



Az Új Polgári Törvénykönyv magyarázata



A TULAJDONJOG FELDARABOLÁSAI

- A tulajdonjog feldarabolásait az Új Polgári Törvénykönyvben a **III. címben, 693-772** cikkben szabályozzák. Ezek a következők:
 - felülepítményi jog;
 - haszonélvezeti jog;
 - használati jog;
 - lakhatási jog;
 - szolgalmi jog.
- Az Új Polgári Törvénykönyvben nincs beiktatva a "tulajdonjog feldarabolás" pontos meghatározása, de az elmélet szerint, egy más személy magántulajdonát képező eszköz tulajdonjogából kiágazó *fő valódi jogokat jelképezi, amelyek létrejönnek, vagy amelyeket megszereznek az illető eszköz feletti tulajdonjog jogi tartalom elemeinek egy más személy felé átadásával, vagy az illető elemeknek az eszköz tulajdonosa és egy más személy által való gyakorlásával.*

Felülepítményi jog

- **Szabályozás:** A felülepítményi jog egy kifejezetten szabályozott intézmény az Új Polgári Törvénykönyvben, illetve az **Ú.P.Törv. 693-702** **cikkeiben**.
- **Meghatározás:** az a jog, amely alapján egy más személy tulajdonában lévő területén fenntarthat, vagy építhet egy építményt, amely talaj felett, vagy talaj alatt van elhelyezve, és amelyre a felülepítményező használati jogot szerez (693. cikk).
- **A felülepítményi jog jellemzői:** *fő valódi jog* (csak az ingatlan eszközökre terjed ki), *kiágazó jog* (a területre szóló tulajdonjog feldarabolása eredménye), *ideiglenes jog* (a felülepítmény időtartama legfeljebb 99 év, a határidő lejáratát után megújítható, az Ú.P.Törv. 694. sz. cikke szerint).
- **A felülepítményi jog megszerzése:** az új polgári Törvénykönyv szabályozása szerint, megtörténhet jogi iraton keresztül (egyoldalú irat, mint végrendelet, vagy megegyezés), továbbá elbirtoklás- vagy más törvényszerű úton. Minden esetben alkalmazzák a telekkönyvre vonatkozó előírásokat.
- **A felülepítményi jog kiterjedése és gyakorlása:** A felülepítményi jogot az alapító dokumentum határai és feltételei között érvényesítik. Ellenkező kikötések hiányában, a felülepítményi jog érvényesítése korlátozva van a arra a területre, amelyre építeni szándékoznak és amely szükséges az építmény üzemeltetésére, vagy, esetenként, a ráeső területre és a felülepített építmény üzemeltetésére szükséges területre (Ú.P.Törv. 695. sz. cikk (1) bekezdés).
- Külön szabályzatokat tartalmaz a jogszabály a felülepítményi jog tulajdonosa által az **építmény módosítása letiltást** illetően, az átépítés esetében a jog tulajdonosa köteles az eredeti formát betartani. A jelen előírás nem betartása esetében, a terület tulajdonosa követelheti, három éves határidőben, a felülepítményi jog beszüntetését vagy az eredeti helyzet visszaállítását.
- **A felülepítményi jog védelme:** A felülepítményi jogot *gyóntató felülepítményi jog keresettel* lehet védelmezni, ezt a keresetet folyamatba lehet tenni akármelyik személlyel szemben, akár a terület

"Jönnek a Törvénykönyvek" projektus

Ez az anyag tartalma nem jelenti az Új Polgári Törvénykönyv hivatalos értelmezését és nem terjed ki a témakör minden aspektusára

tulajdonosával szemben is, ha megakadályozza a jog gyakorlását. A kereseti jog elévülhetetlen.

- **A felülepítmény visszterhes létesítése – A felülepítményező szolgáltatásának értékelése:** Abban az esetben, amikor a felülepítményezés visszterhesen jött létre, ha a felek nem írtak elő más fizetési módozatokat a szolgáltatásokra a felülepítményező részéről, a felülepítményi jog tulajdonosa tartozik, havi részletekben, egy összeggel, amely megfelel a szabad piacon található bérnek, szem előtt tartva a terület természetét, az épület rendeltetését, ha az épület létezik, a zónát, amelyben a terület létezik, továbbá akármilyen egyéb ismérvet, amely a használat ellenértéke megállapítására lehet hasznosítani. A felek közötti vita esetében, a tartozás összege, amelyet a terület tulajdonosát illeti, bírósági úton állapítják meg (697. sz. cikk).
- **A felülepítmény megszüntetése:** A felülepítményezési jog megszűnik a telekkönyvből való kitörléssel, egy, a következő ok miatt:
 - a határidő lejártával;
 - megszilárdítás útján, ha a terület és az építvány ugyanegy személy tulajdonába kerül;
 - az építvány megsemmisítése esetében, ha erre egy határozott kikötés létezik;
 - más, a törvényben megjelölt módozatokban.
- **A felülepítvány megszüntetésének hatásai:** Ellenkező kikötés hiányában, a terület tulajdonosa a felülepítványező által felépített építvány tulajdonosa lesz, növedéken keresztül, azzal a kötelességgel, hogy megfizesse az építványt a határidő lejárt dátumán érvényes forgalmi értéke szintjén. Létezik továbbá lehetőség, hogy abban az esetben, ha az építvány értéke sokkal magasabb, mint a területé, a terület tulajdonosa kötelezze a felülepítványezőt, hogy megvásárolja a területet a piaci értékén.

