



A földhasználati jog hatékonysági elemzése és lehetséges alternatívái

FODOR KLAUDIA FRANCISKA

A tulajdonjog jogi meghatározásának egyik alapköve a kizárólagosság: akaratom szerint bármit tehetek a dolgommal, és mindenki más kizárhatok ebből a jogból. Egy dolgon hagyományosan egy tulajdon állhat fenn, a tulajdonjog oszthatatlansága a gyakorlatban mégsem érvényesül feltétlenül. A valós élet viszonyai létrehozhatnak olyan helyzeteket, amikor a tulajdonjog „megosztása” kimondva- kimondatlanul indokolt. Az írás ezen megoldásokat hatékonysági szempontból vizsgálja, különös tekintettel a jelenlegi jogi szabályozásra, a Polgári Törvénykönyvben ma is létező földhasználati jogra. A gazdasági, hatékonysági elemzés célja rámutatni, hogy a jelenlegi szabályozás kétségbe vonható, mert a felek akaratának, személyes preferenciáinak érvényesüléséhez nem adja meg a megfelelő szabad mozgásteret. A szabályozás gyengesége különösen a rosszhiszemű ráépítés esetében szembetűnő, de a jóhiszemű ráépítés rendezése is felvet kérdéseket. A dologi jogok zártkörűségének kritikai vizsgálata rámutat arra, hogy a földhasználati jog abszolút jellege hatékonysági szempontból nem feltétlenül állja meg a helyét.

Köszönjük az OTP Alapkezelőnek a szám megjelenéséhez adott támogatást!

Befektetések biztos kézben



A pénzügyi befektetések kockázata alacsony, de a hozam is ezzel arányos. Részvénybefektetésekkel magasabb hozamot lehet elérni, de a kockázatok miatt ez átmeneti veszteségeket is okozhat. Nehéz tehát a döntés.

Az **OTP Abszolút Hozam Alap**ba fektetve Önnek nem kell döntenie. Az Alap a biztonságos pénzügyi eszközökről csak akkor vált részvényt befektetésekre, amikor kedvezőnek ítéli a piaci kilátásokat.

Az Alap befektetési jegyei megvásárolhatóak országszerte az OTP Bank kijelölt fiókjában, illetve az OTPdirekt telefonos ügyfélszolgálatánál (06 1/20/30/70 3666-666) és internetes felületén (www.otpbank.hu).

Az Alap múltbéli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeli teljesítményre, hozamra. Az Alap befektetési politikájáról, kockázatairól és a forgalmazás költségeiről tájékozódhat az Alap forgalmazási helyein és az OTP Alapkezelő honlapján található Tájékoztatóból.

Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlattételnek.

PSZÁF engedélyszám: 100.015/93.

www.otpalap.hu

 **otp Alapkezelő**

otp abszolút hozam alap

A földhasználati jog hatékonysági elemzése és lehetséges alternatívái

FODOR KLAUDIA FRANCISKA*

ügyvédjelölt e|n|w|c Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwältin*

A tulajdonjogi meghatározásának egyik alapköve a kizárólagosság: akaratom szerint bármit tehetek a dolgommal, és mindenki mást kizárhatok ebből a jogból. Egy dolgon hagyományosan egy tulajdon állhat fenn, a tulajdonjog oszthatatlansága a gyakorlatban mégsem érvényesül feltétlenül. A valós élet viszonyai létrehozhatnak olyan helyzeteket, amikor a tulajdonjog „megosztása” kimondva- kimondatlanul indokolt.

Az írás ezen megoldásokat hatékonysági szempontból vizsgálja, különös tekintettel a jelenlegi jogi szabályozásra, a Polgári Törvénykönyvben ma is létező földhasználati jogra. A gazdasági, hatékonysági elemzés célja rámutatni, hogy a jelenlegi szabályozás kétségbe vonható, mert a felek akaratának, személyes preferenciáinak érvényesüléséhez nem adja meg a megfelelő szabad mozgásteret. A szabályozás gyengesége különösen a rosszhiszemű ráépítés esetében szembetűnő, de a jóhiszemű ráépítés rendezése is felvet kérdéseket. A dologi jogok zártkörűségének kritikai vizsgálata rámutat arra, hogy a földhasználati jog abszolút jellege hatékonysági szempontból nem feltétlenül állja meg a helyét.

JEL: K11, K12

Jogi szempontból a tulajdon egy dolgon fennálló kizárólagos jog, ami több jogosultságot ölel fel, elsősorban a használat, a gyümölcsötetés, a birtoklás és a rendelkezés jogát. Ezek a jogosultságok alapvetően meghatározzák, hogy a tulajdonos mit kezdhet a vagyonával, illetve azt, hogy az emberek mit kezdenek a különféle szűkös javakkal, azokat hogyan hasznosíthatják. A szűkösség a közgazdaságtan egyik központi kategóriája is, tehát a szűkös javak feletti tulajdon éppúgy közgazdasági, mint jogi kategória. Míg jogi értelemben a tulajdonjog fogalma a jogosultságokat jelenti, közgazdasági értelemben a szűkös javakra vonatkozó döntési jogokon van a hangsúly, amikor tulajdonjogról beszélünk. (Cooter – Ulen [2005] 89. o.; Shavell [2005]; Demsetz [1984] 141. o.; Posner [2003])

Jelen írás a földhasználati jog problémáját vizsgálja. Kiindulópontja, hogy az építési jog erőforrás, akár összekapcsolódik a földtulajdonnal, akár attól elválasztva jelenik meg. Az építési jog¹ hatékony allokációja azt jelenti, hogy annak a szereplőnek a kezébe kerül, akinek az nagyobb hasznosságot jelent – függetlenül attól, hogy ő-e a telek tulajdonosa. A jogszabályoknak elsődleges feladata, hogy a felek építési joggal kapcsolatos megállapodásait elősegítse, vagyis olyan környezetet teremtsen, amiben a hatékonyságnövelő erőforráscserék létrejöhetnek.

A tulajdon közgazdasági szemléletének egyik magva az alku intézménye. Általánosságban elmondható, hogy az alku során többlet keletkezik, amiből az alkuban részt vevő felek valamilyen arányban osztoznak: ez az alku jól látható közvetlen haszna. Ezen túl, azonban

*A szerző jogász, klaudiafodor@yahoo.de. Az írás a Szathmáry Borbálával közösen írt TDK-dolgozat átdolgozott változata. (A dolgozat a Corvinus Egyetem Közzolgálat TDK-ját megnyerte, az OTDK-n 3. helyezést ért el.) A konzulens Mike Károly volt, akinek a szerző köszönettel tartozik hasznos kritikáért.

¹Ezalatt az írás során az épület megépítésének jogát, illetve a későbbi használat jogát értjük. Éppen ennek különböző formái állnak majd a vizsgálat középontjában.



figyelembe kell venni az alku közvetett előnyeit is: elősegíti, hogy az erőforrások jobb allokációja révén hatékonyabban menjen végbe a termelés. Az alku létrejöttét azonban a magas tranzakciós költség akadályozhatja – ez az alku során felmerülő nehézségek összefoglaló neve.² Ezen tranzakciós költségek szintje nem minden esetben függetlenek a fennálló jogrendszerrel, maguk a jogszabályok is mérsékelhetik azokat. A jogszabályok feladata a felek közötti alku tranzakciós költségeinek csökkentése. A szabályozás akkor hatékony, ha a magas tranzakciós költségek miatti problémákat megoldja, de akkor már nem, amikor új akadályokat gördít a megállapodások elé. Kógens, vagyis a felek akarátát háttérbe szorító, kötelező szabályokat csak akkor szerencsés alkotni, ha a magas tranzakciós költségek miatt a felek megállapodása meghíúsulna.³

Az építési jogra mint erőforrásra is igaz mindez: elsősorban a feleknek kell eldönteniük azt, hogy ki és milyen feltételekkel használja építkezésre a földet, a jogszabályoknak az ilyen megállapodások létrejöttét elő kell segíteni. Ezt nem tette lehetővé az 1977 előtti magyar szabályozás, ami a felek akarátát figyelmen kívül hagyva kizárta a föld és a rajta álló épület tulajdonjogának megosztását, és mindenképpen egységes tulajdont írt elő: a szabályozás nem vette figyelembe azt, hogy a feleknek esetleges közös érdekük fűződhet a tulajdon megosztásához.⁴ A kógens szabály a lehetséges Pareto-hatékony elmozdulást akadályozta meg.

