

Dr. Frang Éva

A ráépítés útján történő tulajdonszerzés szabályai és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

Az alábbiakban a ráépítés lehetséges jogkövetkezményeinek ismertetésére kerül sor. A ráépítés tulajdonjogot keletkeztet a földtulajdonos, vagy a ráépítő javára. A Ptk. a jogosulatlan ráépítés eseteit szabályozza, amely ma már ritkán fordul elő. Az ítélkezési gyakorlat azonban kiterjesztette a ráépítés szabályait arra az esetre is, amikor a ráépítés a tulajdonos engedélyével történik, de anélkül, hogy a felek az építkezést követő jogviszonyokat rendezték volna. A Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai szubszidiárius jellegűek, alkalmazásukra tehát csak a felek megállapodásának hiányában kerülhet sor.

Ráépítésről akkor beszélünk, ha valaki (akár jó-, akár rosszhiszemű személy) más személy tulajdonában álló földre épít.

A ráépítés az ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőmódjai közé sorolható, tehát az új jogosult tulajdonjoga az előző tulajdonos tulajdonjogán alapszik, abból származik.¹

Ma már ritkán fordul elő olyan eset, hogy valaki idegen telken – tudatosan, vagy tévedésből – a tulajdonos tudomása nélkül építkezik.

Ráépítés a felek megállapodása alapján

Amennyiben a ráépítő a tulajdonos engedélyével építkezik, a felek általában megállapodásukban rögzítik az épület jogi sorsát. A Ptk. 112. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonos szabadon rendelkezik a tulajdonjog tárgya felett, ezért a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályait csak a földtulajdonos és az építkező megállapodásának hiányában lehet

alkalmazni. Ezt támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának I. pontja is.

A felek megállapodása nincs meghatározott alakhoz kötve, de az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek ilyenkor is az Inyvtv.-ben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelő okirat alapján van helye.

A földtulajdonos és az építkező megállapodhat egymással, hogy az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, az építkezőt pedig haszonélvezeti, vagy használati jog illeti meg. Lehetséges azonban az is, hogy a felek írásbeli megállapodása alapján az épület tulajdonjoga az építkezőt illeti meg.²

Ebben az esetben a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre a Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

Abban az esetben, ha valaki jogosulatlanul építkezik idegen földre, vagy a tulajdo-

¹ Lenkovich Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó, Bp. 2001. 120. o.

² Az ingatlan jogi kézikönyve. (szerk.: Kis Gábor) Kjk-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Bp. 2004. 315. o.

nos engedélyével ugyan, de anélkül hogy a földtulajdonossal az épület jogi sorsát rendezték volna, a felek megállapodását a bíróság határozata pótolja.

A Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai

A felek megállapodása hiányában a bíróság a Ptk. szabályainak alkalmazásával dönt az épület jogi sorsáról a ráépítő jó- vagy rosszhiszeműségétől függően.

Főszabály szerint az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, a gazdagodását azonban köteles a ráépítőnek megfizetni. Ez nem csak az építkezés költségeit foglalja magában, hanem azt az értéket is, amellyel az ingatlan értéke a ráépítés következtében növekedett.

A földtulajdonos kérheti azt is, hogy a jogtalanul ráépítő a földet, vagy – amennyiben az megosztható – annak megfelelő részét vásárolja meg.³

A beépített földrészlet megosztására azonban csak akkor van lehetőség, ha azt az építésügyi hatóság jogerős határozatával engedélyezte.

Mivel a ráépítésre a Ptk. 138. § (3) bekezdése értelmében a túlépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni, az egész föld megvásárlása csak akkor kötelezhető a ráépítő, ha a fennmaradó rész a ráépítés következtében használhatatlanná válik, vagy a földdel kapcsolatos valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné, vagy számottevően költségesebbé válik.

Ha a ráépítő a föld megvásárlására nem képes, akár az épület lebontására is kötelezhető.

A ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályok alkalmazásának nincs helye, 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.⁴

A ráépítő rosszhiszeműsége esetén a ráépítés jogkövetkezményeiről a földtulajdonos jogosult dönteni.

Az építkező jóhiszeműsége esetén – ha a földtulajdonos tudtával építkezett, vagy menthető okból tévesen azt feltételezte, hogy jogosult az építkezésre – a földtulajdonos választási joga korlátozódik.

Ilyen esetben ugyanis a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg – ha a föld megosztható – a föld megfelelő részének a tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság feladata annak megállapítása, hogy az épület értéke a föld illetve a föld megfelelő része értékét lényegesen meghaladja-e.

A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. Ebben az esetben a ráépítőt a földön a Ptk. 155. §-ának megfelelő használati jog illeti meg.⁵

Az épület külön tulajdonának ráépítő általi megszerzése áll fenn akkor is, ha a ráépítő ilyen tartalmú kérelmének a teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájárult.⁶

A ráépítő jóhiszeműsége nem állapítható meg, ha a tulajdonos olyan időben tiltakozik az építkezés ellen, amikor az eredeti állapot

³ Ptk. 137. § (1) bek.

