bejegyzéssel száll át, a nélkül nem.

### **Kisajátítás**

A kisajátítás az ingatlanon fennálló tulajdonjog megszerzésének **eredeti** módja.

A kisajátításra vonatkozó részletes szabályozást a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény tartalmazza.

Kisajátítással **ingatlan** tulajdonjoga kivételesen, **közérdekű célra**, **azonnali**, **teljes** és **feltétlen kártalanítás** ellenében szerezhető meg.

Kisajátítani csak a törvényben felsorolt esetekben lehet. Ez tehát nem egy példálózó felsorolás, hanem egy úgynevezett zárt tényállás, amelynek célja a tulajdonjog megfelelő védelme. A legfontosabb esetek, amelyek esetén kisajátításnak van helye: **honvédelem**, **környezetvédelem**, **energiaellátás**.

Kisajátítással csak ingatlan tulajdonjoga szerezhető meg. A kártalanításra az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.

A tulajdonjog a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével száll át. Az ingatlanon fennálló terhek megszűnnek. A kisajátítási **határozatban** rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető **jogokról**. Az ingatlanon fennálló **jog jogosultját** a joga megszűnéséért teljes, azonnali és feltétlen **kártalanítás** illeti meg.

### **Eljárásjogi kérdések**

A kisajátítási eljárást a **kisajátítási hatóság** folytatja le. Ez a megyei kormányhivatal.

A kisajátítási eljárás kérelemre indul. Kisajátítást **kérő lehet** az állam, helyi önkormányzat, vagy olyan harmadik személy, aki a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el. A kisajátítási hatóság **tárgyalást** tart.

A kisajátítási hatóság hivatalból keresi meg az ingatlanügyi hatóságot a szükséges feljegyzések és bejegyzések céljából.

A kisajátítási határozattal szemben (jogszabálysértésre történő hivatkozással) bírósági felülvizsgálatnak van helye.

A tulajdonváltozást az ingatlanügyi hatóság a jogerős kisajátítási határozat alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.

A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

Ha ez a meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg.

## **Elbirtoklás**

Az elbirtoklás eredeti szerzési mód.

Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

Az ingatlannak elbirtoklás útján történő megszerzéséhez nincs szükség a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, mert a tulajdonjog megszerzése ingatlan-nyilvántartáson kívül, az elbirtoklás ténye alapján következik be. Ha az elbirtoklás bekövetkezett, a tulajdonos kérheti a bíróságtól tulajdonjogának bejegyzését.

A birtokosnak abban a tudatban kell birtokolnia, hogy a birtoklását harmadik személy nem szakíthatja meg. Így nem sajátjaként birtokol az, aki a dolgot a tulajdonostól származó meghatározott jogcímen, pl. bérlokként, szívenességi használóként tartja birtokában.

A sajátjaként birtoklás megállapításához jóhiszeműségre nincs szükség, mint ahogy arra sem, hogy a birtokló magáénak vélje a birtok tárgyát. Elegendő annyi is, hogy véglegesnek tekintse birtoklását és ezt objektív módon ki is fejezze.

Az elbirtoklással olyan jogi helyzeteket akar rendezni a jogalkotó, amelyek esetén a felek a helyzetbe már láthatólag belenyugodtak, ennek megfelelően viselkednek, annak ellenére, hogy a tulajdonosváltás korábban szabályszerűen nem következett be.

Van egy nagyon fontos kivétel:

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

Az elbirtoklás mindaddig nem következik be, amíg a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolja.

## **Tulajdonszerzés találással**

A találás eredeti szerzésmód.

Ha valaki feltehetően más tulajdonában álló, elveszett dolgot talál, és azt birtokba veszi, megszerzi annak tulajdonjogát, feltéve, hogy teljesül az alábbi két feltétel:

- Mindent megtett annak érdekében, hogy a dolgot a tulajdonos visszakaphassa.
- A dolog tulajdonosa egy éven belül a dologért nem jelentkezik.

A talált dolgot a jegyzőnek kell átadni, aki megpróbálja visszajuttatni a jogos tulajdonosának, majd ha ez nem sikerül, kiadja a találónak.

Találás esetén a tulajdonos nem szándékosan hagyta el a dolgot, hanem elveszítette.