Az írásban először áttekintjük a mai magyar törvényi szabályozást, majd annak két elemét külön is elemezzük. A második fejezetben a földhasználatról

kötött szerződések szabályozását elemezzük. Ebben a fejezetben tárgyaljuk, a numerus clausus kérdését, vagyis azt, hogy a tulajdonjog általában szigorú szabályokat hoz arról, hogy mit hajlandó tulajdonnak tekinteni, a felek szerződési szabadságát korlátozva ezzel. A harmadik fejezet azon esetekkel foglalkozik, amikor nem születik előzetes szerződés: ez a jó- és a rosszhiszemű ráépítés esete, amelyeket két külön alfejezetben tárgyalunk majd.

1. A FÖLDHASZNÁLATI JOG A MAGYAR PTK.-BAN

A földhasználati jog rendeltetését tekintve az ingatlan tulajdon megosztására irányul.⁵ A földhasználati jog a mai magyar Ptk. szerint egy korlátozott dologi jog, az egyetlen ismert lehetősége arra, hogy a tulajdon megosztására sor kerüljön.⁶ A Ptk. kivételesen lehetőséget biztosít arra, hogy az épület tulajdonjoga az építkezőt illesse meg, míg a föld tulajdonosa egy másik személy kezében marad: „az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (...) használati jog illeti meg” [155. §]. A földhasználati jog tehát ingatlanrészek szerinti jogközösség a föld és az épület tulajdonosa között. A szolgálomakhoz hasonlóan ez a jog az épület mindenkori tulajdonosát illeti meg, vagyis az örökösöt vagy az átruházással tulajdont szerzőt is változatlan feltételek mellett [156. § (2)]. Földhasználat keletkezhet úgy, hogy a felek erről írásban megállapodnak [97. § (2)], vagy ráépítés következtében [137-138. §].

²Coase állítása szerint az alku szükségszerűen sikerre vezet, ha nincsenek tranzakciós költségek, vagyis ha nincsenek tranzakciós költségek, akkor a felek alkujá – a tulajdonosi jogok törvényi szabályozásától függetlenül – az erőforrások hatékony felhasználásához vezet. (Coase [2004])

³Tételesen azt mondhatjuk, hogy a jogszabályokat úgy kell kialakítani, hogy azok hatékonyságra ösztönözzék a viszonyban megjelenő feleket. Vö. normatív-Coase, normatív-Hobbes-tétel in: Coase [2004] és Coater – Ulen [2005] 96–111. o.

⁴A gyakorlatban ez számos problémát eredményezett. Az építési lehetőségek, az építési igények rohamos növekedése gazdaságilag tarthatatlanná tette a régi szabálynak a fenntartását. A PTK magyarzata [2004] 329–330. o.

⁵A földhasználati jog funkcióját az ókori Rómában a felülepítményi jog töltötte be. Ez a jogintézmény a köztársasági kor végén több gazdasági kényszerítő erő együttes fennállásában született meg. A polgárháborúkat követően nagy kiterjedésű elkobzott földek kerültek kevesek kezére. A polgárháborúk pusztításai következtében lakásínség lépett föl. A jómódú polgárok jelentős mértékű tőkével rendelkeztek, és bérházak építésére szánták el magukat. Ehhez azonban földre volt szükség, azonban a földek megvásárlásával jelentős terhek jártak. Ugyanakkor a telektulajdonosok megfelelő

ellenszolgáltatás ellenében hajlandóak voltak hosszú távra átengedni telkeik használatát, hiszen így tulajdonjogukat megtartva szabaddulhattak meg annak terheitől, illetve jövedelemhez is jutottak. A bérház építője a telek megvásárlásának terheitől mentesülve az általa emelt ház fölött a tulajdonjoghoz hasonló jogosultságot szerzett. A magas árak miatt a forgalomból már-már kivont telkeket tehát, ha nem is tulajdon-átruházással, de ezzel a kompromisszumos konstrukcióval visszahozták a gazdasági vérkeringésbe, és jövedelmezővé tették a lakáspiacon.

A középkorban illetve az újkorban ez a jogintézmény továbbélt: a német jogban az 1919-es, az osztott tulajdonnak teret adó külön tv-ben szabályozva (Erbbaurecht). (A német szabályozás az építkezést tekint a felülepítményi alapfeltételének (Erbbau V). Svájcban Baurecht, olasz Codice civile superficie néven ma is ismeri (Földi–Hamza [1996] 367–375.).

⁶A magyar polgári jog főszabály szerint a tulajdon egységességét vallja, vagyis hogy egy ingatlanon, mint dolgon egy tulajdonjog állhat fenn. Eszerint a föld (föld) tulajdonjoga kiterjed az alkotórészre is (épület). [Ptk. 97. § (1)] Ez az ún. aedificium solo cedit elve. Ez alól nem jelent kivételt a tulajdoni hányadok szerinti közös tulajdon és a társtulajdonosi szerződési lehetőség, mert ezek nem eredményeznek osztott tulajdont. Vö. Lenkovics [2001] 52.



2. A FÖLDHASZNÁLAT LÉTREJÖTTE MEGÁLLAPODÁSSAL

2.1 Megállapodás a Ptk szerint [Ptk. 97. §]

A földtulajdonossal nem azonos építkező írásbeli megállapodást köthet a földtulajdonossal arról, hogy az általa emelt épület tulajdonjoga őt fogja megilletni.⁷ A jog csak az írásbeli megállapodást ismeri el földhasználatot eredményező jogi tényként, tehát a szóbeli és ráutaló magatartással kötött szerződést másként értelmezi. Ez a szerződés azonban nem mentes tartalmi kötöttségektől sem: a földhasználati jog tartalma kötött, amittől a felek nem térhetnek el, hiába szeretnének egy tartós kötelmet más tartalommal maguk létrehozni. A földhasználati jog csak tartós fennmaradásra szánt épület emelése révén jöhet létre (vagyis maga az építési jog a jelenlegi jogszabály szerint nem forgalomképes). Egyszeri díjhoz – kvázi „vétélárhoz” kötött – törlesztésben ugyan meg lehet állapodni, de bérleti díj jellegű fizetésben nem. A földhasználati jog az épület megszűnésével tűnik el, korábban a tulajdoni helyzetet csak a gazdagodás kiadásával lehet rendezni.

Az építési jog az épület fizikai tulajdonságainál fogva a föld használatának egy igen jelentős részét kimeríti, vagyis gyakorlatilag a földtulajdonos jogosítványai kiüresednek. Ugyanakkor ez a kiüresedés nem jelenti azt, hogy a földtulajdonos irracionális döntést hozna a földhasználat engedélyezésekor. Ha más számára többet ér a jog, hogy építkezhet a földön, mint a földtulajdonosnak, akkor a tulajdonmegosztás (illetve a földtulajdonos jogosítványainak kiüresítése) hatékonyságnövelő és racionális. A felek tudják a leginkább eldönteni, melyiküknek ér többet a föld ilyen célú használata. A jogalkotó tisztje annyi csupán, hogy a potenciális megállapodást elősegítse. Az ilyen megállapodások korlátozása csak akkor indokolt, ha a megosztásnak társadalmi kára lenne. (Cooter-Ulen [2005] 178-180. o.)

Kérdés, természetesen, hogy miért éri meg jobban csupán az építési jogot elidegeníteni, holott praktikusabbnak tűnhet magának a föld tulajdonának az

átruházása. A döntést a tranzakciós költségek eltérő szintje indokolhatja. A jogszabályok a tartós földhasználat létrejöttékor, illetve a tulajdon átruházásakor is erős formai követelményeket fogalmaznak meg. A tulajdon-átruházás, illetve a földhasználati jog teremtése közötti választáskor ezeket kell mérlegelni.⁸ Egyrészt, a magyar jogalkotó meglehetősen sok feltételhez köti a földtulajdon megszerzését, és bizonyos körülmények között egyenesen tiltja azt. (Magyarországon termőföldet például nem szerezhet meg külföldi személy vagy jogi személy. A kizárólagos állami, önkormányzati vagyonban levő földek elidegenítése törvényileg tilos. Ezen túl az ingatlan-nyilvántartásnak illeték-, a föld tulajdonlásának adóvonzata van.) Ugyanakkor amennyiben a felek az ingatlan-átruházás helyett az ingatlan használatának átruházását választják, a megosztott tulajdonlás egyetlen formája, a földhasználat létrehozatala áll rendelkezésükre.

