

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

A FÖLDHASZNÁLATI JOG VÁLTOZÁSA AZ ÚJ POLGÁRI TÖRVÉNYKÖNYVBEN

Szerző: Cseh Esztella

Konzulens: dr. Menyhárd Attila

BUDAPEST

2014

I. BEVEZETÉS

Jelen dolgozatom nyújtotta keretek között arra teszek kísérletet, hogy az új Polgári Törvénykönyv változásaiból egyet kiemelve, s ezen újítás alapul vételének segítségével keretbe foglalva bemutassam új magyar magánjogi kódex megváltozott szellemiségét. A dolgozatom középpontjába a földhasználati jog intézményét helyezem, s ezen jog változásán keresztül kívánom szemléltetni a magánjogi szabályozásnak a Magyarországon 1990 óta uralkodó szociális piacgazdasági modellhez való igazítását.

A témaválasztásomat az új Polgári Törvénykönyv hatálybalépését követően megújuló földhasználati jog szabályozása, s ezen megújult szabályozás következtében prognosztizálható gazdasági, illetve ingatlanpiacon belül érzékelhető fellendülés inspirálta.

A dolgozatom bevezető részében röviden bemutatom az új Polgári Törvénykönyv megújult szellemiségét, illetve a kódex keletkezési körülményeit, majd kronologikus sorrendben haladva vázolom a földhasználati jog jogi szabályozásának a változásait az „aedeficium solo cedit” elvtől kiindulva napjaink hatályos szabályozásáig. Végezetül, nemzetközi kitekintést végezve, összehasonlítom a magyar földhasználati jog szabályozását a német jogrendszerben fellelhető hasonló jogintézménnyel.

1.1 Átfogó reform indokltsága

A Magyarországon lezajlott polgári átalakulást szemléletesen modellezi a magyar polgári törvénykönyv megalkotásának története. A polgári társadalmi rend megteremtésének hajnalán, az áprilisi törvények között az 1848.évi XV. törvénycikk rendelte először „az ősiség teljes és tökéletes eltörlésének alapján polgári törvénykönyv” elkészítését, és „ezen törvénykönyv javaslatának a legközelebbi országgyűlés elibe” terjesztését.¹ A szabadságharc bukása viszont megakadályozta, hogy ezen nemes terv megvalósulhasson. A kiegyezést követően 1871 és 1892 közötti időszakban a részlettervezetek kidolgozásával alapozták meg, az 1900-ban közzétett, már indoklással is ellátott, részlettervezetek figyelembevételével megalkotott, első átfogó tervezetet. (A magyar általános polgári törvénykönyv tervezete. Első szöveg). 1913-ban az igazságügy miniszter az átdolgozott tervezetet törvényjavaslat formájában a Képviselőház elé terjesztette. (A polgári törvénykönyv

¹ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal 2013

törvényjavaslata. Az országgyűlés elé terjesztett szöveg). A kiküldött parlamenti különbizottság az általa végzett módosító munkálatok után azzal a kifejezett javaslattal terjesztette 1915-ben az Országgyűlés elé a negyedik tervezetet (úgynevezett: „bizottsági szöveg”: A törvényjavaslat bizottsági szövege), hogy azt a parlament a világháború befejezése után tárgyalja. Az I. világháború és Trianon után a törvénykönyv előkészítésének munkálatai 1922-ben kezdődtek el újból, s ezek eredményeként született meg - ötödik szöveggé - a Magyar Törvénykönyv Javaslata (Mtj.), amelyet 1928. március 1-jén terjesztett az igazságügy-miniszter az Országgyűlés Képviselőháza elé. Az Mtj. szakmai színvonalát a jogász társadalom maradéktalanul elismerte, s a bírói gyakorlat számos megoldását át is vette, s beültette gyakorlatába, viszont elsősorban általános politikai okokból, a tervezetből nem lett törvény.

A jelenleg hatályos Ptk.-t megelőző 1959. évi IV. törvény egy olyan történelmi korszak szülötte volt, amely kor diktatórikus államberendezkedése az államosítások révén szinte teljes mértékben likvidálta a magánjogi vagyoni forgalom és az emberi személyiség kibontakozásának természetes társadalmi feltételeit, ebbe beleértve a magántulajdon intézményét is. Az 1959-es Ptk. egy kiemelkedő alkotás, amelynek értékét tovább növeli, hogy a korszak társadalmi-gazdasági, valamint politikai körülményei között is képes volt a magánjog intézményes alapjainak színvonalas lefektetésére. Mindezek ellenére a Magyarországon 1990-ben lezajlott rendszerváltás által életre hívott átfogó gazdasági és társadalmi változások szükségszerűen kikényszerítették a Polgári Törvénykönyvünk megújítását.

A Kormány a polgári jogi kodifikációról szóló 1050/1998. (IV.24) Korm. határozatával elrendelte a „polgári jog, ezen belül a Polgári Törvénykönyv átfogó korszerűsítésére irányuló munkálatok megkezdését”. A Korm. határozat az új Polgári Törvénykönyv megalkotásának ars poeticáját is meghatározza, amelynek szellemében kimondja, hogy a „felülvizsgálat közvetlen célja egy korszerű, a nemzetközi gyakorlatnak és elvárásoknak megfelelő Polgári Törvénykönyv megalkotása, amely a gazdaság alkotmányaként a civilizált alaptörvénye lesz”

Magyarország az 1990-ben lezajlott rendszerváltozást követően a magántulajdon és a szabad vállalkozás talajára épülő piacgazdaság társadalmi rendjét vezette be. Alkalmazkodva az Európai Unióban tömörült államokban általánosan elfogadott társadalomképhez, a szociális piacgazdaság intézményi modelljét alapul véve fogadták el ezen társadalmi célkitűzések elérését szolgáló alkotmányos garanciákat. Az új Polgári Törvénykönyv Szakértői Javaslata is kimondja, hogy az új

