

ÉPÍTÉSI JOG

**BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
ÉPÍTÉSZMÉRNÖKI KAR
ÉPÍTÉSKIVITELEZÉSI ÉS SZERVEZÉSI TANSZÉK**

III. TULAJDONJOG

ÉPÍTÉSI JOG III. TULAJDONJOG

TULAJDONOSI JOGOK

Tulajdonosi jogok

birtoklás	használat	rendelkezés
<p>- jogcímtől függetlenül, akaratlagos uralom egy dolog felet</p> <p><i>Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. Birtokos az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került.</i></p> <p><i>!A haszonélvezeti jog a birtoklás és a használat joga együttesen, de úgy, hogy ezen jogait a tulajdonos a haszonélvezeti jog fennállása alatt nem gyakorolhatja. (pl. az özvegyi jog.)!</i></p>	<p>- jogosult a dologt használni, a dologból folyó hasznokat szedni;</p> <p>- viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott olyan kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni;</p> <p>- a dolog használatával másokat nem zavarhat, mások jogainak gyakorlását nem veszélyeztetheti, jogszabályban meghatározott esetekben túrési kötelezettsége van</p>	<p>- a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedheti;</p> <p>- a dolgot biztosítéknak adhatja vagy más módon megterhelheti;</p> <p>- a dolog tulajdonjogát másra átruházhatja vagy felhagyhat vele (ingatlan tul. jogával felhagyni nem lehet!)</p>

ÉPÍTÉSI JOG III. TULAJDONJOG

TULAJDONSZERZÉSI MÓDOK

A legfontosabb tulajdonszerzési módok:

- átruházás
- elbirtoklás,
- gazdátlan javak elsajátítása,
- találás,
- beépítés, ráépítés

Az átruházás különösen: adás-vételi, ajándékozási, öröklési szerződéssel megvalósuló (2 mozzanata: átruházásra ir. szerződés + átadás)

Ingó vagyon esetén: szerződést megkötését követően, a dolog átadásával megtörténik

Ingatlan esetén: a szerződés megkötését követően az ingatlan tulajdonjogát be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdonjog addig nem jeleníthető meg, amíg az ingatlan-nyilvántartásban a törvény által előírt bejegyzések nem történtek meg.

A beépítés: ha valaki idegen anyaggal saját földjére épít.

Jogkövetkezmény: a beépítő megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni.

ÉPÍTÉSI JOG III. TULAJDONJOG

TULAJDONSZERZÉSI MÓDOK

Ráépítés: ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen vagy a használatában álló földre épít.

Jogkövetkezmények:

- megszerzi az épület tulajdonjogát, de köteles gazdagodását a ráépítőnek megtéríteni.
- ha a föld megosztható, a föld megfelelő részének, ha nem osztható meg, egészének megvásárlását követelheti a ráépítőtől, ill. –ha erre a ráépítő nem hajlandó - bíróságtól
- annak megállapítását kérheti a bíróságtól, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg – a ráépítő ebben az esetben a földön földhasználati jogot nyer.

Ha a ráépítő **jóhiszemű** volt, az alábbi jogkövetkezmények is lehetségesek:

A ráépítéssel **közös tulajdon** keletkezik, ha:

- valaki a más tulajdonában lévő épülethez hozzáépít, vagy azt átépíti (azaz a főfalak megmaradnak, de az épület belsejét átrendezik);
- a földön, amelyre ráépítéssel új építményt emeltek, már épület állt.

Ha a ráépítő **rosszhiszemű** volt (ha tudta, vagy a tőle elvárható gondosság mellett tudnia kellett volna), vagy a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, akkor a ráépítő semmilyen körülmények között nem szerez tulajdont.

ÉPÍTÉSI JOG III. TULAJDONJOG

TULAJDONSZERZÉSI MÓDOK

Túlépítés: ha tulajdonos (vagy, ha a föld és az épület tulajdonjoga egymástól elválik, az építető) földjének határain túl építkezett. Ez nem tulajdonszerzési mód! (csak következmény)

Jóhiszeműség: ha nem tudja, hogy földjének határain túl építkezett

Jogkövetkezmények:

A szomszéd követelheti

- kártalanítást (természetben vagy pénzben) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért

- a túlépítő a beépített részt vásárolja meg – ha a föld megosztható

- a túlépítő az egész földet vásárolja meg, ha a föld megmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik, vagy a földdel kapcsolatos valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása a túlépítés miatt lehetetlenné, vagy számottevően költségesebbé válik.

Rosszhiszemű: ha tudta, vagy a tőle elvárható gondosság mellett tudnia kellett volna, hogy földjének határain túl építkezett.