A közönség számára nyitva álló helyen (például **buszon**, **villamoson**) talált dolgot a találó köteles az üzemeltető alkalmazottjának átadni. Az ilyen dolog tulajdonjogára a találó **nem** tarthat igényt.

Ha valaki olyan **értékes dolgot** talált, amelyet ismeretlen személyek elrejtettek, vagy amelynek tulajdonjoga egyébként feledésbe ment, köteles azt az **államnak** felajánlani. A találó a dolog értékéhez mérten megfelelő **díjra** jogosult.

### **Tulajdonszerzés gazdátlan javakon**

Ez is **eredeti** szerzésmód.

Gazdátlan javakról csak akkor beszélhetünk, hogy ha az **senkinek a tulajdonában** korábban nem állt, vagy ha mégis, a korábbi tulajdonosa azt szándékosan elhagyta és ezáltal gazdátlanná vált. Ha a tulajdonos nem a felhagyás szándékával hagyta el a dolgot, a találásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Gazdátlan javakon birtokbavétellel bárki tulajdont szerezhet.

Gazdátlan javakon való tulajdonszerzésről kizárólag **csak ingók** esetében beszélhetünk, figyelemmel arra, hogy ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet, ezért azok gazdátlanra sem válnak.

### **További, kevésbé fontos tulajdonszerzési módok:**

#### **Tulajdonszerzés vadakon és halakon**

A **vadak**, továbbá a folyóvizekben és a természetes tavakban élő halak, az **állam tulajdonában vannak**. A vad a vadászatra jogosultnak a tulajdonába kerül, a hal tulajdonjogát a halászati jog gyakorlására jogosult szerzi meg.

#### **Tulajdonszerzés terméken, terményen és szaporulaton**

A termék, termény és más szaporulat olyan dolog, amely egy más dologból, a természet rendje által válik új dologgá.

Az elválasztott dolog tulajdonjogát az elválasztásra jogosult az elválasztással szerzi meg.

Például egy **földterület bérlője** megszerzi a termény tulajdonjogát, ha a bérleti szerződésben másként nem rendelkeztek.

#### **Tulajdonszerzés a növedéken**

A növedék a föld sajátos alkotórésze.

A növedék tulajdonszerzésénél fő szabály, hogy a növedéket a földtulajdonos szerzi meg.

#### **Feldolgozás és átalakítás**

Ha valaki idegen dolog feldolgozásával vagy átalakításával a maga számára új dolgot állít elő. Attól függően, hogy a **munka vagy a dolog** volt-e **nagyobb értékű**, a tulajdonos a feldolgozó vagy a dolog tulajdonosa lesz. A másik felet megtérítési kötelezettség terheli.

#### **Egyesülés és vegyülés**

Ha több személy dolgai úgy egyesülnek vagy vegyülnek, hogy **nem lehet** azokat **szétválasztani**, fő szabály szerint **közös tulajdon** keletkezik.

#### **Hozzáépítés**

Ha valaki saját anyagával jóhiszeműen a más tulajdonában levő épülethez hozzáépít, és ezzel az ingatlan értékét jelentősen növeli, főszabály szerint **közös tulajdon** keletkezik.

### Ráépítés

Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen **idegen földre épít**, az épület tulajdonjogát a **földtulajdonos** szerzi meg.

### Beépítés

Ha valaki **idegen anyagnak** a felhasználásával építkezik, a beépítéssel az anyag a **telek** (épület) **tulajdonosáé** lesz.

### Közös tulajdon

A közös tulajdon azt jelenti, hogy ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt illet a tulajdonjog. Tehát **nem a dolog van megosztva** a tulajdonostársak között, hanem a dologra vonatkozó tulajdonjog – meghatározott eszmei hányadok szerint.

A dologon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet.

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára;

A dolog **hasznai** a tulajdonostársakat **tulajdoni hányaduk** arányában illetik meg. Ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben **elővásárlási** jog illeti meg.

Az elővásárlási jog fogalma:

Ha valamelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát el akarja adni kívülálló harmadik személynek:

- a) köteles közölni a vételi ajánlatot mindegyik tulajdonostársával,
- b) ha bármelyik tulajdonostárs a vételi jogával élni kíván és a vételi ajánlatot elfogadja,
- c) közte és az eladó tulajdonostárs között az adásvételi szerződés létrejön az ajánlatnak megfelelő tartalommal.