Ptk. megteremtésével a jogalkotó egy szociális elemekkel átszőtt, alkotmányosan védett piacgazdaság magánjogi feltételeit kívánja megteremteni. A rendszerváltozás nyomán megkezdődött a szociális piacgazdaság kiépítése, melynek elsődleges célja egy piaci viszonyokon alapuló, a kirívó visszásságokat állami beavatkozással tompító, a társadalom széles rétegei számára jólétet biztosító berendezkedés megvalósítása volt.² Az új Ptk. a vagyoni forgalom viszonyainak jogi kereteit fekteti le, közelebbről azokat a vagyoni viszonyokat tárgyalja amelyekben a jogalanyok az egyenjogúság és mellérendeltség rendszerében állnak szemben egymással. Ahogyan a fent említett Kormány határozat kimondja, az új Polgári Törvénykönyv az ország gazdaságának alkotmányaként hivatott szolgálni. Mindezeket alapul véve az új Ptk. alapelveként fogalmazza meg a tulajdonosok magánautonómiájának elfogadását, továbbá a magántulajdon teljes körű elismerését és védelmét. Az új Ptk. a magántulajdon védelmének széleskörű biztosítása mellett rendelkezik a szociális igazságosság elvének érvényre juttatásáról is. A magánautonómia alapvető következményeként a kódexet átszövi a szerződési szabadság elve, valamint az egyesülés és a társulás szabadsága. Az új Ptk. monista elven épül fel: átfogja az üzleti világ, a kereskedelem, vagyis a vagyoni forgalom professzionális szereplőinek és a magánszemélyek magánjogi viszonyait egyaránt.³

A kódex keletkezési körülményeinek ismerete fényében levonatjuk azt a következtetést, hogy az új Polgári Törvénykönyv egy haladó szellemiségű, a piacgazdaság rendszeréhez alkalmazkodó újításokat tartalmazó, a gazdaság fejlődése szempontjából új távlatokat nyitó alkotás.

Korábban hivatkoztam rá, hogy a dolgozatomban a Ptk. szellemiségének változását a földhasználati jog változásának gazdasági jelentőségén keresztül kívánom bemutatni. Az új Polgári Törvénykönyv kimondja, hogy az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy is, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Az épület és a föld tulajdonjoga főszabály szerint a földtulajdonost illeti meg, az új Ptk. viszont szakít azon korábbi gyakorlattal, amely a telek és az épület tulajdonjogának egy tulajdonosi kézben való összpontosulását eredményezte. 2014. március 15-től a földtulajdonost megilleti azon jog, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló helyrajzi szám alatt jegyezzék be az ingatlan nyilvántartásba, ezáltal biztosított számára a jog, hogy a föld és a rajta álló épület önállóan is forgalomképes egységet képezzen. Ez nem idegen a nemzetközi gyakorlatban és új teret nyithat itthon is.⁴

² Száray Miklós-Kaposi József Történelem IV. 2006 218 o.

³ Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez 2008.

⁴ Világ gazdaság Online <http://www.vg.hu/kozelet/jog/modosul-a-foldhasznalati-jog-szabalyozasa-406948>

II. FÖLD ÉS ÉPÜLET ELVÁLÓ TULAJDONJOGA

2.1. Az önálló ingatlanok

A dolgokat jogilag releváns tulajdonságaik alapján többféle módon tudjuk kategorizálni. A tradicionális dologosztályozás szempontjai szerint megkülönböztetjük a dolgokat természeti tulajdonságaik, forgalomképességük és más dolgokhoz való kapcsolataik alapján.⁵ Ezen kritériumok figyelembe vételével természeti tulajdonságaik alapján megkülönböztetünk ingó és ingatlan, osztható és oszthatatlan, értékkel bíró és érték nélküli, egységes és összetett, élő és élettelen dolgokat, a forgalomképességük alapján elkülöníthetünk forgalomképes, forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes dolgokat, illetve a más dologhoz való kapcsolat szerint beszélhetünk egymással alkotórészi, tartozéki és dologösszességi kapcsolatban lévő, illetőleg nem lévő dolgokról.⁶ A fent említett dologosztályozási kategóriák közül az ingók és ingatlanok közötti megkülönböztetés, valamint az alkotórészi kapcsolat és a dolgok forgalomképessége bír kifejezett dologi jogi relevanciával. A dologosztályozás más szempontrendszer alapján besorolt dolgok a vagyoni jogi szabályozás továbbá a jogalkalmazás más területein fejtik ki hatásukat.

Az ingók és ingatlan dolgok közötti különbségtétel valójában nem a dolgok természeti tulajdonságai alapján való megkülönböztetés, hanem jogi kategorizálást takar, amelynek jelentőséget az ingókra és ingatlanra vonatkozó jogi szabályozásból fakadó eltérések adnak.⁷

Az ingatlanoknak nincs eleve adott fogalma, ebből kifolyólag ingatlan az amelyet a jogi szabályozás annak nyilvánít. Bevett gyakorlatnak számít a jogtudományban az ingatlant az ingó dolog negatív definíciójaként meghatározni, tehát ingatlan az amely nem ingó, az ingó dolog általános jellemzője az állagsérelem nélküli helyváltoztatás lehetősége, amely az ingatlan esetében fogalmilag kizárt.⁸

Az ingatlan dolog definícióját explicit formában megfogalmazva nem tartalmazta az 1959-es Polgári Törvénykönyv, továbbá a 2014. március 15-én hatályba lépett Polgári Törvénykönyvünkben sem található meg a fogalom ilyen formában levő meghatározása. Az új Ptk. abból a megfontolásból, hogy a törvénykönyv minél kevesebb fogalom-meghatározást tartalmazzon, sem az ingó, sem az ingatlan fogalmát nem határozza meg, ugyanakkor használja a fogalmakat. A Ptk. az

⁵ Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Bp. 2006.

⁶ Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Bp. 2007.

⁷ Menyhárd Attila: Dologi jog 51. o. (2007)

⁸ Az ingatlanjog nagy kézikönyve (2007), 35. o.

ingókra és ingatlanokra egységes szabályozást alkalmaz, csak ingatlanokra vagy csak ingókra vonatkozó különböző szabályok kimondása mellett. A jogalkotás ezen ingók és ingatlanok elkülönítésére alkalmazott módszere lehetővé teszi, hogy a dologi jogi szabályok egyszerű és áttekinthető szerkezetének a megtartását azáltal, hogy nem követeli meg az ingókra és ingatlanokra vonatkozó szabályoknak az egymástól szerkezetileg elkülönült megfogalmazását. Az ingók és az ingatlanok közötti megkülönböztetést a törvénykönyvek általában vagy az ingó, vagy az ingatlan fogalmának meghatározásával oldják meg oly módon, hogy ami nem tartozik a definiált kategóriába, az alkotja a másik kategóriát.⁹ Az ingatlanok nagyobb értékére, társadalmi, valamint gazdasági jelentőségükre való tekintettel ezekre több törvényi előírás vonatkozik, mint az ingó dolgokra. Az ingókra vonatkozó tulajdonjog ezzel szemben sokkal szabadabb, tartalmasabb, teljesebb; az ingók tehát a vagyoni viszonyoknak sokkal elevebb tárgyai, mint az ingatlanok, ugyanis az ingatlanok esetében a jog szűkíti, korlátozza az elvileg legteljesebb és legkizárólagosabb jogi uralmat, azaz a tulajdonjogot.¹⁰