Jogkövetkezmények: a szomszéd követelheti

- a túlépítő a saját földjét és az épületet – a gazdagodás megtérítése ellenében – bocsássa tulajdonába

- az épületet bontsa le – ha ez az okszerű gazdálkodás következményeivel nem ellenkezik.

KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdon

5:73. § [A közös tulajdon fogalma]

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

(2) Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

5:74. § [A tulajdonostársak joga a birtoklásra és használatra]

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

5:75. § [A közös tulajdon hasznainak szedése, költségviselés és veszélyviselés]

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.

5:76. § [A közös tulajdon állagának megóvása]

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

A TÁRSASHÁZ

A társasház

5:85. § [A társasház]

(1) Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

(2) Ha a földrészlet, amelyen az épület áll, nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg.

(3) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

(4) A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

(5) A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok forgalmának megbízhatóságát biztosító, közhitelű nyilvántartás.

Az ingatlan-nyilvántartás részei

A TULAJDONI LAP

tartalmazza

- az ingatlan adatait,
- a tulajdonosok adatait (természetes személyazonosító adatok: családi és utónév, születési hely- és idő, anyja születési neve, valamint lakcíme, személyazonosítója)
- a tulajdonszerzés módját,
- közös tulajdon esetén a tulajdoni hányadot,
- más jogosultak adatait,
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat (az ingatlan terheit)

Egyes ingatlanok sajátos nyilvántartási szempontjaira figyelemmel, a tulajdoni lap – egymással összetartozó – tulajdoni törzslapként is vezethető.

Településenként egytől kezdődően számozzák. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében az ingatlan tulajdoni lapjának száma megegyezik a helyrajzi számmal.

PÓVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. 415. Oldal: 1/1

Tulajdoni lap - szemle
2000. 10. 25. 09 : 25 : 10

lap oldalszáma:
aktuális lap/összes lap

a tulajdoni lap másolat típusa

a tulajdoni lapot kibocsátó földhivatal

az ingatlan helye, fekvése, helyrajzszáma

az ingatlan postacíme

széjegy: iktatószám, tartalom

ingatlan megnevezése, számszerű adatai

tulajdonjogi adatok

egyéb jogok és tények

alárás,
kiadó földhivatal pecsétje

BUDAPEST XXII. KER.
Belterület 23456/R/A/13

1223 BUDAPEST XXII. KER. Vadászúti utca 14. 2. emelet ajtó: 13

széjegy: 23577/2000.10.05
FÖLDHIVATAL 1054 BUDAPEST V. KER. Bajcsy-Zsilinszky út 34-38.
Jelkéltől jog törlesztési kérelem

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai
megnevezés terület eszaki szélességi mélységi
m2 m2 m2

lakás 30 0 0 480/10000

Bejegyzéskor határozat: 1999/1399/1999.01.10.

2. Bejegyzéskor határozat: 740021/9/1999/1997.02.08.
Törvény
Az önálló ingatlanhoz tartozó az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. Névsor: 1/1
Jogi cím: városi
Bejegyzéskor határozat: 10233/1999/1999.08.08.
Jogi cím: tulajdonos
név: GÁBOR GÉZA
szül. n. 1955.03.01.
n. név: Géza Gábor
cím: 1225 BUDAPEST XXII. KER. Gábor út 253.

III. RÉSZ

1. Bejegyzéskor határozat: 7496/1/1999/1999.12.01.
Jelkéltől jog törlesztési kérelem
de jure közeli szerződés
Jogi cím:
név: PÓVÁROSI FÖLDHIVATAL
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Bajcsy-Zsilinszky út 34-38.

TULAJDONI LAP VÉGE

AZ OKIRATTÁR tartalmazza

- a település neve és a térkép szelvény-száma,
- a település közigazgatási határvonala, valamint a belterület, külterületi határvonala,
- földrészlet határvonala és helyrajzi száma,
- épület, építmény
- dűlőnév, utcanév, házszám
- közterületről, ill. más ingatlanról nyíló pince bejárata stb.

TÖRÖLT BEJEGYZÉSEK JEGYZÉKE

A tulajdoni lapról törölt bejegyzések és adatok, valamint a törlésre vonatkozó határozatok száma (Az okiratoknak visszakereshetőeknek kell lenniük.)

TÉRKÉP

A bejegyzés és a térkép eltérése esetén a térkép az irányadó.