A fentieket továbbgondolva a jogalkotó alapvetően kétféle módon segítheti ki a feleket e helyzetből. Egyrészt változthat a szabályokon úgy, hogy lehetővé teszi a földtulajdon szabadabb megszerzését, vagyis kevesebb korláttal és bürokratikus kitérővel járó átruházását. A másik megoldás lehet, hogy a felekre bízta és engedi a jogrendszer, hogy kívánalmáiknak megfelelő földhasználati konstrukciókat hozzanak létre. Ez utóbbi azonban ellentmond a dologi jogok zártkörűségének (numerus claususának), vagyis, hogy dologi jogokat csak a törvény által definiált tartalommal lehet létrehozni – a törvénytől eltérő dologi jogot két fél még egybehangzó akarattal sem létesíthet: a felek csak a meglévő dologi jogok közül választhatnak és csak a megadott tartalommal tölthetik azt meg.

A megosztás gyakorlati haszna – a lakóparkok példája

A lakóparkok építési konstrukciója számos ponton eltér a társasházakétól.⁹ Egy-egy épületblokk felépítése és anyagi alapjának megteremtése egy-egy fázissal elcsúszik: már gyűjtik be a következő

⁷„97. § (1) Az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik.”

⁸A jogszabályok kialakításakor pedig azt a kérdést kell megválaszolni, hogy a két költség közül melyik csökkenthető egyszerűbben.

⁹A társasházak tulajdoni konstrukciója röviden a következőkből áll össze: az egyes lakások külön tulajdonban vannak, a közös használatú helyiségek és a telkek pedig lakások arányában tulajdoni hányadokból álló osztatlan közös tulajdonban.



blokk építéséhez a lakások árát (és banki kölcsönök vesznek fel), mikor még csak az előzőt építik.¹⁰ Tegyük fel, hogy egy lakópark-építő cég saját telkén épít, először azonban csak egy blokkot tud a beszedett forrásokból megépíteni. A telek tulajdonosának ebben az esetben az első blokkra befizetők számítanak: ha a társasházi szabályok alapján gondolkodunk, köztük kellene a befizetett pénz alapján, tehát a jövődöbeli lakás nagyságának arányában tulajdoni hányadok szerint közös tulajdonba adni a földet. Ebben az esetben nem keletkezne osztott tulajdon: osztatlan, közös tulajdonba megy át a telek. Azonban a következő blokk felhúzásakor a következő lakástulajdonosok miatt módosítani kellene ezt a felosztást: őket is be kellene venni a tulajdoni hányadok közé, tehát gyakorlatilag újra egyedivé kellene tenni a tulajdont, vagyis a módosított (egyedi) hányadok szerint adni közös tulajdonba. A következő blokknál ugyanez lenne a procedura, míg be nem épül az egész telek. Ez a hányadolás – újranyadolás számos jogi tranzakcióval jár: át kell írni a dokumentumokon, az ingatlan-nyilvántartásban, pénz és időt igényel. Emiatt sok lakópark-építő egy sokkal egyszerűbb megoldást talált: saját tulajdonában hagyja a földet, és sorban elkezd építeni a blokkokat úgy, hogy azok mindegyikének földhasználati jogot állapít meg. Így nem kell az újranyadolással bajlódni, csupán minden újabb építkezésnél újabb földhasználati jogot kell bejegyezni az új lakások tulajdonosainak. Ennek díját az építő belefoglalja a lakások árába, és egyszeri díjként kifizetik a lakásvásárlók. Így a tulajdon-átruházás tranzakciós költségeit megkerülve kvázi tulajdonjog keletkezik a földön: a lakóparkban levő lakás elidegeníthető marad, s a lakók sosem fogják igazán „megérezni”, hogy a földjük tulajdonjoga nem az övék.

2.2 Az elméleti probléma: a dologi jog numerus claususa

A kötelmi jog szabályozása élesen elkülönül a dologi szabályoktól. A szerződések jogában a diszpozitivitás, a szerződési szabadság elve érvényesül: szerződés (előszerződés) kötését csak – kivételesen,

közérdekből – teheti törvény kötelezővé. A szerződést kötő vevő és eladó végtelen számú kikényszeríthető szerződést hozhat létre az elismert, fennálló tulajdoni jogok átruházására, gyakorlatilag „kicserelésére”, és ezekhez a jogokhoz számtalan fizikai jellemző (például határidő, hely stb.) és árazási forma kapcsolódhat.

A dologi jogok, köztük a földhasználat, abszolút jogok, ami azt jelenti, hogy a szerződő partnereken túl harmadik személyeket is köteleznek. A szerződési szabadságnak éles határt szab, hogy a bíróság nem érvényesíti azt a megegyezést, ami új dologi jog létrehozására irányul (Merrill – Smith [2000]). Ezeket a jogokat meghatározott számban és formában a törvény (magyar jogban a Ptk.) hozza létre, tartalmát is az határozza meg. Ezt nevezzük a dologi jog numerus claususának (zártkörűségének). Indokaként a társadalmi költségek, károk csökkentését hozza fel az irodalom. Ugyanakkor a kötelmi jogok relatív jellegűek, tartalmukat a szerződő felek szabják meg, és csak az ő viszonyukban lehetnek érvényesek (Lenkovics [2001]).

A dologi jogok mindenkivel szembeni hatályossága miatt az ilyen kötelezésnek áttekinthetőnek, kiismerhetőnek kell lennie, hiszen nem terhelhetőek meg harmadik személyek úgy, hogy az nem felismerhető számukra. Ez az indoka a dologi jogok tartalmi kötöttségének. A későbbi jogviszony-rendezení (a földhasználat esetében az épület vagy a föld átruházása) így kisebb tranzakciós költségekkel történik, hiszen a jog egyértelműen az épülethez kapcsolódik, vagyis annak mindenkorai tulajdonosát illeti, felmondása az épület fennálltáig nem lehetséges. Mindez tiszta jogi helyzetet teremt.

2.3 A numerus clausus relativizálódása

A feleknek érdekük fűződhet ahhoz, hogy ne csak adásvétellel vagy földhasználattal kerülhessen sor a cserére, hanem olyan más, rugalmasabb formában is, amelyek elemeiben a felek állapodnak meg – ez lenne a kvázi tartós bérlet, ami abszolút hatályú ugyan, de a felek töltik meg tartalommal. Ugyanakkor ilyen új dologi jog konstruálását, mint láttuk, a jog tiltja. De emlékeztetni kell arra is, hogy a numerus clau-

¹⁰Ez nyilvánvalóan veszélyes jogi manőver, ezért is igyekezzenek az ilyen nem élő építetők arra felhívni a vásárlók figyelmét, hogy valamelyik bank biztosítja az építkezést.



sus a bírói jogalkotásra, jogalakításra épülő – ezért sokkal gyakorlatiasabbnak gondolt – amerikai common law-ban is ismert. A legújabb kritikák szerint a numerus clausus nem az in rem (dologi, tehát abszolút) jogviszonyok természet szerinti velejárója, pusztán egy mélyen gyökerező, ezért nehezen megdönthető tradíció. Gyakran nem ez a leg-hatékonyabb formája annak sem, ha a földtulajdon stabilitását akarjuk biztosítani. (Merrill – Smith [2000], Dnes – Lueck [2004])

Az egyik legfontosabb ok, amit a numerus clausus fenntartása mellett érvelők felhoznak, a nyilvánosság elve. Eszerint harmadik félnek tudnia kell, hogy milyen kötelezettségek terhelik, illetve az általa vásárolni kívánt dologon másnak milyen joga áll fenn. Ugyanakkor, például a tartós bérlet, vagyis például 100 évre, vagy egy épület fennállásának idejére kötött bérlet¹¹ esetén ugyan az újabb dologi jog tartalmát a felek alakítanák ki, de egy ilyen új dologi jog nyilvántartása nem járna lényeges költséggel: a már létező ingatlan-nyilvántartásba csupán egy újabb rubrikát kell bejegyezni. Ezen az úton harmadik személyek is értesülhetnek róla, vagyis a nyilvánosság elve sem sérül. Ráadásul, a dologi jogok számának korlátozása esetén nem feltétlenül lesz áttekinthetőbb a rendszer: „kis ábécéből” is lehetett „bonyolult szavakat” alkotni, vagyis hiába zártkörű a dologi jogok köre, ha azok rejtett megoldásainak ismerete, összetétele a jogban nem jártasak számára áttekinthetetlen marad. Ezeknek a rejtett hatásoknak a harmadik személyekre gyakorolt hatása numerus clausus mellett eddig is elfogadott volt.¹² Vagyis a numerus clausushoz ragaszkodás indoka nem lehet a jogbiztonság érve.