Az ingatlanok jogi természetének sajátossága, hogy nyilvántartandók, és a nyilvántartásukhoz joghatások fűződnek, melyek az ingatlanok átruházása és megterhelése során keletkeznek. Közgazdaságtani, valamint jogpolitikai szempontból egyaránt kitüntetett szereppel bírnak az ingatlanok, viszont polgári jogi tekintetben egyedül az ingatlan-nyilvántartáshoz fűzött joghatások azok, amelyek az ingatlanok és ingók között éles, a dologi jogi szabályozást szinte kettéosztó határvonalat húznak. Ezért fordulhat az elő, hogy a magyar magánjog az ingatlan fogalmát az ingatlan-nyilvántartási szabályok alkalmazásának szempontjából határozza meg.¹¹ Az ingatlan-nyilvántartásnak azért van ilyen kitüntetett szerepe, mert az ingatlanforgalomban a forgalom biztonsága végett kitüntetett szerepet kap a nyilvánosság. Az ingatlan-nyilvántartás tehát, mint biztonságot jelentő eszköz funkcionál, ezek a nyilvánosságra hozni kívánt események rögzítésének hatékony eszközei.¹² A szabályozás abból indul ki, hogy minden ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Ingatlannak végső soron azt tekintjük, amit az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) önálló ingatlannak ismer el.

Az Inytv. 11-12. §-a alapján önálló ingatlan a földrészlet; a kialakított építési telek; valamint az utak, terek, vasutak, csatornák, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos. A

9 Menyhárd Attila: Dologi jog 51. o. (2007)

10 Kolosváry (1942), V. kötet, 1. cím, 16. o.

11 Menyhárd (2007), 61. o.

12 Kurucz (2007), 3. o.

földrészlettel együtt kell nyilvántartani a földön létesített épületet, építményt. Azt a pincét, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik, azzal a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, amelyen a bejárata van.

A földrészleten kívül önálló ingatlannak minősül továbbá: az épület, a pince, a föld alatti garázs és más építmény, ha az nem, vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona; a társasházban lévő öröklakás; a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakás; valamint a közterületről nyíló pince (föld alatti raktár, garázs, stb.) függetlenül annak rendeltetésétől.¹³

A dolgozatom témája szempontjából kiemelt jelentőséggel bír a dolgok egymáshoz való kapcsolatának a vizsgálata. Ezen okból kifolyólag a továbbiakban részletesebben kívánom tárgyalni a föld és a rajta álló épület alkotórészi kapcsolatát.

2.2. Az alkotórész

Római jogi eredetre vezethető vissza a dolgok azon osztályozási módja, amely megkülönböztet egyszerű és összetett dolgokat. A római jogászok ezen dologosztályozási kategória megalkotásánál az arisztotelészi, illetve a sztoikus filozófia eredményeire támaszkodtak, amely felfogás szerint háromféle különböző dolog létezik.

Az egyszerű dolgok közé sorolták a római jogtudósok azokat a dolgokat amelyek természetüknél fogva egységesek, s amelyek a közfelfogás szerint nem részekből tevődnek össze. Ezeket a dolgokat legtöbbször a természet hozza létre, de lehetnek ember által, mesterségesen megalkotott dolgok is.

Összetett dolgoknak tekintjük azokat, amelyek több egyszerű dologból állnak össze, mégis egy dolognak minősülnek. Az összetett dolgot felépítő egyszerű dolgok egymással alkotórészi kapcsolatba állnak, amely kapcsolat létrejöttével elveszí önálló mivoltukat. Az egyszerű dolgokkal keletkezésével szemben, az összetett dolgokat mindig emberi tevékenység hozza létre.¹⁴

Fejlett jogunk ennél sokkal összetettebb jogi konstrukciókat is ismer, a dologkapcsolatok formáit pedig jobban kidolgozta. Szladits Károly szerint ingatlan dolgok a telkek, ami pedig az ingatlannal szilárd összeköttetésben van, az az ingatlan alkotórésze.¹⁵

¹³ Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

¹⁴ Földi-Hamza: A Római jog története és institúció 281-282. o.

¹⁵ Szladits (1937)

A dolgok között tehát kapcsolatok létesülhetnek. A két vagy több dolog között létrejött kapcsolat során a dolog vagy megtartja önállóságát, vagy pedig az egyik dolog a kapcsolódás következtében osztja a másik dolog jogi sorsát. Azt a dolgot, amely a másik jogi sorsát meghatározza, szokás fődolognak, azt pedig, amelyik a fődolog sorsában osztozik, mellékdolognak nevezni, bár ez az elhatárolás sok esetben vitatható, vagy éppen nem megállapítható, hiszen nagyon relatív. A dologkapcsolat maga nem jelent feltétlenül fizikai összekapcsolódást, megvalósulásához elegendő a dolgok jogi összekapcsolódása.¹⁶

A fő-és mellékdologi kapcsolatot Kolosváry Bálint három különböző alakzat érintésével tárgyalja. Kolosváry „alkatrésznek” nevezi azokat a dolgokat, amelyek anélkül, hogy fizikai létüket elvesztenék, olyan kapcsolatba kerülnek más dologgal, hogy annak gazdaságilag és jogilag vett egységébe beletartoznak.¹⁷

A kapcsolat erősségéből indul ki az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat megfogalmazása is, mely értelmében alkatrész a dolognak oly része, amelyet nem lehet elválasztani anélkül, hogy a dolog vagy elválasztott része el ne pusztuljon, lényegében vagy rendeltetésében ne változzék, vagy a dologban az elválasztott rész értékéhez képest aránytalanul nagy kár ne essék.¹⁸

Az alkotórész fogalmát a Ptk. 5:15 § határozza meg. A Ptk. az alkotórész fogalmát funkcionális jellegűnek tekinti, az 5:15 § alapján alkotórésznek minősíti azt, ami dologgal olyanképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Ezen törvényi definíció alapján kijelenthetjük, hogy alkotórésznek minősül az, ami a dologtól saját maga vagy a fődolog megsemmisítése, aránytalan mértékű megrongálása, használatának, illetve jogi vagy gazdasági céljának megváltoztatása nélkül el nem választható. A fődolog és az alkotórész közötti kapcsolat addig áll fenn, amíg a közöttük lévő, alkotórészi köteleket teremtő összefüggés olyan erős, hogy annak állandó jellege nyilvánvaló. Az állandóság fődolog és alkotórész között elsősorban a fődolog gazdasági célja szerint állapítható meg. Az alkotórész a fődologgal szoros egységet képez és a tulajdonjoguk szétválasztására a jog nem biztosít lehetőséget. Ennek fényében az alkotórészé minősítés kizárja azt, hogy az alkotórésznek nyilvánított dolgon más szerezzon tulajdonjogot, mint az aki a fődolog tulajdonosa. Az alkotórész és a fődolog ezen szoros fogalmi egysége kizárja, hogy a fődolog és az alkotórész külön-külön elidegeníthető, illetve megterhelhető legyen, vagyis a fődolog

¹⁶ Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

¹⁷ Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

¹⁸ Mtj 437. §

és az alkotórész csak egységesen képezhetik dologi jogok tárgyát. A fődolog és az alkotórész között fennálló kapcsolat megszűnése után, a két dolog önállóságot visszaszerzi, és a szétválasztás pillanatától fogva jogi sorsuk különválik, amelynek értelmében, már mint önálló dologi jogok lesznek elidegeníthetők és megterhelhetők.