Haszonélvezeti jog

- **Szabályozás:** A haszonélvezeti jogot az Új Polgári Törvénykönyvben a 703. – 748. számú cikkeken szabályozzák.
- **Meghatározás:** „A haszonélvezet az a jog, amely szerint egy más személy eszközét lehet használni, és a gyümölcseit leszedni, pontosan úgy, mint a tulajdonos, de azzal a kötelességgel, hogy megtartsa az állományát....”.
- **A haszonélvezeti jog megszerzése:** A haszonélvezetet jogi dokumentummal, elbirtoklással vagy más, törvényben meghatározott módon lehet létesíteni, a telekkönyvhöz kötött előírások alkalmazhatók. A haszonélvezetet kizárólag egy létező személy javára lehet létesíteni.
- **A haszonélvezeti jog tárgya:** akármilyen ingó- vagy ingatlan eszköz, *testi- vagy nem testi, beleértve hagyatéki vagyont, tényösszességet, vagy ennek egy részét.* Nem lehet haszonélvezet tárgya a közvagyonhoz tartozó eszköz. Az Új Polgári Törvénykönyvben bevezettek külön, a *követelésekre, beleértve egy életjáradékot, részvényekre vagy üzletrészre-*, továbbá a *kereskedelmi alapra* vonatkozó haszonélvezeti előírásokat (Ú. P. T. 737-745.sz cikke).
- **A haszonélvezeti jog védelme:** Ezt a jogot *gyóntató keresettel* lehet védeni, ugyanolyan feltételek között, mint amelyet a felülepítvány esetében lehet gyakorolni.
- **A haszonélvezet időtartama:** Egy természetes személy javára megállapított haszonélvezet időtartama legfeljebb élethossziglani. Egy jogi személy javára megállapított haszonélvezet időtartama legfeljebb 30 év lehet. Abban az esetben, ha a megállapított időtartam hosszabb ennél, a haszonélvezet jogilag lerövidül 30 évre. Ha a haszonélvezet időtartama nem lett leszögezve, feltételezik, hogy élethossziglani, vagy, eset szerint, 30 évre van felállítva. Az a haszonélvezet, amelyet felállítottak addig a dátumig, ameddig egy másik személy elér egy bizonyos kort, addig a dátumig tart, akkor is, ha az a személy elhalálozna, mielőtt betöltené a megállapított életkort.
- **A haszonélvező jogai:**
 - az eszköz kizárólagos használata, beleértve azt a jogot, hogy leszedje a gyümölcseit (természetes, ipari, polgári, és a termékeit is);
 - kérje és megszerezze az eszköz átadását;
 - intézkedik, mint egy jó tulajdonos, azokról a javokról, amelyek, habár nem felhasználható,

"Jönnek a Törvénykönyvek" projektus

Ez az anyag tartalma nem jelenti az Új Polgári Törvénykönyv hivatalos értelmezését és nem terjed ki a témakör minden aspektusára

de sebesen elromlik a használata folyamán. Ebben az esetben, a hasznélvezet végénél, a hasznélvező visszaadja az utolsó dátumnál lévő eszközértéket.

- a hasznélvezet engedményezési joga;
- a hasznélvezetben kapott eszköz bérbeadás, vagy, esetenként, hasznbérbe adás joga
- a rendes kivágásra szánt magas erdőrések kitermelése, vagy ezeket a vágásokat időnként egy meghatározott területen végzik, vagy egy bizonyos kiválasztott fák kitermelését végzik, az egész területen;
- az erdőkből kitermelhet szőlőkarókat;
- kitermelheti a fák évi, vagy időszakos termékeit, betartva a tulajdonos használati szabályait, a törvény által előírt korlátozások között;
- a kiszáradt és a véletlenül leesett gyümölcsfák feletti joga;
- a kitermelésben álló kőbányák és a homokbányák feletti joga.
- *egy követelés esetében:* a tőke és a követelés kamatainak bevétele, a tőke felemelési joga, szavazati joga, osztaléki joga.