Gyakran hangoztatott érv a numerus clausus mellett, hogy a dolgok ára növekedne meg az elv csorbítása következtében, hiszen emiatt jelentősen nőnének az átruházás tranzakciós költségei. „Elég e tekintetben egyrészt a telek, másrészt az épület elidegenítésének, megterhelésének, végrehajtási elárverezésének, továbbá az épület javításának, újra felállításának, a telek kisajátításának s ez alkalommal a kártalanításnak eseteire utalni” (A Ptk. tervezete [1901] 578. o.). Ez az érv azt állítja, hogy a szabadon létrehozható dologi jogok kaotikus helyeze-

tet eredményeznek a forgalomban, mert a vevőnek magas költségen kellene utánajárnia, hogy fennáll-e a dologon valamilyen teher; illetve az eladó is csak magas költségek árán tudná meggyőzni a vevőt arról, hogy az ő árúja „tiszt”.¹³ Ha azonban a szerződő felek racionalitásából indulunk ki, érvelésünk ellentétes eredményre vezet: könnyen lehet, hogy az árak csökkenését tapasztalnánk meg. Ugyanis az eladó, aki megterhelte az árúját alacsonyabb áron adja azt tovább. (Hiszen amennyiben racionális, akkor a korábbiakban a tulajdonjog megosztás révén már előnyhöz – ellenszolgáltatáshoz – jutott. Különb, ahhoz nem járult volna hozzá.) A vevő pedig, számítva arra, hogy esetleg terhelte dologhoz jut, eleve alacsonyabb árat fog ajánlani. Emiatt azonban azok a tulajdonosok rosszabbul járhatnak, akiknek a tulajdona „tiszt”, ugyanis nekik is bizonyítaniuk kell a terhek (dologi jogok) fenn nem állását. Pontosabb tehát úgy fogalmazni, hogy a dologi jogok szabadabb létrehozása az ezekkel terhelt javak árát leviszik, a bizonyítottan e terhektől mentes javakét pedig felviszik – önmagában ez azonban nem jár negatív hatással a piaci árak alakulására (Shavell [2003] 8. fejezet). Az információs aszimmetria problémáját ugyanakkor megfelelő nyilvántartási rendszerrel ki lehet küszöbölni, a tranzakciós költségeket csökkenteni lehet, így a vevő meggyőzhető lesz a föld jogi minőségéről, ez nem akadályozza az ingatlanpiac működését (Ellickson [1989] 735–737 o.; Stake [1999] 42. o.).

A dologi jogok zárt száma esetén nyert tranzakciós költség csökkentése csak annyiban állapítható meg, ha az alkuban résztvevő felek költségeit vizsgáljuk; ezzel szemben az állam (törvényhozás, jogalkalmazás) jelentős költségeket vállal át a dologi jogok fenntartásával. A társadalmi költség tehát nem biztos, hogy csökken (Merrill – Smith [2000] 9. fejezet). Ha az állami szabályozás hatékony, akkor csak olyan dologi jogokat ismer el, amelyeknek a fenntartási költsége (a nyilvántartások, az állami kikényszerítés, a tulajdoni védelem stb.) nem haladja meg azt a hasznot, ami e jogok stabilitásából fakad. Ha lennének olyan jogosítványok, amelyek költsége meghaladná a hasznot, akkor csökkenteni kellene az elismert abszolút jogok körét.

¹¹Akár épület nélkül is Pareto-hatékony lesz a tartós használat, mert a használó nem gyorsan fogja kizsákmányolni a földet, hanem mivel magáénak érzi hajlandó abba befektetni. (Posner – Parisi [2003] 63–66. o.)

¹²Duncan Kennedy, Forma Substance in Private Law Adjudication, 89, Harvard L. Rev. Idézi: Merrill – Smith [2000] 7. o.

¹³A koncepció is úgy fogalmaz, hogy a felvett dologi jogokon kívül másra ma már fűszabályként szükség nincsen. 53.



Ugyanakkor ez nem zárja ki, hogy a felek szerződés alapon felvállalhassák azokat. Ez tulajdonképpen nem is egy *numerus clausus* lenne, hanem egy *numerus quasi clausus*- rendszer (Sjef van Erp [2003]), miszerint nem szükséges a dologi jogok listáját zártkörűvé tenni, hanem számukat ez előző hatékonysági teszt alapján kellene változtatni (Merrill – Smith [2000] 9., 51–56. o.; Hansmann – Kraakman [2001] 6–7. o.).

Ha bizonyos jogok az előbbieknek megfelelően kikerülnek a dologi jogok köréből, akkor ezeket a felek megállapodása, a szerződés helyettesíti. Erre a szerződésre azonban megfelelően alapozhat a földhasználó, akinek érdeke a jogosultság tartóssága, biztonsága. De ez egyben a földtulajdonos javára is válik: már a középkori földesurak felismerték, hogy ha a földet rövid időre adják a földműveseknek, illetve a bérletet bármikor felmondhatják, akkor a bérlet minden azonnal, minél rövidebb időn belül ki akar majd sajtolni belőle. Ha viszont több emberöltőre biztosítják számára a használatot, vagyis tudja, hogy a befektetése majd a fiainál fog megtérülni, ez odafigyelésre fogja ösztönözni (Posner – Parisi [2003] 63–66. o.). A földhasználat esetében ez ugyanígy van: egy minden részletre kiterjedő kétoldalú megállapodás kiküszöbölheti ezeket a veszélyeket.

Természetesen nem lehet minden szerződésnek dologi jogi jelleget tulajdonítani. Ahhoz, hogy egy szerződés a jogviszonyt abszolút jelleggel szabályozhassa érdemes ugyanazt a három elvárást megfogalmazni, amit az *common law* is kimond ennek kapcsán (Dnes – Lueck [2004] 3. o.). (1) A szerződést írásba kell foglalni [written]. (2) A szerződésben szabott jogok egyértelműen hassanak a vagyontárgy (a vagyonhoz kapcsolódó jogok) értékére [touch and concern]. (3) Legyen egyértelmű, hogy az egyes jogcímek milyen viszonyban vannak a többi jogcímmel, illetve, hogy azok miképpen szállnak át azokra, akik (örökléssel, adás-vétel útján, vagy más úton) a jog mostani birtokosa helyébe lépnek [priority of estate]. Hasonló felfogást tükröz a felülepítményi jog jelenleg hatályos német szabályozásának szerkezete: a törvény által meghatározott szempon-

tokról kell a szerződésben a feleknek megállapodni – a megállapodás tehát ezekben a kérdésekben szabad, az elemek azonban kötelezőek.¹⁴

A tartós megállapodás sarkköve a jogi szabályok, intézmények biztonságába, tartósságába vetett bizalom: a felek feltételezik, hogy megállapodásukat évekkel később is kikényszeríti majd a jog. Nyilvánvaló, hogy a jogbiztonság hiánya nem szólhat a *numerus clausus* mellett: a visszaéléseket támogató jogrendszerekben a zártkörű dologi jogok önmagukban nem szolgáltatnak kellő biztosítékot.

Ugyanakkor kézenfekvő, hogy a szabályozás engedje meg a földhasználati jog tartalmának utólagos módosíthatóságát: a felek így reagálhatnak majd az időközben beálló változásokra is. Viszont, ha a felek az alkujuk során hatékony megállapodásra juthatnak, akkor nem indokolt, hogy a földhasználat tartalmát ne változtathassák meg.¹⁵ Első ránézésre problémát okozhatna, ha a megállapodás időtartama rövidebb, és az épület a szerződés „lejárta” után is fennáll, de amennyiben a feleknek ezt sikerül rendezniük (a földtulajdonos megszerzi az épület tulajdonjogát vagy a földhasználó köteles az épületet lebontani), akkor nincs akadálya a határozott idő kikötésének. Ezt a jelenlegi dologi jogi tankönyv sem zárja ki. (Lenkovics [2001])

Nem indokolt tehát minden esetben a földhasználat törvény általi meghatározottsága, csak kívánatos, hogy a törvény szabja meg azokat a kötelező kereteket, amin belül a felek megállapodásának mozogni kell.

2.4 Alternatívák: bérlet, felülepítményi jog

Tudjuk, hogy az építési jog átruházására számtalan egyéb konstrukció is szolgálhatna. Ilyen a tartós bérleti jog, vagy a magyar jog korábban ismert felülepítményi jog, ami a mai német jogban még használatos és működő jogintézmény.¹⁶

Bérleti jog. A bírói gyakorlatban számos példát találunk arra, hogy a földön fennálló bérleti szerződést gyakran igen nehéz elválasztani a földhasználati jo-

¹⁴Törvényi szabályozás tartalmazza, hogy egy épület egy részén nem állhat fenn felülepítmény, illetve e jog nem köthető bontó feltételhez. A felek állapodhatnak meg a felülepítmény létrehozásáról, karbantartásáról, használatáról, terheinek viseléséről, kvázi opciós jog kikötéséről, a jogosult azon kötelezettségéről, hogy meghatározott esetekben az építményt a földtulajdonosra átruházza [Heimfall] (Erbbau V I. 1. és I. 2. fejezet).