Az alkotórészi kapcsolat létrejöttének és a hozzá fűződő joghatások kiváltásának elengedhetetlen feltétele a fődolog és az alkotórész tartós egyesítettsége.¹⁹

A dolog és az alkotórésze közötti tartós kapcsolatnak nem csak a fizikai értelemben vett kapcsolódást tekintjük, hanem minden olyan kapcsolódás is annak számít, ami a dolgok rendeltetésének egymásrataltságában jelentkezik vagy éppen ellenkezőleg, a fizikai kapcsolat sem alapozza meg az alkotórészi minőséget, ha a fizikai tartós egyesítés az ideiglenesség szándékával, vagy a dolgon fennálló korlátolt dologi jogának gyakorlása végett történt. Ezen szempontok alapján az egyes esetekben az alkotórészi minőség megállapítását a bírói gyakorlatnak kell megítélni.

A bírói gyakorlat által konkrét esetben megítélt alkotórészi minősítés komoly kihatással van az egyes gazdasági érdekekre. Ezen szemlélet gazdasági életbe való átültetése azzal jár, hogy egy dolog egy másiknak fizikai egyesítés nélkül is lehet alkotórésze, s ez fordítva is megvalósulhat, tehát a tartós egyesítettségek sem eredményez feltétlenül alkotórészi kapcsolatot. Ezen gyakorlat gazdasági életre gyakorolt közvetlen hatása például akkor mutatkozik meg, ha valaki az egyébként alkotórésznek minősülő dolgot ad kölcsön, ebben az esetben az adós felszámolása esetén a kölcsönadott dolog az alkotórészi kapcsolat miatt nem lesz a dolog visszaadására kötelezett csődvagyonának része, arra tulajdonjogi igény érvényesíthető.²⁰

Az alkotórésznek minősülő dolog csak külön törvényi rendelkezés alapján képezheti külön tulajdon tárgyát. Ilyen rendelkezésnek minősülnek a természetvédelmi jogszabályok, amelyek védett növényeket állami tulajdonként határoznak meg. Ezzel az ingatlanok alkotórészének tekinthető növény és ingatlan tulajdonjogának elválását idézik elő. Az ezáltal előállt sajátos helyzet azt eredményezi, hogy így az alkotórészi külön tulajdon közvetve korlátozza a fődologhoz kapcsolódó tulajdonosi jogosítványok gyakorlását, ugyanakkor egyedi is, mivel a védett növények állami tulajdonná minősítése valójában a magánjogi fogalomból való kivételüket jelenti.²¹

A dologkapcsolatok szerepe mind az ingók, mind az ingatlanok kapcsán a tulajdonjog biztosítéki szerepének erősödésével és általában véve a dologi hitelbiztosítékok növekvő szerepével

19 Menyhárd: 64.o. (2007)

20 A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal 2013 378.o

21 A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal 2013 378.o

párhuzamosan megnőtt.

Fontos kérdéssé válik ebből kifolyólag, hogy valamely dologhoz kapcsolódó dologra érvényesül-e tulajdonfenntartás, valamint, hogy a kapcsolódó dolog beletartozik-e a csődvagyonba továbbá, hogy átruházható-e az a fődologtól függetlenül.²² Dolgozatom témája szempontjából kiemelt jelentőséggel bír azon bíró gyakorlat amely az egyedi esetek mérlegelésével dönti el az alkotórészi kapcsolat meglétét. Az új Polgári Törvénykönyv miniszteri indoklása kimondja, hogy a 2014. március 15-én hatályba lépett magánjogi kódex nem mutat eltérést az alkotórészi és tartozéki kapcsolat meghatározásának szabályozásában, a Ptk. az alkotórész fogalmát továbbra is funkcionális jellegűnek tekinti. Az alkotórész meghatározásának funkcionális megközelítésének bemutatásának kézenfekvő példája az, hogy egy üzemi épületnek nemcsak az épülethez tartósan rögzített, a technológiai folyamat részét képező üzemi gépek és berendezések az alkotórészei, hanem a gépekhez és berendezésekhez tartósan fizikai kapcsolattal nem csatlakoztatott azon további eszközök is, amelyek az üzem rendeltetésszerű működéséhez szükségesek.²³

Az ingatlanok nem képezik alkotórészét a földdel csupán múló célra összekapcsolt dolog, és nem alkotórésze a földnek az olyan építmény, víz-,gáz- és villanyvezeték vagy más olyan berendezés, amelyet valaki az ingatlan terhelő jogának gyakorlása során, a jog gyakorlásának érdekében kapcsolat össze a telekkel.

Az alkotórészi kapcsolat fennállásának megítélése nem lehet független attól, hogy a dolgok közötti - akár fizikailag tartós - kapcsolatot a felek milyen céllal létesítették. A visszaadás szándékával adott és ideiglenes céllal beépített alkatrészek nem minősülnek alkotórésznek még fizikai kapcsolódás esetén sem. Ugyanezen logika alapján szintén nem tekinthető a telek alkotórészének az olyan építmény, amelyet állandó kapcsolat szándéka nélkül létesítettek a telken, és nem feltétlenül válik azzá az az építmény vagy más dolog sem, amelyet idegen dologbeli - vagy más tartós - jog gyakorlásának céljából kapcsoltak össze fizikai értelemben akár tartósan az idegen dologbeli joggal terhelt ingatlannal vagy más dologgal.²⁴

Menyhárd Attila összefoglalásában az alkotórészi minőség meghatározása során egy bonyolult szempontrendszer alapján kell döntenie a jogalkalmazónak, melynek egyes pontjait következőképpen foglalja össze: fizikai egyesítettség, funkcionális összetartozás, a létesített kapcsolat végleges szándéka és az ideiglenes jog gyakorlásának keretében történő létesítés. Ezen

²² Menyhárd 65.o (2007)

²³ Legf.Bír.Gf. I.30.605/2002.sz.-BH 2004.évi 509.sz.