A többi tulajdonostársat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az elővásárlási jog. Ha nincs megegyezés közöttük, és többen is egyedül szeretnének élni az elővásárlási joggal, akkor közülük a tulajdonos választ.

Ingatlan adásvétele esetén az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát (amelyben kijelenti, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával) csatolni kell a bejegyzési kérelemhez.

A közös tulajdon megszüntetésének négy módja van:

- a) természetbeni **megosztás**;
- b) megfelelő ellenértéken egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adás (**magához váltás**);
- c) **értékesítés** és a vételár felosztása a tulajdonostársak között (árverés);
- d) **társasházi** tulajdonná alakítás.

### Korlátolt dologi jogok

Korábban láttuk, hogy a tulajdonjogot „teljes” dologi jognak tekintjük, mert a tulajdonjog részjogosítványait kimerítően felsorolni nem lehet, azokat a törvény is csak példálózva adja meg. E „teljességgel” szembeállítva értelmezhetjük az úgynevezett „korlátolt” dologi jogokat,

amelyek mindegyikének pontosan körülhatárolt tartalma van. Ezek az alább következő jogviszonyok a **tulajdonjog önállósult részjogosítványai**.

Aszerint, hogy ezek a részjogosítványok a tulajdonjog tartalmának melyik részére vonatkoznak, megkülönböztetünk használati jogokat és értékjogokat.

A **használati jogok** a jogosult számára a dolog meghatározott mértékű **használatát teszik lehetővé**, az **értékjogok**, amelyek a rendelkezési jogból fakadnak, pedig arra irányulnak, hogy a jogosultjuk bizonyos **értéket követelhet** a maga számára **a dologból**.

### **Zálogjog**

A zálogjog a korlátozott dologi jogok egyik formája, amely az értékjogok közé tartozik.

Zálogjoga alapján a **zálogjogosult** a **zálogtárgyból** más követeléseket megelőző sorrendben **kielégítést kereshet**, ha a biztosított követelés kötelezettje (**személyes kötelezett**) nem teljesít.

A zálogjogviszony **alanyai** a zálogjogosult és a zálogkötelezett (dologi kötelezett).

A **zálogjogosult** az a személy, **akit** a zálogtárgyon fennálló **kielégítési jog megillet**.

A **zálogkötelezett** az a személy, **akit a zálogtárgy megillet**: ha a zálogtárgy dolog, akkor a tulajdonos. (A zálogtárgy jog vagy követelés is lehet, ilyenkor annak jogosultja a zálogkötelezett.)

A zálogkötelezett nem feltétlenül azonos a biztosított követelés kötelezettjével. Abban az esetben, ha a zálogkötelezett és a biztosított követelés kötelezettje nem ugyanaz a személy, előbbi **dologi kötelezettnek**, utóbbit személyes kötelezettnek hívjuk (a **személyes kötelezett nem alanya** a zálogjogviszonynak).

A megkülönböztetést az indokolja, hogy a **dologi kötelezett** nem teljes személyes vagyonával felel, hanem **csak a zálogtárggyal**, vagyis a dologgal. Ha a zálogtárgy elpusztul, a zálogkötelezett más vagyonával nem felel. Ezzel szemben a **személyes kötelezett** – általános esetben - a **teljes vagyonával felel** a kötelezettségeiért

### **Példa**

A tartozik **B-nek** 1 Millió forinttal. **C-nek** van egy autója. B és C zálogjogot alapíthat az autóra, B követelésének biztosítására. Ebben az esetben A személyes kötelezett, B zálogjogosult, C zálogkötelezett, az autó a zálogtárgy.

A zálogjogosult kielégítési joga feltételhez kötött jog, amely akkor gyakorolható, ha a biztosított követelés kötelezettje nem teljesít.

A zálogjogosult **kielégítési** jogát a gyakorlatban a **zálogtárgy** átruházása (**eladása**) révén gyakorolja. A zálogjogosultat kielégítési joga arra jogosítja fel, hogy a zálogtárgy átruházása esetén befolyó ellenértékből (elsődlegesen) az ő követelését elégítse ki a zálogkötelezett.