¹⁵„A ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezésében eltérően állapodnak meg.” PK 7. I. pont Ez tartalmazhatja elvileg azt a lehetőséget, hogy a földhasználatot időhöz kössék. Ezt az értelmezést a bírói gyakorlatnak is tükrözni kell.

¹⁶A felülepítményt sem az 1959-es Ptk., sem az új Ptk. nem veszi fel a dologi jogok sorába.



got keletkeztető megállapodástól (BH 1997. 36; BH 2002. 355). A bérlet is felmutat abszolút jegyeket, hiszen nem csak két fél viszonyában ad jogosultságot, hanem dologi jelleggel is bír. A földön fennálló bérlet is *kvázi tulajdonjog*, mert a bérlet általában érvényesítheti a bérletből fakadó jogosultságát, a bérbeadó kívüli személyekkel szemben is, akinek a bérbeadó jogot juttathat, ez alatt elsősorban a bérbeadó jogutódait értve. (A földhasználó abszolút joga is a földtulajdonos jogutódaival szemben nyer értelmet.¹⁷) A jogtalan behatás elleni fellépés szabályozása, vagyis, hogy a jogosult kivel szemben érvényesítheti ezen igényét, nem adja meg a két jog közötti lényeges különbséget: harmadik személy felől szemlélve ugyanis nem releváns, hogy az ingatlanon megosztott tulajdon vagy bérlet áll-e fenn.¹⁸ Összegezve: a két rendszer, s ezzel a kontraktuális és az „in rem” „földhasználat” a kizárólagosságot tekintve felcserélhető egymással. (Hansmann – Kraakman [2001] 3, 29–31. o.)

A *felülépitményi jog* lényege, hogy a földet valakinek a javára megterhelik úgy, hogy egy elidegeníthető és örökíthető jog jön létre, ami alapján a földön (az alatt) a jogosult építkézhet. [Erbbau V 1. § (1)] Az építési jog önállóan terheli a földet. Az intézmény lényege, hogy a föld és épület tulajdona egy kézben marad, formálisan nem szakad el (Lenkovics [2001] 234–235. o.). Az építési jog egy többletjog, vagyis tulajdonképpen kettős tulajdont eredményez: egyedül az építési jog tulajdonosának lesz joga építeni. Ez a modern ingatlanpiacon (lakóparképítők között) későbbi beruházások biztosítására alkalmas módszer. Úgy működhet, mint egy értékpapír, amit adhat-vehet a jogosultja, a piac adta lehetőségek szerint. Ezen túl az építkezés kezdeti költségeit csökkenti, hiszen nem kell megvenni a földet. Gyakorlati hasznossága abban rejlik, hogy meg lehet kerülni vele a magas telekárak

okozta házépítési nehézségeket: a telek megvásárlása így elkerülhető, a felülépitményi díj kedvezőbb, mint az esetleges – a föld megvásárlásához felvett – hitel törlesztése (Wolf [2006] 65–66. o.).

A felülépitményi jog Magyarországon jelenleg nem ismert, és a numerus clausus miatt a felek nem alkalmazhatják. A numerus clausus létjogosultságát kifogásoló elméletek szerint azonban, ha a gazdasági szereplőknek igényük merül fel új formára, akkor ehhez a jogrendszernek alkalmazkodnia kellene.¹⁹ Ezzel szemben a földhasználat létrejöttének előfeltétele a magyar szabályozás szerint a már álló épület tartós használatra rendeltsége.²⁰

A felülépitményi jog pusztán megállapodás alapján – épület nélkül is – létrejöhetne. Önmagában az a tény, hogy egy épület áll fenn a telken, nyilvánvalóvá, vitathatatlaná teszi a földhasználat fennállását. A mai ingatlan- nyilvántartási viszonyok lehetővé tesznek azonban egyéb bizonyítási módokat is, nem csupán az épülettel lehet igazolni azt. Így a felülépitményi jog fennállása sem vonható csak azert kétségbe, mert jogosultja ténylegesen nem érvényesíti azt, vagyis nem építkezik a földön. A magyar szabályozás merev értelmezése útját állja annak, hogy a földhasználati jog „elszereződésiesedjen”, és keletkezését, tartalmát a felek szabadon állapítsák meg. Az építési jog tartós épület nélkül kvázi elidegeníthetetlen jószág a magyar jogban: a szabályozás célja, hogy rövid távon hasznos, de hosszú távon terhesnek vélelmezett konstrukciók ne jöjjenek létre (Calabresi-Melamed [1984] 288. o.). Ha azonban feltételezzük, hogy nem az állam és a jogszabályok, hanem a felek tudják a legjobban, hogy számukra milyen szerkezetű jogok lennének a legmegfelelőbbek, akkor az ilyen megállapodások tiltása hatékony cseréknek állhatja útját – a német szabályozás pedig szabad utat enged ezeknek.²¹

¹⁷Az épület fennállásáig továbbörökített, továbbadott földhasználat minden földtulajdonossal szemben azonos feltételek mellett illeti meg az épület mindenkorai tulajdonosát [155–156. §].

A Ptk.-kommentár ezen az úton még tovább is megy, és az a véleménye, hogy ez utóbival ellentétes szerződéses kikötésnek is helye lehet, ami azt igazolná, hogy a felek tölthetik ki a földhasználati jogot, és határozhatják meg, milyen hatálya legyen harmadik személyekkel, vagyis a jogutódokkal szemben. (A Ptk. magyarázata [2004] 330. o.) A földhasználati jog ezen értelmezést követve közelebb áll a „dologi értelemben vett bérleti szerződéshez”.

¹⁸Ez a helyzet csak akkor változik, ha meg kívánja venni a földet, mert akkor meg kell tudnia, pontosan kinek a tulajdonjoga / bérleti joga / földhasználati joga áll fenn rajta.

¹⁹Ahogy a Ptk. 1901-es tervezetét fogalmaz: „A törvényhozás kénytelen, hogy mindezekben a nehézségekben túltegye magát, ha

a forgalom és a közgazdaság igényei megkívánják, hogy a telken és az építményen külön jogok engedessenek...” 578.

²⁰Ennek megfelelően az épületet tágan kell értelmezni: ide tartoznak egyéb építmények is, amelyeknek áthelyezése túlzott költséggel járhat. Nem összekeverendő ez a kritérium a jóhiszemű ráépítőnél elemzett relatív értékességgel, a kettő ugyanis nem minden esetben fedi egymást.

²¹Megjegyezném, hogy a bírói gyakorlat ilyen irányú fejlődése érzékelhető. A földhasználat elvileg határozott ideig is fennállhat, minek következtében még egy fennálló épület alól is húzhatják ki a „talajt”, amennyiben így szűnik meg a földhasználat. Az ilyen helyzet rendezése pedig elvileg a felek hatáskörébe van utalva, tehát a megállapodásuk a döntő. A bekezdést vö. a Ptk. magyarázata a 97. §-hoz, 330. o.



1. táblázat: *A földhasználati jog és a felülepítményi jog összehasonlítása*

Földhasználati jog	Felülepítményi jog
Korlátozott dologi jog	Kvázi kettős tulajdon az épületen (tulajdonjog + az azt megközelítő felülepítményi jog)
Föld és épület tulajdona osztott	Föld és épület tulajdona egységben
Egyszeri díj	Havi díj
Tartós fennmaradásra szánt épületre	Épülettől független
Nem forgalomképes, az épület fennállásáig tart	Önállóodott, forgalomképes vagyoni jog, amit meghatározott (hosszú) időre hoznak létre
Megszűnik az épület megszűnésével. Tulajdoni helyzet rendezése korábban a gazdagodás kiadásával lehet.	Megszűnik a határozott idő lejártával. Az épület és a föld tulajdona továbbra is egységben, elvileg nincs gazdagodás, de a szerződésben előre ki lehet kötni, hogy a földet ekkor meg lehessen venni.