²⁴ Menyhárd 66. o. (2007)

szempontok mind egyaránt relevánsak, de nem minden esetben esnek azonos súllyal a latba.²⁵

III. AZ INGATLAN ÉS A RAJTA ÁLLÓ ÉPÜLET VISZONYA

Dolgozatom ezen részében kívánom bemutatni a címben szereplő földhasználati jog változását az új Ptk.-ban. A föld és a rajta álló épület viszonyának jogi szabályozásának általános bemutatását követően kívánok kitérni, a speciális szabályozás két esetének bővebb kifejtésére.

Az ingatlan és a rajta álló épület egyesítése során, a telek és az épület között alkotórészi kapcsolat jön létre. Az alkotórészi kapcsolat keletkezhet természetes vagy mesterséges úton. Az *aedificium solo cedit elv* alapján, ha törvény eltérően nem rendelkezik az ingó és ingatlan alkotórészi dologkapcsolatára vonatkozóan, akkor az ingó dolog főszabály szerint az ingatlannak alkotórészévé válva osztja annak jogi sorsát.

Ezen elv értelmében a földből kinövő növények ugyanúgy az ingatlan alkotórészét képezik, mint a földre épített építmények is. A tradicionális szabályok és az *aedificium solo cedit elv* érvényesülése tükrében a telken épült ingatlan tulajdonjoga minden esetben a telektulajdonost illeti meg.

Azon főszabálytól eltérő kivételes helyzetekre, amikor az épület tulajdonjoga nem a föld tulajdonosát illeti a jogi szabályozás kétféle megoldást biztosít.

3.1 Építményi jog

A föld és az épület elváló tulajdonjogának jogi szabályozását egyrészt az építményi jog bevezetése tette lehetővé. A második világháború után a jogalkotás felismerte, hogy célszerűségi okokból kifolyólag kénytelen kivételes esetekben feloldani a föld és az épület tulajdonosi egységét megkövetelő tradicionális szabályozást. Az *aedificium solo cedit elv* merev követése ésszerűtlenül korlátozta az építkező fél és a telek tulajdonosának rendelkezési szabadságát, és nehézségeket állított a második világháborút követő tömeges lakásigények kielégítését szolgáló építkezéseknek.²⁶ Az építményi jog nemzetközi tekintetben nem idegen jogintézményének hazánkban jogrendszerébe történő beemelése lehetővé tette a földtől elváló épület tulajdonjogának jogi szabályozását. Az építményi jog nem tekinthető tulajdonjogi jogosultságnak, de terjedelmében közel azonos hozzá. Az

²⁵ Menyhárd 67. o.

²⁶ Menyhárd 68.o

építményi jogosult a szerződés alapján az építmény használati joga felett teljes szabadsággal rendelkezett: elidegeníthette, megterhelhette továbbá átörökíthette azt, tehát az építményi jog árujelleggel bíró jogosultság volt.²⁷

Az építményi jog nem egy, a modern jogrendszerek által életre hívott jogintézmény. Az építményi jog komoly múltra tekint vissza a jogtudomány történetében, hiszen eredeti római intézmény, amelynek keletkezése a köztársasági kor végére tehető. A felülepítményi jog, mint kvázi tulajdonosi helyzet kialakulása arra az időre vezethető vissza, amikor Rómában egyes gazdag polgárok nagy mennyiségben kezdték felvásárolni a polgárháború idején elkobozott földeken. Ezzel párhuzamosan Róma lakossága folyamatosan emelkedett, így egyre égetőbb problémát jelentett a növekvő lakáshiány kezelése a birodalmon belül. A polgárháború tovább mélyítette a lakásínség által csak fokozódó társadalmi válságot, amely ösztönzőleg hatott a tőkével rendelkező polgárok bérházépítési törekvéseire. Ennek következtében alakult ki a felülepítményi jog, amely során a telektulajdonosok ellenszolgáltatás fejében átengedték telkeik használatát, amelyen a befektetni kívánó vállalkozók lakóházakat építettek. A telektulajdonosok ezzel a megoldással megőrizték tulajdonjogukat a telek felett, de annak terheitől megszabadulva jövedelemhez jutottak, míg a bérház építője mentesült a telek megvásárlásának költségétől, ugyanakkor a telken lévő épület tekintetében a tulajdonjoghoz hasonló terjedelmű jogosultságra tett szert. A *superficies solo cedit* elv értelmében a telektulajdonos tulajdonát képezte a telken lévő épület, ennek ellenére a felülepítményi jog jogosultja majdnem tulajdonosnak minősülve, az épületet korlátlanul használhatta, rendelkezhetett vele, jogosultságát elidegeníthette és átörökíthette.²⁸

A középkori jogban a feudális társadalmi berendezkedésnek megfelelően a jogfejlődés elszakadt a római jogi hagyományoktól. A feudális jogban beszélhetünk valódi osztott tulajdonról. Az osztott tulajdon lényegében a rendelkezési és hasznosítási jogosultságok teljes elválását jelentette. Ez azt a célt szolgálta, hogy megfelelően elhatárolja a hűbérúr és hűbérese közötti jogviszonyt.²⁹

Magyarországon az 1867-es kiegyezést követően honosultak meg azok a feltételek amelyek lehetővé tették a teljes árutulajdon megvalósulását. Az 1853. április 18-án kiadott igazságügy-miniszteri helyszínelési rendelet alapján született meg a hazai telekkönyvi nyilvántartás. A telekkönyvi nyilvántartás tárgyai a forgalomképes és megterhelhető ingatlanok képezték, s ezzel

27 Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

28 Földi-Hamza 367-368 o. (2012)

29 Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

párhuzamosan kiestek a közjavak körébe tartozók ingatlanok. A telekkönyv bevezetésének célja a tulajdonjog biztonságának, az ingatlanforgalom zavartalanságának és a hitelezői érdekek védelmének biztosítása volt.

A második világháborút megelőző jogalkotás is felismerte, hogy a föld és a rajta álló épület közötti alkotórészi kapcsolatot tételező elv merev követése ésszerűtlenül korlátozza a telek tulajdonosának és az arra épületet emelő félnek a rendelkezési jogát. Ezzel indokolható tehát bizonyos helyzetekben az épület és a föld tulajdonjogának szétválasztása, amely szükségszerűségi és jogpolitikai szempontból is megalapozottnak tekinthető engedmény. Az *aedificium solo cedit* elv áttörése nemcsak a hozzátartozók között, hanem a nagyméretű ipari beruházások, építkezések esetében is vonzó alternatívát jelent a felek számára.

