



**37. Országos Tudományos Diákköri Konferencia
Állam- és Jogtudományi Szekció**

Budapest, 2025. március 24–26.

Rendező intézmény:
Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar



Állam- és Jog-
tudományi Szekció

**Az építmenyi jog reformjának szemlélete: Magyar
és német perspektívák**

Kézirat lezárásának dátuma:

2024/02/24

A dolgozat megírása során mesterséges intelligencia nem került felhasználásra.

Bevezetés

A Polgári Törvénykönyv 2023-ban eszközölt módosításával vált újra a jogrendszer részévé egy régen elfeledett jogintézmény, az építményi jog.¹ A módosító törvény indokolása kifejti, hogy a jogszabályi hiányosságok nemzetgazdasági szempontból rendkívüli összegű beruházások gátját képezték.² E változás célja egy megfelelő alternatíva nyújtása, amely a számos felmerülő problémát egy jogintézményen keresztül kívánja orvosolni.³ A helyzet érdekességét adja, hogy a jogintézményt az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) meghaladottságára tekintettel a jogrendszerből kivezette,⁴ illetve a korábbi időkben, a XIX. század végén kezdődő polgári jogi kodifikáció során is számos heves vitát szült.⁵ Újbóli alkalmazását 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) előkészítése folyamán is sürgősségként tartották.⁶ Ellenben Európa számos jogrendszerében, így Hollandiában, Németországban és Ausztriában ma is hatályosan ismert.⁷ A vizsgálandó kérdések mélységére, valamint a jogintézmény eredőjére tekintettel dolgozatomban kizárólag a hazai történeti hagyományok és a német jogrendszer megoldásai kerülnek górcső alá. Ezen alapok instruktív válaszokat adhatnak a jelenkor kérdéseire. Egyrészt arra, hogy milyen indokok húzódnak a jogalkotói paradigmaváltás mögött, illetve, hogy az építményi jog miként illeszthető a regnáló dogmatikai rendszerbe, különös tekintettel az elvi alapok, valamint a ráépítés tényállására. Mellesleg mind a német, illetve a jogtörténeti megjelenéséhez kapcsolódóan tapasztalható eltérés a jogintézmény jelenlegi állapotához képest, amelyek áttekintést igényelnek a jogalkotói szándék feltárása érdekében. Így célom az építményi jog általános dogmatikai alapjainak összegzése, valamint a hatályos szabályozás kapcsán felmerülő problémás kérdések feltárása. E vizsgálati szempontokon keresztül pedig, az alapkérdéseken túlmutató jelleggel, rálátás nyílik az idegen telken történő építkezés hazai elméleti és gyakorlati sajátosságaira.

¹ 2023. évi XXXIX. törvény a gazdaság versenyképességének növelése érdekében történő törvénymódosításokról.

² 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztésének indokolása. 4. p.

³ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztésének indokolása. 6. p.

⁴ Az 1959-es Polgári Törvénykönyv előkészítő anyagai. I. kötet. 258-259. pp.

⁵ lásd: LÁNYI BERTALAN et al. (szerk.): *A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetét előkészítő állandó bizottság jegyzőkönyvei*. Első-Harmadik füzet. Franklin Társulat, Budapest, 1897.

⁶ 2013. évi V. törvény indokolása. 165-166. p

⁷ lásd: Burgerlijk Wetboek: Boek 5: Artikel 84., Erbbaurechtgesetz., Baurechtgesetz.

I. A Ptk. rendszerének felépítése

1.1. Az egységes tulajdon elve

A probléma gyökerei egészen a dologi jog elvi szintű alapkérdéseire, illetve az alkotórészi kapcsolat természetéhez vezethetők vissza. Az egyediség elve bár tételes kodifikáltság nélkül, de mégis elemi jelleggel határozza meg a dolgokon fennálló egyes dologi jogi viszonyokat. E tétel biztosítja a dologi jogi viszonyokhoz szükséges kellő meghatározottságot az áttekinthetőség érdekében.⁸ Kisfaludi András „*egy tulajdoni tárgy-egy tulajdoni jogviszony*” elveként hivatkozik rá.⁹ Ezen elvből két következtetés vonható le: Egyrészt „*dologi jogok csak egyes, individualizált dologon állnak fenn, dologösszességeken általában nem.*”¹⁰ Emellett szervesen összefügg az alkotórészi kapcsolat kérdésével is.¹¹ Kolosváry Bálint megállapítása is erre vezethető vissza, miszerint a tulajdonjog kiterjed a tárgyat képező dologra, mint egészre, annak alkotórészeivel együtt.¹² Az alkotórész Ptk.-beli fogalma is a tulajdonjog kiterjedését hangsúlyozza.¹³ Tehát a fődolog és alkotórészei felett egyetlen és osztatlan tulajdonjog állhat fenn, külön az alkotórészen nem állhat fenn dologi jogi jogosultság.¹⁴ Így látható, hogy az alkotórészi minőség megállapítása a fizikai kapcsolódás kategorizálásán túlmutat, egyértelmű célja a dolgok feletti jogosultságok határainak a rögzítése. E tételek ingatlanok vonatkozásában is érvényesülnek az aedificium solo cedit ősi elvén keresztül, amely alapvető jelleggel határozza meg a földterület és a rajta fennálló épületek jogi sorsát.¹⁵ Nizsalovszky Endre jól érzékelteti az elvvel kapcsolatos problémát: „*Nem az ingatlan és a vele alkotórészi kapcsolatban álló dolog egy személyben állása a prius, amelyhez az alkotórészi minőség következményképp kapcsolódnék, hanem megfordítva, az alkotórészi kapcsolat megállapítása prius, aminek következménye, hogy az „külön nem lehet tulajdon vagy más dologi jog tárgya*””¹⁶

⁸ KISFALUDI ANDRÁS: *Fenntartható-e az egyediség elve?* In: *Polgári jogi kodifikáció*. 2006/6. szám. 30. p.