➤ **A hasznélvező kötelezettségei.** Ezek egyaránt általános kötelezettségek, együtt mindazokkal, akik a passzív alanyt alkotják, az a kötelezettség, hogy tiszteletben tartsa a pusztá tulajdont, vagy a hasznélvező egyes kötelezettségeit, amelyek a hasznélvező és a pusztá tulajdonos közötti egyes speciális összeköttetésnek adnak kifejezést:

- leltározza az ingó eszközöket és megállapítsa az ingatlanok állapotát, kivételt képezve azt az esetet, amikor egy ingó eszköz hasznélvezete elbirtoklás útján lett megszerezve;
- tiszteletben tartsa az eszközöknek a pusztá tulajdonos által adott rendeltetést, azzal a kivétellel, amikor biztosítja az eszköz értékének emelését, vagy legalább semmiképpen nem károsítja meg a tulajdonos érdekeit;
- kártalanítsa a pusztá tulajdonost akármilyen károsodásért, amely a hasznélvezetben kiadott eszközök nem megfelelő használata nyomán;
- leadjon garanciát a kötelezettségei betöltését illetően;
- elvégezze az eszköz karbantartási javításokat; a nagy javítások a hasznélvező terhére esnek, ha nem végezte el a karbantartási javításokat.
- vállaljon minden terhet és költséget, amelyeket azok a viták váltottak ki, amelyek az eszköz használatából, a gyümölcs szedéséből vagy a jövedelmek bevételeiből erednek;
- azonnal hozzon a pusztá tulajdonos tudomására az alap minden jogtalan használatát és a tulajdonjog minden kétségbe vonását, kártérítés fizetési kényszerítés büntetése feltétellel.

➤ **A pusztá tulajdonos jogai.** A hasznélvező megjegyzett kötelezettségei a jogi viszonyok között, a pusztá tulajdonos kötelezettségi jogokká változnak. Ilyenek, például, a leltár összeállítási kérelmi joga, az eszköz megőrzése, a karbantartási javítások kivitelezése, kártérítés kérelmezési joga, az eszköz visszatérítés kérelmezése, és a többi ilyenféle.

➤ **A pusztá tulajdonos kötelezettségei.** Általában, a pusztá tulajdonosnak negatív általános kötelezettsége van, az, hogy ne háborítsa a hasznélvezési jogok gyakorlását. „A tulajdonos semmi képen nem háboríthatja a tetteivel a hasznélvező jogait”.

➤ **A hasznélvezés megszüntetése:** A hasznélvezet megszüntetése módozatai be vannak írva az Ú. P. T. 746-748. sz. cikkekben, hét ilyen módozat van, a következőképpen:

- a hasznélvező elhalálózása, vagy esetenként a jogi személyiségének beszüntetése vagy;
- a hasznélvezet megalapításának határideje lejáratára;
- megszilárdítás (amikor egy és ugyanaz a személy megszerzi a tulajdonosi és a hasznélvezeti minőséget);
- 10 évi nem használat, és a követelések esetében 2 év;
- a hasznélvezetnek alávett eszköz teljes megsemmisítése;
- használati visszaélés;
- hasznélvező lemondása.

Használati jog és lakásjog

"Jönnek a Törvénykönyvek" projektus

Ez az anyag tartalma nem jelenti az Új Polgári Törvénykönyv hivatalos értelmezését és nem terjed ki a témakör minden aspektusára

- **Szabályozás:** A használati jogot és a lakásjogot az Ú. P. T. 749-754. sz. cikkeikben szabályozzák.
- **Meghatározás:** A **Használat** az egy személynek az a joga, hogy a más eszközét használja, és a természetes és ipari gyümölcsseit szedje a saját és a családja szükségletére használni. A **Lakásjog** az egy személy joga hogy a pusztá tulajdonos lakásában lakjon a férjével és a gyermekeivel, ha nem is volt megházasodva és nem is volt gyermeke akkor, amikor a lakásjogot megalapították, továbbá a szüleivel, vagy más eltartásában lévő személyekkel.
- **Jellemzők:** A tulajdonjog ilyenmő feldarabolásai különböznek a haszonélvezettől, mert, amellet hogy nem lehet ezeket engedményezni, tiltott a mellékhaszon engedményezése is (a tulajdonosnak a jog gyakorlásából eredő nyeresége). Az illető feldarabolás tulajdonosa nem gyakorolhatja a jogát, csak a saját, és a családja szükségletei részére.
- A használati és a lakásjog jog közötti *különbség* a két feldarabolás tárgyaiból ered. Eszerint, a lakásjogot egy lakásra létesítik, a használati jogot ingó- vagy ingatlanra létesítik, kivételt képez a lakás.
- Ami a használati és a lakásjog jog létesítését, gyakorlását és megszüntetését illeti, ezek a haszonélvezeti jog előírásainak vannak alávetve.