Az ingatlan-nyilvántartás elvei**A BEJEGYZÉS ÉS ANNAK HATÁLYA**

A tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek az alábbi jogok:

- az átruházáson alapuló tulajdonjog
- a szerződésen alapuló vagyonkezelői jog,
- a jelzálogjog,
- a telki szolgalmi jog,
- a haszonélvezeti jog,
- a földhasználati jog

A NYILVÁNOSSÁG ELVE

A tulajdoni lap tartalmát bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles, vagy nem hiteles másolatot kérhet.

Másolatok:

- teljes másolat: valamennyi bejegyzést szó szerint tartalmazza,
- szemle: a fennálló bejegyzéseket szó szerint tartalmazza,
- részleges másolat: csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint

A KÖZHITELESSÉG ELVE

Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. A bejegyzett jogokkal, a feljegyzett tényekkel kapcsolatban senki sem hivatkozhat arra, hogy azok fennállásáról nem tudott!

A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

A KÉRELEMHEZ KÖTÖTTSÉG ELVE

A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére ill. feljegyzésére irányuló eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és annak során csak az a jog, tény jegyezhető be, amelyet azok megjelölnek.

A RANGSOR ELVE

Egy bejegyzés ranghelyét és a bejegyzések rangsorát az azok iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.

AZ OKIRAT ELVE

Jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére, vagy adatok átvezetésére csak a törvényben meghatározott okirat, vagy jogerős bírósági, ill. hatósági határozat alapján kerülhet sor.

Földhivatal

Megyei, Járási, Fővárosi (1. és 2. számú) ill. kihelyezett ügyfélszolgálatok

<http://fovaros.foldhivatal.hu/>

Településenként az alábbi statisztikai adatok érhetők el díjmentesen az ország összes településére vonatkozóan:

- földrészlet statisztika fekvésenként (belterület, külterület, zártkert): földrészletek száma, egyéb önálló épületek száma, lakások száma, összes terület nagysága, legkisebb földrészlet területe, legnagyobb földrészlet területe, átlagos földrészlet terület

- földrészlet statisztika művelési áganként (erdő, gyep, gyümölcsös, nádas, szántó stb.): földrészletek száma, alrészletek száma, összes alrészlet területe, legkisebb alrészlet területe, legnagyobb alrészlet területe, átlagos alrészlet terület

- térkép ellátottság településenként, azon belül fekvésenként: KSH kód, vetület, méretarány felmérés éve, helyesbítés éve, valamint információ az átnzeti térképekről, a térképek elérhetőségéről

AZ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az ingatlan adásvételi szerződésének formai követelményei

Az ingatlan (építési telek, lakás, ház, termőföld, stb.) értékesítésének legfontosabb formai követelményei:

- az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés csak írásban érvényes;
- a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a szerződést ügyvédnek, jogtanácsosnak vagy közjegyzőnek kell ellenjegyeznie.

A jelzálogjog

Ha az ingatlant jelzálogjog terheli, az adásvételi szerződés érvényes lesz a terhek fennmaradása mellett is, a jelzálogjog jogosultjának nem kell a hozzájáruló nyilatkozata. A gyakorlat szerint az eladó vállalja, hogy az ingatlant meghatározott időn belül tehermentesíti, vagy a vevő az eljáró ügyvédnek adja át a tehermentesítéshez szükséges vételárreszt.

Elidegenítési és terhelési tilalom

Az ingatlan tulajdoni lapján - főként a jelzálogjogok biztosítékaként - elidegenítési és terhelési tilalommal is találkozhatunk. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tilalom fennállása alatt megkötött szerződés semmis. Ez azt jelenti, hogy az ilyen szerződéssel nem szerezzük meg a tulajdonjogot, viszont pereskedhetünk, hogy az általunk esetleg már kifizetett vételárat visszakapjuk az eladótól.

ÉPÍTÉSI JOG
III. TULAJDONJOG**ELLENŐRZŐ KÉRDÉSEK****ELLENŐRZŐ KÉRDÉSEK**

1. Ismertesse a tulajdonosi jogokat!
2. Mi a különbség tulajdonjog és birtokjog között?
3. Kivel szemben nem védi a törvény a birtokost?
4. Milyen jogokat és kötelezettségeket jelent a használati jog?
5. Milyen jogokat és kötelezettségeket jelent a rendelkezési jog?
6. Milyen tulajdonszerzési módokat ismer?
7. Mi a beépítés?
8. A ráépítés és jogkövetkezményei?
9. A túlépítés és jogkövetkezményei?
10. Az ingatlan-nyilvántartás funkciója, részei?
11. A tulajdoni lap szerepe, részei?
12. Mely jogok keletkeznek a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel?
13. Milyen elveit ismeri az ingatlan-nyilvántartásnak?