⁴ Ptk. 137. § (3) - (4) bek.

⁵ Ptk. 137. § (2) bek.

⁶ PK. 7. II. pont

helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást.⁷

Ha a ráépítő a földön tulajdonjogot, vagy használati jogot szerzett, köteles a tulajdonosnak a föld vagy földrészlet forgalmi értékét megtéríteni, illetve a használatért ellenértéket fizetni.

Amennyiben a ráépítő csak a föld egy részének tulajdonjogát szerzi meg, köteles a ráépítéssel okozott értékcsökkenésért kártalanítást is fizetni.

A Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében közös tulajdon keletkezik a felek eltérő megállapodása hiányában, ha:

- valaki a más tulajdonában álló épületet bővíti,
- az épülethez hozzáépít, vagy átépíti,
- a földön, amelyre ráépítenek, már épület állt.

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.⁸

A PK. 7. számú állásfoglalás III. pontja értelmében nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkát.

A földhasználati jog

A Ptk. 155. §-a értelmében az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre használati jog illeti meg, ha a felek megállapodása vagy a bíróság határozata alapján az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg.

A földhasználati jog nem meghatározott személyhez fűződik, hanem az épület mindenkori tulajdonosát illeti meg. Önálló forgalom tárgya nem lehet. Az épület tulajdonjogának változásakor azonban az új tulajdonosra száll át változatlan feltételekkel.⁹

A Ptk. idézett rendelkezései szerint a földhasználati jog nem önmagában létezik, hanem az önálló tulajdonú épülethez kapcsolódva.

A Vhr. 9. § (1) bekezdése azonban úgy rendelkezik, hogy a más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapított földhasználati jogot egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni a név szerint meghatározott építkező (jogosult) javára (megállapodáson alapuló földhasználati jog). Ebben az esetben a felek az építkezés megkezdése előtt, megállapodásukban alapítják a földhasználati jogot, amely a bejegyzéssel keletkezik és melyet az *építkező, mint jogosult javára* kell bejegyezni teherként a földrészlet tulajdoni lapjának III. részén.

Az építkezés befejezését követően, az épület önálló ingatlanként történő bejegyzésekor az építkező javára bejegyzett földhasználati jog a tulajdoni lap III. részéről törlésre kerül, és az épület mindenkori tulajdonosa javára kerül bejegyzésre a földrészlet tulajdoni lapjának I. részén.

A feleknek a ráépítéssel történő tulajdon-szerzésre vonatkozó megállapodásukban a földhasználati jog alapításáról is rendelkezniük kell, a bíróságnak pedig a tulajdoni viszonyok rendezésével egyidejűleg hivatalból kell rendelkeznie a használati jog ingatlan-

⁷ BH2003.232.

⁸ PK. 7. V. pont

⁹ Lenkovics Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó, Bp. 2001. 213. o.

nyilvántartási bejegyzéséről is a határozatában. A földhivatal azonban az épület önálló ingatlanként való bejegyzése iránt megindított eljárásban az épület tulajdonosát megillető földhasználati jogot akkor is bejegyezheti, ha a felek a földhasználat kérdésében nem állapodtak meg, vagy a bíróság a földhasználati jogról nem rendelkezett.¹⁰

Az épület tulajdonosa földhasználati jogánál fogva jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket.¹¹

A földhasználati jog az épület fennállásáig marad fenn, az épület megsemmisülésével vagy lebontásával megszűnik. Megszűnik akkor is, ha a felek a szerződésükben meghatározott időtartamot kötöttek ki, és ez eltelt, továbbá ha a föld tulajdonosa megszerzi az épület, vagy az épület tulajdonosa a föld tulajdonát.

Felmerül a kérdés, hogy az előbb említett esetben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban, a felek külön erre irányuló kérelme nélkül, hivatalból az ingatlanügyi hatóság törölheti-e a földhasználati jogot.

Az I. fokon eljáró földhivatal a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban a 276 hrsz-ú, udvar megnevezésű, és a 276/A hrsz-ú, lakóház megnevezésű ingatlanokat egyesítette, a 276/A hrsz-ú ingatlan megszüntetésével. Ezzel egyidejűleg törölte a 276 hrsz-ú ingatlant terhelő és a 276/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jogot, a 276 hrsz-ú ingatlanon feltüntette a lakóházat, továbbá a 276/A hrsz-ú ingatlant terhelő jogokat és tényeket a 276 hrsz-ú ingatlanra jegyezte be. Az egyesítés indoka az volt, hogy a 276 hrsz-ú ingatlant meg-

vásároló vevők tulajdonosai voltak a 276/A hrsz-ú ingatlanok, így a tulajdonjog bejegyzésével a két ingatlan ugyanazon személyek tulajdonába került. A földhivatal határozata ellen a vevők fellebbezést nyújtottak be a kérelemhez kötöttség elvére hivatkozva, tekintettel arra, hogy telekösszevonás iránti kérelmet nem nyújtottak be. A II. fokon eljáró, Veszprém Megyei Földhivatal a fellebbezést megalapozottnak vélte, és az első fokon eljáró földhivatalt új eljárás lefolytatására utasította, mivel álláspontja szerint az ingatlanok összevonására és a terhek bejegyzésére a felek erre irányuló kérelme nélkül nem kerülhetett volna sor. Indokolásában az Inyvtv. 6. § (1) bekezdésére hivatkozott, amely szerint: „A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e 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.”¹²