A felülepítményi joggal szembeni legfontosabb (leggyakoribb) kritika az, hogy meghatározott időre hozzák létre. 99 évvel az alapítás után a tulajdoni viszonyok már elmosódhatnak és a rendezés költsége magas lehet, ami a peresedés kockázatát hordozza: vagyis a tranzakciós költségeket nem szünteti meg, csak időben eltolja azokat, és ezzel bizonytalan helyzetet teremt. Ez a kritika vezetett végül a magyar jogból való teljes száműzéséhez. A kritikát azonban azzal lehet cáfolni, hogy a racionális szereplők a megállapodáskor (felülepítmény létrehozásakor) kalkulálnak a bizonytalansággal, és a piac az árakon keresztül tükrözi azt. Ha a tulajdoni viszonyok egyértelműek maradnak, akkor a feleket nem éri később meglepetés. A német gyakorlat is erre utal.

3. A FÖLDHASZNÁLAT LÉTREJÖTTE TÖRVÉNYNÉL FOGVA [PTK. 137–138. §]

Földhasználati jog nemcsak a fent kifejtett megállapodással jöhet létre, hanem egy idegen földön álló épület sorsának utólagos rendezésével is. Ha a tulajdonjog kérdésében nem volt megállapodás, vagy a megállapodás nem volt jogszerű (például elmulasztották azt írásba foglalni), akkor jogi értelemben ráépítés történt. Ráépítésről beszélünk, ha valaki, aki erre nem lett volna jogosult, idegen földre épített a saját anyagával [137. § (1)].

3.1. Jóhiszemű ráépítés

A ráépítés akkor sem jogszerű, ha a ráépítő jóhiszemű volt. Jóhiszemű a ráépítő, ha nem tudta, vagy a körülményekből nem kellett tudnia azt, hogy az építkezésre nem jogosult. Elképzelhető, például,

hogy a földtulajdonos az építkezésbe szóban beleegyezett, vagy olyan magatartást tanúsított, amelyből a ráépítő arra következtethetett, hogy az építkezést nem ellenzi (A PTK magyarázata [2004] 466. o.). Ide tartoznak az olyan esetek, amikor bár létrejött megállapodás a felek között, de nem azt nem foglalták írásba, így tartalmát nehéz bizonyítani, illetve a felek között a viszony megromlott. Szintén gyakori, hogy a magát földtulajdonosnak hívó építkező utóbb azzal a problémával szembesül, hogy a föld adásvételi szerződése érvénytelen. Ha erre csak az építkezést követően derül fény, akkor ő csupán ráépítőként tarthat bizonyos igényeket az épületre.

A jóhiszemű ráépítő magatartása nem róható fel, ezért érdekeit a jognak tiszteletben kell tartania. Bizonyos véletlenek, gyakran szerencsétlen egybeesések folytán (az ingatlan-nyilvántartás hibás bejegyzése, érvénytelen adásvételi szerződés), de gyakran szerződés eredményeként (szóbeli vagy ráutaló magatartással kötött megállapodás) kerül az épület idegen földre. Ennek a helyzetnek a rendezése mindkét fél érdeke.

Coase tétele alapján amennyiben alacsonyak a tranzakciós költségek, a felek meg tudnak állapodni az épület és a telek tulajdonjogi sorsát illetően, tehát elvileg nincs szükség törvényi szabályokra. A problémát az jelenti, hogy az épülte megépítése után a tranzakciós költségek magasak lehetnek. Tegyük fel, hogy egy érvénytelen adásvételi szerződés következtében az építkező úgy tudja, hogy ő a tulajdonosa a teleknek, és később kell szembesülnie azzal, hogy annak még más a tulajdonosa. Ebben az esetben elképzelhető, hogy a tulajdonos nem enged, magas árat kér a telekért, vagy annak használatáért. Elképzelhető az is, hogy nem is lehet őt megtalálni, esetleg a bizonyítékok megszerzése nehézkes. Ilyen, és ehhez hasonló esetekben van szükség tör-



vényi szabályozásra, ami kiegészíti a feleket, és megfelelően védi a gyakran kiszolgáltatott helyzetben levő ráépítő jogos érdekeit.

Calabresi – Melamed [1984] elemzését felhasználva azt mondhatjuk, hogy a tulajdoni viszonyok megváltoztatása a felek egyedi megállapodásának függvénye mindaddig, amíg ez a körülményekből fakadóan lehetséges. Ez az ún. *tulajdoni védelem*. Amikor a felek méltánytalan elvárásai, a körülmények, vagy egyszerűen a megállapodás lehetetlensége miatt erre nem kerülhet sor, akkor az ún. *felelősségi szabályok* lépnek életbe. Ekkor valamiféle „kollektív értékbérlés” alapján mérik fel, melyik félnek mi a vélhetően valós érdeke (ellentétben azzal, amit mond, vagy amit felelősségi szabály híján a kiszolgáltatott helyzetben levő másik személlyel szemben kikényszerítene). Így elkerülhetőek az egyedi, ad hoc döntéshozatal nehézségei.

Jóhiszemű ráépítés esetén a magas tranzakciós költséggel járó egyedi megállapodás helyett érvényesíthetőek ezek a felelősségi szabályok.²² A törvényi szabályozásnak ekkor is olyannak kell azonban lennie, amiben a felek – alacsony tranzakciós költségek esetén – megállapodtak volna, ami mindkettjük számára előnyös lett volna.

Gazdasági érvelésünk eredménye, hogy a magyar jog jól egyensúlyoz a két érdek között, és tekintetbe veszi az épület valós, a földhöz viszonyított értékét is, bár a ráépítő helyzetét néhol indokolt lenne még jobban védeni. A magyar szabályozás alapvetően két kimenetelét ismeri a jóhiszemű ráépítésnek attól függően, hogy a felépült ház értéke milyen arányban áll a telek értékével.

3.1.1. Az ráépített épület értéke nem haladja meg lényegesen a föld értékét

Ebben az esetben földtulajdonos szerzi meg az épületen is a tulajdonjogot (az épülettel járó gazdagodás kiadása mellett), vagy ha a földtulajdonos gazdasági megfontolásai azt indokolják, kötelezheti a ráépítőt a föld megvételére [137. § (1)]. Az ingatlantulajdon azonban mindenképpen egységben marad. Ennek indoka, hogy a föld-épület egységének megbontása csak gazdaságilag indokolt esetben ésszerű, vagyis amikor ebből az erőforrások hatékonyabb elosz-

tása fakad. Nem indokolt a megosztás, ha a későbbi megállapodásokat tekintve fellépő többletköltségek magasabbak, mint a megosztásból fakadó haszon. A jog a megbontásból fakadó hasznok és költségek lehetséges arányára az épület és a telek értékének összevetéséből következtet: ha az épület relatíve kis értékű, akkor a tulajdonmegosztásból fakadó potenciális hasznok alacsonynak tekintik, így a megosztást nem támogatja. Ekkor a föld marad a domináns, és érvényesül az *aedificium solo cedit* elve (az alkatrész osztja a föld sorsát).

A szabály hatékonysági szempontból nem állja azonban meg a helyét, hiszen a földtulajdonosnak kvázi egyoldalú jogot ad: kérelmére a bíróság kötelezheti a ráépítőt a föld megvételére. Mivel a ráépítő magatartása ugyanannyira ésszerű és jogilag védendő, mint a földtulajdonosé, nem indokolt, hogy kiszolgáltatott helyzetbe kerüljön, már csak azért sem, mert a telken definíció szerint nem áll relatíve értékes épület. Hatékonyabb lenne attól függővé tenni az épület sorsát, hogy a földtulajdonos hajlandó-e a gazdagodást kiadni (vagyis kvázi megvenni az épületet), ami nyilvánvalóan attól függ, hogy megéri-e neki megtartani az épületet vagy sem. Ha ez nem éri meg neki, akkor a ráépítő döntési hatásköre lenne az, hogy megveszi-e a földterületet, vagy lebontja a nem túl értékes épületet, visszaállítva ezzel az eredeti állapotot.

3.1.2. A ráépített épület értéke lényegesen meghaladja a föld értékét

„A ráépítő szerzi meg a földnek (...) a tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek (...) az értékét lényegesen meghaladja” [137. § (2) 1. mondat]. A ráépítő megfizeti a föld piaci árát, a föld és az épület tulajdonának egysége is fennmarad. „A bíróság azonban, a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg” [137. § (2) 2. mondat].