A Magyar általános polgári törvénykönyv első tervezete a 785-789. §-a tárgyalják az „épületjogot”, mint önálló idegen dologbeli jogot. Ezen a kiindulási alapon maradt meg a második, 1928-as tervezet is (Mtj.), annak ellenére, hogy a bírói gyakorlat ezúttal nem vette át a javasolt megoldást olyan egyértelműen. Berényi Antal egy konkrét példa alapján illusztrálja is, milyen indokok vezetnek ahhoz, hogy „*az anyagi igazságot a bírói gyakorlat jobban megközelíti, mint a tervezet*”. Ha a jóhiszemű építtető adott esetben nem szerezne meg az általa emelt épület tulajdonjogát, ez az építtető anyagi romlását veszélyeztetné, melyen akár egy vállalat egzisztenciája múlhat. Még ha az épület értékét a föld tulajdonosa meg is térítené, egy vállalatot ez minden esetben alapjaiban rendítené meg. A bírói gyakorlat tehát ilyen és ehhez hasonló indokok alapján adott esetben lehetővé tette, hogy a felülepítmény tulajdonosa (mai terminológiával a jóhiszemű ráépítő) a megfelelő érték megtérítése mellett követelhesse a telek tulajdonjogát.³⁰

A római jogban ismeretes felülepítményi jogtól annyiban tér el a magyar jogban alkalmazott építményi jog, hogy annak létesítése csak a már fennálló épület tekintetében volt megengedett. A telken biztosított építményi jog tulajdonjognak ugyan nem volt tekinthető: „*nem lehetséges, hogy az épület jogát bekebelezzék, mert akkor az ingatlan egyes alkotórészeire nézve keletkeznék megosztás*”.³¹ A telekkönyvi jogunk ezen gyakorlat alapul véve csak a földet tekintette ingatlanok, tehát csak a föld, illetve annak felszíne képezhette tárgyát a telekkönyvvezésnek. Az *aedificium solo cedit* elv szigorú követése miatt az épületet, mint alkotórészt nem tekintette külön ingatlanok, s a telekkönyvi rendtartás a tulajdonjogot csak az ingatlan egészére vagy eszmei hányadára engedte

³⁰ Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

³¹ Raffay (1909), 43. o.

bejegyezni, ezzel kizárta az azzal alkotórészi kapcsolatban álló épület önálló tulajdonjogként való bejegyzésének lehetőségét.

3. 2. A föld és az épület tulajdonjogának tényleges elválása

A második világháborút követő magánjogunkban megjelenik az a megoldás amely lehetővé tette a telek és a rajta álló épület tulajdonjogának elválását. A telek és az épület tulajdonjogának bizonyos esetekben egymástól történő elválasztásának szükségességét és célszerűségét már fentebb kifejtettem. A második világháborút követő jogalkotás az építményi jog jogi konstrukciójával szemben az épület és a föld elváló, az ingatlan nyilvántartásba önállóan bejegyezhető tulajdonjogát tartotta célravezetőbbnek. A két megoldást összevetésével az tűnik ki, hogy az építményi joggal szemben az építkező érdeket a törvény által garantált tulajdonosi pozíció jobban védi.

A föld és a rajta álló épület elváló tulajdonjogának szabályozásának bemutatása előtt fontosnak tartom, röviden szót ejteni az 1959-es Ptk.-ban szereplő földhasználati jog jogi szabályozásáról. Az új Ptk. miniszteri indoklása is utal rá, hogy az új Ptk. továbbviszi az 1959-es Ptk. azon gyakorlatát, amely elfogadja, hogy abban az esetben, ha valaki idegen földre épít, a földtulajdonossal kötött megállapodás alapján megszerzi az épület tulajdonjogát, akár az építkezést megelőzően, akár azt követően kötött megállapodás alapján.

Az 1959-es Polgári Törvénykönyv hatályba lépése előtt is létezett már a jogi szabályozás által felkínált megoldás a föld és az épület tulajdonjogának tényleges elválasztására. Az egyéni családi ház építkezésekkel kapcsolatos egyes kérdések szabályozásáról szóló 155/1951. (VIII.14.) M.T. számú rendelet lehetővé tette az üzemi vagy hivatali dolgozók számára családi ház építése céljából ingyenes örökhasználatba adását az állami tulajdonban álló teleknek és az azon felépített ház pedig az építtető tulajdonába került.³²

Az 1959-ben hatályba lépő Polgári Törvénykönyv már szélesebb körben ismerte el a külön épület-tulajdonjogot, anélkül azonban, hogy az *aedificium solo cedit* elvet teljesen feladta volna. A Polgári Törvénykönyv szerint 1959-től tehát az épület tulajdonjoga főszabály szerint a földtulajdonosé. Az építkezőt három esetben illette meg az épület tulajdonjoga: ha az épületet szövetkezet létesítette állami tulajdonban álló, a tagsági viszony alapján, vagy egyéb jogcímen

³² Kampis (1963) 149. o.

használatban lévő földön; ha az épületet magánszemély létesítette az állam vagy szövetkezet által neki ingyenes használatba adott földön; vagy ha jogszabály vagy a földtulajdonossal az építkezés befejezése előtt kötött megállapodás egyébként így rendelkezett.³³

A fent megnevezett három eset közül az első kettőben az állam tulajdonában álló ingatlanon emelt épület kerül szövetkezeti vagy magánszemély személyi tulajdonába. Az 1959-es Ptk. indoklása alapján erre azért volt szükség, mert így az *aedificium solo cedit* elv tudatos áttörésre került, amit a „szocialista társadalmi rend alakuló formái indokoltak.”³⁴

A harmadik eset tette lehetővé magánszemélyek számára, hogy az építkezés megkezdése előtt az építető és a telektulajdonos között kötött megállapodás alapján az épület tulajdonjogát az építető szerezzék meg. A Ptk. az építkezés megkezdését megelőző megállapodás megkötésének feltételével garantálta, hogy a szerződéses jogcímen ne válhasson intézményessé a föld és az épület tulajdonjogának szétválása.

IV. FÖLDHASZNÁLATI JOG

4. 1. A földhasználati jog szabályozása az 1959-es Ptk.-ban

Az 1959. évi Polgári Törvénykönyv engedélyezi a telek és az épület tulajdonjogának elválását és az ingatlan nyilvántartásba önálló helyrajzi szám alatt való bejegyzését. A föld és az épület tulajdonjogának elválasztása szükségszerűen vonta maga után az épület és a föld tulajdonosának jogviszonyát alapvetően érintő földhasználati jog szabályozását.