A bejegyzés deklaratív hatálya és a bejegyzéshez szükséges okiratok

A ráépítés útján keletkező tulajdonjog az átruházáson alapuló tulajdonjoggal szemben nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. A ráépítésen alapuló tulajdonszerzés az építkezés befejezésével következik be.¹³ A bejegyzésnek ebben az esetben csak deklaratív hatálya van, vagyis a tulajdonjog a bejegyzés nélkül is létre jön és fennáll. Az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése értelmében azonban a bejegyzés hozza létre a szerződésen alapuló földhasználati jogot. Amennyiben a földhasználati jog bírósági határozaton ala-

¹⁰ Inyvtv. Vhr. 9. § (4) bek.

¹¹ Ptk. 156. § (1) bek.

¹² Veszprém Megyei Földhivatal 31.064/2/2006. számú határozata

¹³ BDT2000.247.

pul, vagy a törvény erejénél fogva keletkezik, szintén nem érvényesül a bejegyzési elv, és a bejegyzés csak jogot regisztráló hatállyal bír.

A ráépítés útján történő tulajdonszerzés és földhasználati jog alapítás tárgyában kötött szerződés érvényességéhez a Ptk. nem ír elő alakísági feltételeket, a feleknek a 97. §. (2) bekezdése szerinti megállapodását is csupán írásbeli alakhoz köti. A tulajdonjog és földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének azonban az Inyvtv. 32. §-ában meghatározott követelményeknek megfelelő, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.

A felek megállapodásának hiányában az Inyvtv. 30. § (1) bekezdésére tekintettel a bíróság ítélete szolgálhat a bejegyzés alapjául.

A Vhr. 65. § (1) - (2) bekezdései alapján: „Az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez a külön jogszabály előírásai szerint készített és a földhivatal által záradékolt változási vázrajz is szükséges. Az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog vagy tény bejegyzéséhez, illetve feltüntetéséhez az ingatlan érintett részét ábrázoló és a földhivatal által záradékolt változási vázrajz szükséges.”

Építési engedélyhez kötött épület létesítése esetén a Vhr. 65. § (3) bekezdése értelmében a földhivatal által záradékolt vázrajzon kívül jogerős, végleges használatbavételi engedély vagy fennmaradási engedély is szükséges. Ingatlan-nyilvántartási eljárásban a ráépítés tényét hatósági határozattal (használatbavételi engedély, fennmaradási engedély stb.) kell igazolni.¹⁴ A ráépítéssel való tulajdonszerzésnek ugyanis az a feltétele, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen, és az építtető az építmény

létesítéséhez szükséges engedélyeket beszeresse.¹⁵ Nem illeti meg tulajdoni igény a ráépítőt, ha az emelt építményre csupán ideiglenes fennmaradási engedélyt kapott.¹⁶

Ha a ráépítő nem az egész földet szerzi meg, hanem annak csak egy részét, a telek megosztásra kerül. Ebben az esetben a fentiekén kívül a bejegyzéshez szükséges az építésügyi hatóság telekalakítási engedélye is.

Az épület önálló ingatlanként történő bejegyzése

A Ptk. 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. E szabály alól a 97. § (2) bekezdése kivételt tesz: az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha a törvény vagy a földtulajdonossal kötött megállapodás így rendelkezik.

A földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga tehát elválik egymástól, ha a felek megállapodása alapján az építkező csak az épület tulajdonjogát szerzi meg, vagy a bíróság ítéletében a Ptk. 137. § (2) bekezdésének alkalmazásával ilyen tartalmú döntést hoz.

Az Inyvtv. 24. § (4) bekezdése és a Vhr. 59. § (1) bekezdése értelmében az épületet és a földrészletet ebben az esetben külön-külön tulajdoni lapokon kell nyilvántartani.

Az épület az Inyvtv. 12. §-ának a) pontja alapján önálló tulajdonú ingatlanként kerül bejegyzésre, a tulajdoni lap I. részén a földrészletet terhelő földhasználati jogra történő utalással. A tulajdoni lap II. részén az építkező kerül bejegyzésre tulajdonosként (a felek megállapodásától függően létesítés vagy ráépítés jogcímén).

A földrészlet tulajdoni lapjának I. részén pedig, az épület mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jogot kell bejegyezni.

* * *

¹⁴ KGD2005.13.

¹⁵ BH2002.355.

¹⁶ BH1984.147.