Emellett arra is, hogy a zálogtárgy **értékesítését** a zálogkötelezett hozzájárulása nélkül, vagy akár tiltakozása ellenére is **kikényszeríthesse**.

A zálogjogosult kielégítési joga **elsőbbséget élvez** a zálogkötelezettel szembeni más követelésekkel szemben, ha azokat a követeléseket a zálogtárgyból akarják kielégíteni. A zálogjogosult csak a zálogtárgyból kereshet kielégítést.

### **Óvadék**

Az óvadék is a zálog egy fajtája. Óvadék pénzen és értékpapíron (mint zálogtárgyon) alapítható.

## Hogyan keletkezik a zálogjog?

Zálogjog megalapításához **zálogszerződés** és a zálogjog megfelelő nyilvántartásba való **bejegyzése** (jelzálogjog) vagy a zálogtárgy **birtokának** a zálogjogosult részére történő **átruházása** (kézizálogjog) szükséges.

A jelzálogjogot **ingatlan** esetén az **ingatlan-nyilvántartásba**, **ingó** dolog esetén a **hitelbiztosítéki nyilvántartásba** kell bejegyezni. Mindkét nyilvántartás **nyilvános**.

Zálogjog – fő szabály szerint - pénzkövetelés biztosítására alapítható.

Zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet. **Kézizálogjog** tárgya **ingó** dolog lehet.

A zálogszerződést **pótolja a jogszabály** olyan **rendelkezése**, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illet meg.

## Kielégítés

A zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a **teljesítés elmulasztása** esetén nyílik meg.

A kielégítés a zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy azon kívül történhet.

Bírósági végrehajtáson kívül: a zálogtárgy zálogjogosult általi **értékesítése** vagy tulajdonjogának megszerzése által. A megszerzés azt jelenti, hogy írásban felajánlja a zálogkötelezettnek, hogy elfogadja a zálogtárgy tulajdonját.

Értékesítés előtt értesíteni kell a zálogkötelezettet.

A **zálogjogosult** - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - **jogosult** a zálogtárgy tulajdonjogának **átruházására**.

Az értékesítés után köteles elszámolni a zálogkötelezettel.

## Földhasználat

A földhasználat a korlátolt dologi jogok egyik formája, amely a **használati jogok** közé tartozik.

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az **épület tulajdonosát** az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre **földhasználati jog** illeti meg.

## Haszonélvezet

Ez is egy korlátolt dologi jog, amely a használati jogok közé tartozik.

**Alanyai** a haszonélvezeti jog jogosultja és a tulajdonos.

**Tartalma:** A jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot **birtok**ában tarthatja, **használhatja**, **hasznosíthatja** és **hasznait szedheti**.

Ha a haszonélvezet tárgya elpusztul, a tulajdonos nem köteles helyreállítani.

A haszonélvező a haszonélvezeti jogot **nem ruházhatja át**.

### Létrejött:

- **Szerződés** alapján. Haszonélvezeti jog létrejöttéhez erre irányuló szerződés vagy más **jogcím**, továbbá a dolog **birtokának átruházása**, illetve az ingatlanon alapított haszonélvezeti jog esetén ingatlan-nyilvántartásba való **bejegyzése** szükséges.
- **Jogszabály** alapján (pl. **özvegyi jog**). Csak ingatlanra vonatkozóan jöhet létre jogszabály alapján, és ez esetben is be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Természetes személy jogosult esetén legfeljebb az illető haláláig állhat fenn.

Jogi személy javára legfeljebb 50 évre engedhető.

A haszonélvezet leggyakrabban jogszabály alapján, özvegyi jogként jön létre. Az örökhagyó házastársát leszármazó örökös mellett megilleti a **holtig tartó haszonélvezeti jog** az örökhagyóval **közösen lakott lakáson** és a hozzá tartozó berendezési tárgyakon.

Ez biztosítja az elhunyt személy házastársa részére, hogy továbbra is abban az ingatlanban lakhasson, amelyben együtt lakott volt házastársával. Mindezt anélkül, hogy a tulajdonjogot is megszerezné, ami hátrányos volna a leszármazók számára.

### Használat

A használat tulajdonképpen korlátozott haszonélvezetet jelent.