Az 1959-es Ptk. eredetileg csak szűk körben tette lehetővé az épület és a föld tulajdonjogának elválását. A kódex megalkotásakor az építkezés megkezdése előtt megkötött megállapodás feltételéhez kötötte a jogalkotó az elválás lehetőségét, ezt azonban a Ptk. 1977-es novellája már szélesebb körben engedte meg. A PK. 7. sz. kollégiumi állásfoglalása a tulajdonos rendelkezési jogából kiindulva annak egyértelművé tételével, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban, akár az építkezés befejezését követően is a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg.³⁵

Az új Polgári Törvénykönyvünket megelőző hatályos szabályozás tehát már lehetővé tette,

³³ Koller Kálmán Csenge: A Soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzében

³⁴ 1976.évi 33. tvr. Ptk.nov. 150-154. §

³⁵ Menyhárd (2007) 68. o.

hogy ha valaki idegen földre épít, akkor a földtulajdonossal kötött előzetes megállapodás alapján megszerezhesse az általa építtetett épület tulajdonjogát. Az építtető megszerezte az épület tulajdonjogát az építkezést megelőzően vagy az azt követően kötött írásbeli megállapodás alapján. Az épület az ingatlan nyilvántartásba önálló ingatlanként, önálló helyrajzi szám alatt kerül be. Az egysége ingatlantulajdon elvi tisztaságának megőrzését hivatott szolgálni az 1959-es Ptk. azon rendelkezése, hogy a föld és az épület tulajdonjogának elválása esetén a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg. A szabályozás célja az, hogy a lehető legrövidebb ideig álljon fenn olyan helyzet, amikor az épület és a föld tulajdonjoga egymástól elválik.³⁶ A törvény nem mondja ki, de annak logikájából következik, hogy a föld és az épület elváló tulajdonjoga csak akkor jöhet létre, ha az építkező és a földtulajdonos különböző személyek, tehát ha valaki a saját ingatlanára épít, az elváló tulajdonjog helyzetét nem tudja előidézni.

4. 2. A földhasználati jog változása az új Ptk.-ban

Az új Polgári Törvénykönyv számos olyan újítást tartalmaz amelynek bevezetésével új távlatokat nyit Magyarország gazdasági berendezkedése számára. Dolgozatomban bevezetésében már utaltam rá, hogy az új magánjogi kódexünk alkalmazkodik a szociális piacgazdaság modelljéhez, s a gazdasági érdekeket szem előtt tartva, a fejlődés elősegítése érdekében emel be újításokat a magyar magánjogi szabályozásba.

A földhasználati jog vizsgálata során jól kivehető az az ív, amelyet a célszerűségi és gazdasági okokból kifolyólag a jogalkotás bejárt, s melynek eredményeképp mind megengedőbbé vált a jogi szabályozás az *aedificium solo cedit* elv szigorú megkötésével szemben. A földhasználat a joggyakorlatból leszűrhető tapasztalatok alapján egyre nagyobb jelentőséghez jut.

Az új Polgári Törvénykönyvünk lehetővé teszi, hogy ha valaki idegen földre épít, akkor a földtulajdonossal kötött előzetes megállapodás alapján megszerezhesse az általa építtetett épület tulajdonjogát. A Ptk. az 1959-es Ptk. alkalmazásában elfogadott földhasználati jog intézményét megtartotta, viszont a föld és az épület tulajdonjogának elválását az új szabályozás már nem köti időbeli feltételhez. A jelenleg hatályos magánjogi szabályozás szerint a föld és az épület elváló

³⁶ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal (2013) 381.o

tulajdonjogának keletkezését eredményező megállapodás megkötésének nem feltétele az építkezés időpontjához való igazodás.

Az épület az ingatlan nyilvántartásba önálló ingatlanként, önálló helyrajzi szám alatt kerül be. Az egysége ingatlantulajdon elvi tisztaságának megőrzését hivatott szolgálni a Ptk. azon rendelkezése, hogy a föld és az épület tulajdonjogának elválása esetén a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.

Az épület és föld elváló tulajdonjoga esetén az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg az épület használatához szükséges mértékben a földön használati jog (5:145. §.) A szabályozás célja az, hogy a lehető legrövidebb ideig álljon fenn olyan helyzet, amikor az épület és a föld tulajdonjoga egymástól elválik. Mivel nem szól nyomos jogpolitikai indok mellett, hogy ugyanezt az eredményt az ingatlan tulajdonosa a saját ingatlanán, ha egyébként ezt a jogszabályok nem zárják ki, ne érhesse el, a Ptk. ezt is lehetővé teszi.³⁷

V. A FÖLDHASZNÁLATI JOG MEGEJELÉNÉSE A NÉMET JOGRENDszerben

5. 1. Das Erbbaurecht

Az építményi jog a magyar jogrendszerben fellelhető földhasználati jog német jogi megfelelője.

A német jogi szabályozásban megjelenő építményi jog nem a modern jogalkotás szülötte, hisz a jogintézmény alapjait már a római jogászok is lefektették. A római jog XV. században lezajlott Németországi általános recepcióját követően a superficies (felülepítményi jog) beszivárgott a német jogi szabályozásba. A római jogi gyökerekkel rendelkező felülepítményi jog olyan, elidegeníthető és megterhelhető korlátolt dologi jogi jogosultság volt, amely a jogosultja számára lehetővé tette egy idegen földön álló épület tartós és hosszú távú használatát.

A BGB (Bürgerliches Gesetzbuch - Német Polgári Törvénykönyv) megalkotói az ingatlanon fennálló tulajdonjog teljességét tartották szem előtt, ennek következtében az építményi jog bekerült ugyan a BGB-be, a jogalkotó viszont 6 paragrafusra (§§ 1012-1017 BGB) szorítkozott a szabályoz tekintetében. Többek között kimaradt a jelzáloggal való megterhelhetőség kérdésének a

³⁷ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal (2013) 381.o

tisztázása, amelynek következtében a finanszírozással kapcsolatban felmerülő nehézségek szűk keretek közé szorították az építményi jog jogintézményének kiteljesedését.

Az I. világháború által előidézett lakáshiány és a németországi földreform híveinek törekvése vezetett az építményi jog szabályozásának korszerűsítésére, pontosabb kidolgozására. 1919. január 15-én hatályba lépett rendelet (Verordnung über das Erbbaurecht) teremtette meg a törvényi alapjait az építményi jognak. A jogintézmény megszilárdítását az indokolta, hogy lehetőséget biztosítsanak a tökeszegény rétegek számára az önálló otthon felépítésének megkönnyítésére, azáltal, hogy nem kellett tőkét előteremteniük a földterület megvásárlására, hanem annak megvásárlását az éves kamatok fizetésével kiváltották.