Ez gyakorlatilag megfelel az első esetnek, amikor a körülmények által indokoltan, a jogrendszer engedi a földhasználat létrejöttét. Vegyük azonban észre, hogy az írásbeli megállapodás hiányában számos feltételnek kell együttesen fennállnia a föld-

²²Calabresi-Melamed [1984] 283–286. o. Fontos kiemelni, hogy szóhasználatukban a „felelősségi szabály” nem azonos a kártérítéssel, csupán a megállapodás hiánya esetén egyfajta jószág-újraelosztást

jelent. Legjobb példa erre a balesetek okozta helyzet utólagos rendezése az előzetes „megállapodás” lehetetlensége miatt. De ugyanígy alkalmazhatóak más megállapodások elmaradása esetén is.



használat létrejöttéhez: az épület relatív értékének, a ráépítő szubjektív tudattartamának és a földtulajdonos erre irányuló döntésének (ide tartozik az az eset is, amikor a ráépítő ilyen irányú kéréséhez a perben hozzájárult – Ptk. 137§ (2), PK 7.) A jog nem kívánja támogatni azt a gyakorlatot, hogy (akár jó- akár rosszhiszemű a ráépítő) a földtulajdonos akarata ellenében az épülettulajdonos szerezhesse meg a föld tulajdonjogát. Fenn kell tartani annak a lehetőségét, hogy a földtulajdonos megtarthatja a föld tulajdonjogát, magától értetődően a gazdagodás kiadását követően még akkor is, ha a ráépítő értékes házat emelt a földre. Legalább a földhasználati jog azonban mindenképpen létrejön. Ez már csak az épület és a föld szoros fizikai kapcsolatából fakadóan is szükségszerű, hiszen ténylegesen már létezik, az épület ténylegesen használja a telket (ellentétben a szolgálomakkal, ahol a szolgáló telket kijelölik), vagyis a helyzetet „csupán” jogilag kell rendezni.

3.2. Rosszhiszemű ráépítés

A rosszhiszemű ráépítő magatartása jogellenes, ezért nem védendő, sőt, a jognak olyan garanciákat kellene beépíteni, amik meggátolják az ilyen jelenségek elszaporodását. A ráépítő rosszhiszemű, ha tudja, vagy tudnia kellett volna, hogy jogtalan az építkezés. Hasonlóak a jogkövetkezményei annak, ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. Ha később tiltakozik, akkor már a jóhiszemű ráépítés szabályait kell alkalmazni.

Rosszhiszeműség esetén alapvetően nem lehet a jóhiszemű ráépítőre vonatkozó szabályt alkalmazni [137. § (4)], vagyis nem szerezheti meg a föld tulajdonát. Problémás azonban, hogy bár a földtulajdonos tulajdonába megy az épület, de az azzal bekövetkezett gazdagodást ki kell adnia, még akkor is, ha ez jelentős nehézséget okoz neki. A földtulajdonost lehetetlenítheti el ez a szabály, ezért gyakran inkább a föld eladását választja. [109. § (a-b-c)]²³

Calabresi – Melamed [1984] tulajdoni és felelősségi szabály közötti megkülönböztetését itt is alkalmazni lehet. A rosszhiszemű ráépítő nyilván-

valóan nem kísérelte meg a földtulajdonossal való megállapodást, vagyis az építési jog tulajdoni szabállyal való megszerzését. Ez két okból történhet – egyik sem mentesítheti azonban a rosszhiszemű ráépítőt az ilyen tevékenysége jogtalansága alól: (1) A megállapodásnak magasak lettek volna a tranzakciós költségei, amiket el kíván kerülni. Ez azonban csak időlegesen sikerülhet, hiszen a földtulajdonost előbb-utóbb meg kell találnia, és meg kell vele állapodnia az épület-föld jogi sorsáról. Ha a megállapodás nem sikeres, a törvényi szabályok lépnek életbe – ilyenkor olyan árat kellene biztosítani a földtulajdonosnak, amelyet az alacsony tranzakciós költségek esetén kért volna a ráépítőtől, különben a ráépítő egyoldalúan jut előnyhöz. (2) A szabályozás adta hiányosságokat kihasználva ilyen módon próbálja lenyomni a telek árát. Ne feledjük, hogy ez az az eset, amikor alacsonyak lettek volna a tranzakciós költségek, tehát el lehetett volna járni a tulajdoni szabály szerint is: a tulajdonost el lehetett volna érni, az hajlandó lett volna megmondani a telek piaci árát, az információk megszerzésének sem lehetett egyéb akadálya. Ekkor a leghatékonyabb az lett volna, ha létrejön a felek közt az alku, a földtulajdonos által preferált ár, az eszmei érték és az az egyéni körülmények figyelembe vételével, amiket a potenciális ráépítőnek tiszteletben kellett volna tartania. A ráépítő azonban úgy döntött, hogy ezt megkerülve inkább belevág az építkezésbe. Még ezt követően is lehetséges lenne ugyan a megállapodás, de ekkor a ráépítő alkupozíciója jelentősen erősebb, hiszen míg a földtulajdonos korábban egyszerűen elküldhette volna a nem kívánatos építkezőt, jelen esetben már kötelező vele leülni és tárgyalni. Elvileg lehetséges, hogy a földtulajdonos jól jár mindezekkel együtt is, amennyiben megkapja azt az egyedi árat, amit eredetileg kért volna a telekért. Ez az ár azonban gyakran magasabb, sőt, tipikusan magasabb, mint a telkek általános piaci ára. Amennyiben a felek ex post nem tudnak megállapodni (ami a rosszhiszeműségből fakadó személyes ellentétet tekintve gyakori), a jogszabályok és bíróságok általi helyzetrendezés (tulajdonképpen a „felelősségi szabályok” alkalmazása) lép életbe. Ekkor a többi telekhez mért ár megállapításával a bíróság kollektív értékbecsléssel állapítja meg azt a valószínű „kárt”, ami a telektulajdonost érte.

²³A túlépítés szabályainak megfelelő alkalmazására a 138. § (3) utal.



Itt gyakorlatilag előfordul, hogy nem az eredetileg kínált áron állapítja ezt meg, vagyis maga a bíróság „ígér alá” a földtulajdonosnak, és ilyen áron juttatja a ráépítőnek ezt a jogot.

A felelősségi szabály alkalmazása a túlzott általánosságból fakadóan nem érvényesíti a földtulajdonos eredeti, egyéni árképzési szándékát. Ez azért nem hatékony, mert elvileg nem lenne akadálya annak, hogy a földtulajdonossal az építkezni szándékozó megállapodjon, vagyis hogy tulajdoni szabályok révén, a jószág átruházásával szerezzék azt meg, hiszen alacsony tranzakciós költségből indultunk ki. A felelősségi szabályok alkalmazása csak akkor hatékony, ha ezzel a magas tranzakciós költségek miatt elmaradó megállapodásokat helyettesíti a jog, de nem kívánatos, ha azokra mód lenne, csak valamelyik fél saját előnyeit szem előtt tartva megkezdje a megállapodást.

A rosszhiszemű ráépítés ezen esetét úgy lehet csak visszaszorítani, ha a felelősségi szabályok alkalmazásával egyidejűleg büntető kártérítést is kirovunk. Ameddig a bíróság nem kártalanítja megfelelően a földjüktől ily módon elesett földtulajdonosokat (tehát nem állapít meg a piaci árnál magasabb, kártérítést is tartalmazó vételárat az ilyen kényszer-adásvételekre), addig a rosszhiszemű ráépítést nem fogja a szabályozás visszavetni. Így ugyanis a ráépítők megkerülnek, és a földtulajdonosra háríthatják a szerződéskötéskor felmerülő tranzakciós költségek és kockázat egy részét. Ameddig jobban megéri ilyen módon földet „szerezni”, mint leülni és megállapodni a földtulajdonossal, addig nincsenek biztonságban a paragon heverő földek és azok tulajdonosai.

A helyzetet tetézi, hogy az épület (egyébként ésszerűnek tűnő) lebontását a földtulajdonos csak akkor követelheti, ha ez az „okszzerű gazdálkodás” követelményeivel nem ellenkezik [110. § (2)]. Ez a szabály elvileg akkor lenne hatékony, ha a földtulajdonos dönthetné el, hogy mit tekint okszerű gazdálkodásnak. A ráépítő érdekeit itt már nem szükséges figyelembe venni, hiszen a rosszhiszemű ráépítő magatartásával eleve vállalta azt a lehetőséget, hogy a földtulajdonos és a jog sem fogja az építkezést tolerálni. A nála keletkező kár ésszerű, sőt, kívánatos is! A ráépítőt arra kell ösztönözni, hogy szerződést kössön a földtulajdonossal, és ne kezdjen önkényesen építkezni. Ilyen visszatartó erőként szolgálhatna igen hatékonyan, gazdaságilag is indokoltan a jogosulatlanul felépült épület lebontása.