A használat jogánál fogva a jogosult a dologt a saját, valamint vele **együtt élő családtagjai** szükségleteit meg nem haladó mértékben **használhatja és hasznait szedheti**.

A használat jogának gyakorlása **másnak nem engedhető át**.

**Példa:** A bíróság általában használati jogot biztosít a korábbi lakásra vonatkozóan az elvált szülők közül annak, akinél a gyermeket elhelyezte (aki a szülői felügyeleti jogot gyakorolja). Ezt akkor is megteszi, ha a lakás tulajdonosa a másik volt házastárs, de csak akkor ha a gondozó szülőnek a tulajdonában nincs másik lakás.

### Telki szolgálat

Telki szolgálat alapján az ingatlan mindenkor birtokosa **átjárás, vízellátás, vízelvezetés** stb. vagy más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja.

Az egyik a **szolgáló telek**, a másik az **uralkodó telek**.

### Létrejött

Telki szolgálat **szerződéssel** vagy **elbirtoklással** jön létre. Előbbi esetben az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

### Közérdekű használati jog

Ingatlanra közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára - **hatóság határozatával** - szolgálatot vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő **kártalanítás** jár.

### Összefoglalás a tulajdonjog egyes részjogosítványairól

A tulajdonost illeti az a jog, hogy a dolog **birtokát, használatát és hasznait szedésének** jogát másnak **átengedje**, a dologt **biztosítékul adja**, vagy más módon **megterhelje**, továbbá, hogy tulajdonjogát másra **átruházza**, vagy azzal **felhagyjon** (kivéve ingatlan esetén).

A tulajdonos a dolog birtokát általában a használat és hasznok szedésének jogával együtt ruházza át. **Kizárólag a birtok átengedéséről van szó letétbeadás, kézizálog** esetén. Ebben az esetben tehát a birtokos a dologt **nem használhatja**.

A dolog **használati jogát** a tulajdonos **bérlet, haszonkölcsön** esetében engedi át, illetve az ingatlan egy részének használatát **telki szolgálat** esetében.

A tulajdonos a használatot a **hasznok szedésének jogával** együtt engedi át a **haszonélvezet**, a használat joga, és a **haszonbérlet** esetében. A **haszonkölcsön** esetében a haszonkölcsönbe vevő a hasznok szedésére nem jogosult **csak a használatra**.

A **földhasználat** is a használati részjogosítvány átengedése **osztott tulajdon** létesítése, fenntartása érdekében. (az **épület tulajdonosa és a földtulajdonos** között)

A dolog **megterhelése**, biztosítékul adása **zálogjog alapításával** történhet.

## **Ingtatlan-nyilvántartás**

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó **jogok és tények** nyilvános és közhiteles nyilvántartása.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát bárki megismerheti.

### **Okirati elv**

Jog és tény bejegyzésére csak jogszabályban **meghatározott okirat**, bírósági vagy hatósági **határozat alapján** kerülhet sor. (pl. adásvételi szerződés, kisajátítási határozat, hatósági árverésről szóló határozat stb.)

### **Bejegyzési elv**

Egyes **jogok keletkezése**, megszűnése a tulajdoni lapra történő **bejegyzéssel** megy végbe. Így a bejegyzés hozza létre a tulajdonjogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, a használat jogát, a telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot.

Ha egyes jogok, tények bejegyzése elmarad, azok jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesíthetők.

A bejegyzéssel a jog megszerzése (változása vagy megszűnése) közvetlenül áll be.

A **bejegyzéshez** a jogváltozásra irányuló jogcím és a korábbi bejegyzett jogosult **bejegyzési engedélye** (törlési engedélye) szükséges. (Egy adásvételi szerződés alapján tehát még nem fogják az új tulajdonos tulajdonjogát bejegyezni, ahhoz szükséges még a korábbi tulajdonos bejegyzési engedélye is.)

A **bejegyzés hatálya** az az időpont lesz, **amikor a kérelmet beadták**. (Ez azt jelenti, hogy az ügyintézési idő nem befolyásolja a jog beálltát. Amikor a bejegyzés megtörténik, a jog visszamenőleges hatállyal áll be.

Ezért különös jelentősége van a kérelmek beadási idejének. Ez határozza meg a kérelmek rangsorát.