Az építményi jog fogalma azt a lehetőséget foglalja magában, hogy feljogosítja ezen jog birtokosát az idegen földön álló építmény birtoklására. A tulajdonos szempontjából nézve az építményi jog egy korlátolt dologi jogi jogosultság, amely fennléte esetén a földbirtokot terheli.

Az építményi jog maga úgy kezelendő mintha önálló ingatlan lenne (úgynevezett ingatlannal egyenértékű jogosultság), tehát maga után vonja az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzés kötelezettségét. A német jogi szabályozás az építményi jog tekintetében a kettős telekkönyvi nyilvántartás kötelezettségét írja elő, egyrészt a telekkönyvi nyilvántartásba bekerül a megterhelt telek, másrészt az építményi nyilvántartásba is bevezetésre kerül az építményi jog, mint az ingatlannal egyenértékű jogosultság.

Az esetek többségében az építményi jog jogosultja és a föld tulajdonosa egyszeri ellenszolgáltatásban vagy a tulajdonos részére havonta folyósítandó építményi kamatban állapotnak meg a jogosultság gyakorlásának fejében. Az építményi jog a tulajdonos és az építményi jog jogosultja között létrejött megállapodás alapján a telekkönyvi nyilvántartásba vétellel keletkezik. Az építményi jog által az idegen földön álló épület feletti jogosultság megszűnik a megállapodásban foglalt idő leteltével. Az építményi jog alapításáról szóló szerződések magánszemélyek esetében általában 75 és 99 évre keletkeztetik a jogosultságot. Az ipari építményi jogi szerződések 40-től 50 évig alapíthatók.

Az építményi jogról szóló törvény (Erbbaurechtsgesetz) 27.§-a kimondja, hogy a megállapodásban kikötött idő leteltével a földön emelt épületet az építményi jog jogosultjának nem kell a földterülettől elválasztania, hanem annak tulajdonjogát az épület értékével arányos megtérítés fejében a földtulajdonosra ruházza át.

A német és a magyar jogi szabályozás egyértelmű hasonlóságokat mutat egymással, mindkét esetben római jogi eredetre vezethető vissza a jogintézmény és alapvetően gazdasági és célszerűségi szempontok alapul vételével magyarázható az, hogy a két jogrendszer kivételes esetben lehetővé teszi az „*aedificium solo cedit*” elvtől való eltérést.

VI. BEFEJEZÉS

Az új Polgári Törvénykönyv a földhasználati jog szabályozásának tekintetében az építkezéshez való időbeli kötöttség feltételét eltörölte. Ezen rendelkezés kapcsán az önállóan is forgalomképes épület megjelenése lehetővé teszi az ingatlanpiaci szereplők, így különösen a fejlesztők számára egy nagyobb telken zajló beruházás átadását vagy értékesítését oly módon, hogy ehhez a földterület tulajdonjogát nem szükségszerűen szerzik meg, vagy az elkészült felépítményeket már tulajdonosként, de szakaszosan fejlesztik és értékesítik. Mindezzel csökkenhetnek egy ingatlanfejlesztés, vagy adás-vétel forrásigényei is, hiszen nincs szükség a telek, vagy egy teljes komplexum finanszírozására, elegendő lesz az adott felépítményre szükséges pénzt előteremteni.³⁸

A dolgozatom rövid összefoglalásaként utalok a bevezetőben megfogalmazott célkitűzésekre. Dolgozatom megírásával kettős feladatra vállalkoztam. Bemutattam a földhasználati jog szabályozásának változását, egészen a római jogi alapokig visszanyúlva, majd górcső alá véve napjaink szabályozását párhuzamba állítottam a jogintézményt a német jogrendszerben fellelhető megfelelőjével. Másik célom az volt, hogy az új Ptk.-ból a földhasználati jogot kiemelve szemléltessem a kódex szellemiségét. A földhasználati jog szabályozásának kifejtett változásai egyértelműen teret nyitnak az ingatlanpiaci fejlesztések előtt, amely üdvözlendő jelenség a magyar gazdasági élet szempontjából. Az új Ptk. igazodik a szociális piacgazdaság modelljéhez, szabályozásában számos korlátot lebont, amely ezen modell kiteljesedését a korábbiakban gátolta, adaptálva a külföldi joggyakorlatban meglévő megoldásokkal teremti meg a lehetőséget hazánk gazdasági felzárkózására és a fejlődésének elősegítéséhez.

Felhasznált irodalom

Dr. Földi András - Dr. Hamza Gábor: A római jog története és intézményei
Nemzeti Tankönyvkiadó, Bp. 2012., *cit.: Földi-Hamza (2012)*

Menyhárd Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Bp. 2007., *cit.: Menyhárd (2007)*

A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, CompLex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft.,
Bp. 2013.

Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Bp. 2006., *cit.: Lenkovics (2006)*

Dr. Raffay Ferencz: A magyar magánjog kézikönyve, Benkő Gyula cs. és kir. udvari
könyvkereskedése, Bp. 1909., *cit.: Raffay (1909)*

Száray Miklós - Kapos József: Történelem IV.
Nemzeti Tankönyvkiadó, Bp. 2006

Szladits Károly: A magyar magánjog vázlatja, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Bp. 1937., *cit.: Szladits (1937)*

Koller Kármén Csenge: A soproni mélygarázs-ügy: közjog és magánjog kereszttüzeiben
Tudományos diákköri dolgozat, 2010

Hans - Armin Weirich: Grundstücksrecht, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung
München 1996

Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, Szerk.: Vékás Lajos, CompLex Kiadó
Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Bp. 2008.

Kolosváry Bálint: A tulajdonjog, In: Magyar Magánjog, V. Dologi jog. Főszerkesztő: Szladits Károly,
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Bp. 1942., *cit.: Kolosváry (1942)*

Dr. Berényi Antal: Az osztott tulajdon a bírói gyakorlatunkban Jog. Elméleti és gyakorlati folyóirat.
1937. 2-3. szám

Az ingatlan jogi kézikönyve: az ingatlan a polgári jogban
Szerk.: Kiss Gábor, KJK-Kerszöv, Bp. 2004., *cit.: Az ingatlan jogi kézikönyve (2004)*

Kurucz Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (A bizalomvédelmi joghatások tükrében), ELTE
Állam- és Jogtudományi Kar, Bp. 2007., *cit.: Kurucz (2007)*

Felhasznált jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

Internetes források

<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/erbbauv/gesamt.pdf> (letöltés: 2014-05-2)

<http://www.vg.hu/kozelet/jog/modosul-a-foldhasznalati-jog-szabalyozasa-406948>

<http://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf> (letöltés: 2014-05-2)