A magyar bíróságok azonban nem így járnak el. A Legfelsőbb Bíróság több ízben felhívta a bíróságok figyelmét arra, hogy jelentős gazdasági érdekek szólhatnak amellett, hogy egy már felépült építmény lebontására csak kivételes körülmények esetén kerüljön sor, tekintve az ezzel járó anyagmegsemmisülést és a bontási anyag értékének csökkenését. Minden esetben behatóan kell vizsgálni, hogy az építmény lebontása az okszerű gazdálkodás követelményeivel mennyiben áll összhangban (BH 1960/12 sz. 2782). „A ma még szűkös lakáviszonyaink miatt lakás céljára alkalmas és tényleg lakott épületek lebontása harmadik személyek tulajdonjogára és abból folyó rendelkezési jogára utalással akkor sem rendelkezhető el, ha az építkező rosszhiszemű volt az idegen telek elfoglalásakor” (BH 1960/12 sz. 2782, PJD I. 40. sz.; A Ptk. magyarázata [2004] 475.). Az LB úgy értelmezi tehát (meglehetősen egyoldalúan) az „okszzerű gazdálkodást”, hogy annak semmiképp sem felel meg lakható épület lebontása, s így hatékonysági érvek helyett meglehetősen bizonytalan, és visszaélésre is alkalmas adó szociálpolitikai érvet visz keresztül. Ez már csak azért sem helyes, mert minden lakás céljára alkalmas épületet fognak ténylegesen is erre a célra használni.

Nem világos, hogy miért érdemesebb erősebb védelemre az építő, mint a „becsapott” telektulajdonos. Hatékonysági szempontból a ráépítőt kellene hatékony kárveszélyviselőnek tekinteni, hiszen elvárható, hogy az általános gondosságnak megfelelően járjon el, amikor építkezésbe kezd (betekint az ingatlan-nyilvántartásba, alkuba bocsátkozik a földtulajdonossal). Ezt diktálja az a tény is, hogy a földtulajdonos nincs abban a helyzetben, hogy minden potenciális ráépítővel leüljön egyezkedni, ezzel szemben, ha a ráépítőnek kell megkeresnie őt, az kisebb költséggel jár. Ha nem jön létre az alku, annak elvileg csak azzal a következménnyel szabadna járnia, hogy a ház nem épül meg, ha pedig mindennek ellenére jogtalanul felépül, a lebontásának kockázatát a ráépítőre kell telepíteni. A jelenlegi szabályozás a rosszhiszemű ráépítést gyakorlatilag a jóhiszeművel azonos jogkövetkezményekkel látja el. Ez a mechanizmus azt eredményezheti, hogy a jóhiszemű, költségeket vállaló, azokat nem a másikkra hárító magatartás helyett a rosszhiszemű megoldást ösztönzi, vagyis a magántulajdon védelmét csorbítja.



KÖVETKEZTETÉSEK

A gazdasági érvelés megváltoztathatja egy jogintézmény megítélését, és elősegíti a szereplők igényeikhez való rugalmasabb alkalmazkodást. A Ptk. jelenlegi épületjogi szabályai alapvetően azért kifogásolhatók, mert a felek önkéntes megállapodásait nem támogatja kifogástalanul, és a jogszerűtlen magatartásokat nem szorítja vissza hatékonyan. Az új Ptk. sem szándékozik bevezetni a felülépítményi jogot, ez azonban a földhasználati jog rugalmas alkalmazási lehetőségeivel kiváltható, így nem jelentős probléma. A ráépítés szabályait azonban modernebb, a piaci viszonyoknak megfelelőbb bírósági gyakorlatnak kellene kísérenie az ingatlantulajdon hatékony védelme érdekében.

IRODALOMJEGYZÉK

FÖLDI ANDRÁS – HAMZA GÁBOR: A római jog története és intéstitúciói. Budapest, 1996.

CALABRESI, GUIDO – MELAMED, DOUGLAS: Tulajdoni szabályok, felelősségi szabályok és az elidegeníthetlenség: A székesegyház egyik látképe. IN: Harmathy Attila – Sajó András (szerk.): A jog gazdasági elemzése. Budapest: KJK, 1984.

COASE, R.H.: A társadalmi költség problémája IN: A vállalat, a piac és a jog. Tankönyvkiadó, Budapest, 2004.

COOTER, ROBERT – ULEN, THOMAS: Jog és közgazdaságtan. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2005.

DEMSETZ, HAROLD: A tulajdonjog új elméletének alapjairól, in: A jog közgazdasági elemzése: Válogatott tanulmányok (szerk.: Harmathy Attila és Sajó András), KJK Kerszöv, Budapest, 1984. 141–154. o.

DNES, ANTONY – LUECK, DEAN: An Economic Analysis of Servitudes on the Use of Land. Paper outline for the 22nd EALE. Ljubljana, 2004.

ELICKSON, ROBERT C.: Adverse Possession and Perpetuities Law: Two Dents In The Libertarian Model of Property Rights IN The Journal of

Economic History, Volume XLIX. Cambridge University Press, December 1989.

VAN ERP, SJEFF: A Numerus Quasi-Clausus of Property Rights as a Constitutive Element of a Future European Property Law? Volume 7.2 ELECTRONIC JOURNAL OF COMPARATIVE LAW. June 2003; {Online: <http://www.ejcl.org/72/art72-2.html>; letöltve: 2006. 04. 05.}

HANSMANN, HENRY – KRAAKMAN, REINIER: Property, Contract, and Verifiability: Understanding the Law's Restrictions on Divided Rights IN. Yale Law School, University of California, 2001.

KRAUSS, MICHAEL I.: Property Rules vs. Liability Rules. IN: Boudewijn, Bouckaert - Gerrit De Geest: Encyclopedia of Law and Economics. Gent, 1999.

LENKOVICS BARNABÁS: Magyar Polgári Jog. Dologi jog. Budapest, 2001.

LANDES, WILLIAM M.: What Has the Visual Artist's Rights Act of 1990 Accomplished? IN Journal of Cultural Economics. Kluwer Academic Publishers, 2001.

MERRILL, THOMAS W. – SMITH, HENRY E.: Optimal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle IN: The Yale Journal. Vol.110, No. 1, 2000.

POSNER, RICHARD A. – FRANCESCO PARISI (szerk). Economic Foundation of Private Law. Elgar Critical Writings Reader. Cheltenham – Northampton, MA: Edward Elgar 2003.

SHAVELL, STEVEN: Economic Analysis of Property Law. IN NBER Working Paper No. 9695. Cambridge, May 2003.

STAKE, JEFFREY EVANS: Decomposition of Property Rights. IN: Boudewijn, Bouckaert – Gerrit De Geest: Encyclopedia of Law and Economics. Gent, 1999.

WOLF, MANFRED: Sachenrecht. 22. Aufl. C.H. Beck, München, 2006.



FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

Az új Ptk. koncepciója és tematikája 2005. május 19.
{Online: <http://www.im.hu/?mi=1&katid=44&cid=75&cikkid=2311>; letöltve: 2005. 12. 10.}

A PTK magyarázata I-II. (szerzők: Benedek Károly et al.). KJK, 2004.

A PTK miniszteri indoklása

Az 1901-es Ptk tervezete, indoklása

1994. évi LV. törvény a termőföldről

Verordnung über das Erbbaurecht (Erbbau V)
{URL: <http://bundesrecht.juris.de/erbbauv/BJNR000720919.html#BJNR000720919BJNGO00100314>; letöltve: 2005. 12. 15.}

Köszönjük az OTP-nek a szám megjelenéséhez adott támogatást!

Befektetések biztos kézben



A pénzügyi befektetések kockázata alacsony, de a hozam is ezzel arányos. Részvénybefektetésekkel elérni, de a kockázatok miatt ez átmeneti veszteségeket is okozhat. Nehéz tehát a döntés.

Az **OTP Abszolút Hozam Alap**ba fektetve Önnek nem kell döntenie. Az Alap a biztonságos pénzügyi eszközökről csak akkor vált részvénybefektetésekre, amikor kedvezőnek ítéli a piaci kilátásokat.

Az Alap befektetési jegyei megvásárolhatóak országszerte az OTP Bank kijelölt fiókjaiban, illetve az OTPdirekt telefonos ügyfélszolgálatánál (06 1/20/30/70 3666-666) és internetes felületén (www.otpbank.hu).

Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeli teljesítményre, hozamra. Az Alap befektetési politikájáról, kockázatairól és a forgalmazás költségeiről tájékozódhat az Alap forgalmazási helyein és az OTP Alapkezelő honlapján található Tájékoztatóból.

Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlattételnek.

PSZÁF engedélyszám: 100.015/93.

www.otpalap.hu

 **otpalapkezelő**

otpalap abszolút hozam alap