Szolgalmi jog (szolgalmak)

- **Szabályozás:** a *szolgalmi jogot* az Ú. P. T. 755-772. sz. cikkeikben szabályozzák.
- **Meghatározás:** a szolgalom az egy teher, *amely egy ingatlant terhel egy más tulajdonos ingatlana használatára vagy hasznosságára*. Általában, a szolgalom két tulajdonoshoz tartozó ingatlant tételeznek fel, amelyből az egyik (ingatlan), az *uraló telek*, és az, amely "tűri a szolgalmat", az a *kiszolgált telek*. Olyan helyzetek is léteznek, amelyben a szolgalmaknak kölcsönös jellegük is lehet. Az Ú. P. T. 755 (2) bekezdésben megjegyzi, hogy lehetséges, hogy az uraló telek, a szolgalom létesítésével, felemelheti a gazdasági hasznosságát vagy a kényelmét.
- **Létesítés:** a szolgalom csak egy jogi dokumentum vagy elbirtoklás alapján létesíthető.
- **Osztályozás:**
 - *látható szolgalom és nem látható szolgalom*, ahogy ezek egy látható jellel vannak meghatározva (egy ajtó, egy ablak, stb.) nagy nem (az a szolgalom, hogy ne építsen egy bizonyos magasság felett);
 - *folytonos és nem folytonos szolgalom*, a gyakorlási módozat függvényében, amely folytonos lehet, az ember tette nélkül (kilátási szolgalom) vagy nem folytonos, ahol az ember tette szükséges (átjárási szolgalom);
 - *tételes szolgalom és tagadó szolgalom*, a tételesek maguk után vonják az egyes előjogok részletes gyakorlását a szolgalmazott alap feletti tulajdonjogokat illetőleg, a tagadó szolgalmak azok, amelyek szerint a szolgalmazott alap tulajdonosa köteles tartózkodni az egyes előjogok gyakorlásától a tulajdonjogát illetőleg, (pld. a nem építési szolgalom).
- **A szolgalmazott alap tulajdonosa terhére szóló köteleességek:** főleg ezek a vállalt köteleességek betartására vonatkoznak, az uraló telek használatát és hasznosságát illetőleg, továbbá a telekkönyvben való beiktatást, és ezt a kötelezettséget ezen az úton átruházzák a kiszolgált telek következő megszerzőire. Ami a kiszolgált telek tulajdonosa köteleességét illeti, hogy tartózkodjon a szolgalom gyakorlása megakadályozásától, ez nem gátolhatja a kiszolgált telek tulajdonosát a szolgalom gyakorlási helyének megváltoztatásától, abban az esetben, ha a szolgalom gyakorlása ugyanolyan kényelmes az uraló telek tulajdonosa részére.
- **Az uraló telek tulajdonosának jogai és kötelezettségei,** főleg a kötelezők:
 - joga van minden intézkedést megtenni és a saját költségére minden munkálatot véghez vinni a szolgalom gyakorlása és megőrzése céljából;
 - kötelessége, hogy ne súlyosbítsa a kiszolgált telek helyzetét, és ne okozzon károsítást a szolgalom gyakorlásával.
- **A szolgalmak megszűnése:** A szolgalmak megszűnnek főleg a telekkönyvből való törlés útján, egy, a következő okokból:
 - a) megerősödés, amikor mind a két telek ugyanegy tulajdonos tulajdonába kerül;
 - b) az uraló telek tulajdonosa lemondása;

"Jönnek a Törvénykönyvek" projektus

Ez az anyag tartalma nem jelenti az Új Polgári Törvénykönyv hivatalos értelmezését és nem terjed ki a témakör minden aspektusára

- c) határidő elérése;
 - d) visszavásárlás;
 - e) végleges gyakorlási lehetetlenség;
 - f) 10 éves felhasználás nélkül;
 - g) minden használatai megszűnése.
- (2) A szolgálat megszűnik, továbbá, a kiszolgált telek kisajátítása útján, ha a szolgálat szembeszáll a közhaszonnal, amelynek előíranyozzák a kisajátított eszközt.