⁹ KISFALUDI 2006, 29. p., LENKOVICS BARNABÁS: *Magyar polgári jog: Dologi jog*. Elte Eötvös Kiadó Kft., Budapest, 2014. 29. p.

¹⁰ MENYHÁRD ATTILA: *Dologi jog*. Elte Eötvös Kiadó Kft., Budapest, 2010. 84. p.

¹¹ MENYHÁRD 2010, 85. p.

¹² KOLOSVÁRY BÁLINT: *A tulajdonjog*. In: SZLADITS KÁROLY: *Magyar magánjog V. Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1942. 115. p.

¹³ Ptk. 5:16. §

¹⁴ STIEPER, MALTE: SACHEN UND TIERE. In: KLUMP, STEFFEN/SINGER, REINHARD/STIEPER, MALTE (Neubearbeitung). In: *J. Von Staudingers Kommentar Zum Bürgerlichen Gesetzbuch Mit Einführungsgesetz Und Nebengesetzen. Buch 1. Allgemeiner Teil*. neu bearbeitete Auflage. Otto Schmidt Verlagskontor – Walter de Gruyter Verlag OHG, Berlin, 2020. 87. p.

¹⁵ MENYHÁRD ATTILA: *Dologi jog*. In: VÉKÁS LAJOS/GÁRDOS PÉTER: *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*. Wolters Kluwer Kiadó Kft., Budapest, 2020. 1018. p.

¹⁶ HORVÁTH GYULA: *Az ingatlan és ingatlanjog*. In: KISS GÁBOR (lektorálta): *Az ingatlanjog nagykézikönyve*. 2. kiadás. Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2010. 74. p., LENKOVICS 2014, 50-51. pp., NIZSALOVSKY ENDRE: *Korlátolt dologi jogok*. In: SZLADITS KÁROLY: *Magyar magánjog V. Dologi jog. kötet*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1942. 375. p.

Összességében úgy foglalthatunk állást, hogy az egyes építőanyagok a földterülettel való egyesüléskor ingatlanná válnak.¹⁷ Ez megjelenik az ingatlan-nyilvántartási szabályokban is, mivel az ingatlan-nyilvántartás önálló egysége a földrészlet, amellyel együtt kell nyilvántartani a rajta emelt épületet.¹⁸ Ezen elv jogrendszerben elfoglalt kiemelt szerepe szemléletes, az 1928. évi Magánjogi törvényjavaslat (továbbiakban: Mtj.) is érvényesítette. A dologi jogot érintő rendelkezések a Javaslat Második részében kerültek elhelyezésre, amelynek általános szabályai két lényeges kérdést rendeztek. Egyrészt tételesen meghatározták az ingatlan fogalmát,¹⁹ másrészt deklarálták, hogy az alkotórész nem lehet más tulajdonjog és dologi jog tárgya.²⁰ A Javaslat így explicit kijelentés hiányában is lefektette az *aedificium solo cedit* elvének alapjait, amely így az ingatlanok feletti tulajdoni viszonyok belső logikájából fakadó elvként értelmezhető. A második világháborút követően kialakult szocialista jogfelfogással viszont nehezen volt összeegyeztethető. A probléma arra vezethető vissza, hogy a jogalkotás által kialakított gazdálkodási gyakorlat igazságtalan helyzeteket eredményezett volna az elv erőteljes érvényesülése esetében. Lényegében a föld tulajdonának és a használatának joga megoszlott az állam, a termelőszövetkezet, valamint annak tagjai között különböző jogviszonyok alapján, amelyek kérdésessé tették a tulajdoni helyzetek alakulását a földhasználó által létesített építményeken.²¹ Egy 1956-os tanulmány szerint az elv alkalmazása „*perspektivikussá*” kell, hogy váljon.²² Így a régi Ptk. új dogmatikai alapokon nyugvó tényállás mellett, sokkal szélesebb körben rendezte a kivételek körét.²³ Az *aedificium solo cedit* elve tekintetében így az a következtetés vonható le, hogy a jogrendszerbe rögzültsége annyira rendkívüli, hogy egy teljesen más szemléletű tulajdoni rendszerben, ha szűkebb keretek között, de mindig is az ingatlanviszonyok alapelveként érvényesült. A *perspektivikussá* válása pedig nem a főszabályjelleg elvesztésében, hanem a törvény által biztosított kivételek sokaságában testesült meg. E meghatározó szerepét a hatályos kódex is változatlanul fenntartja. Alapvető jellege

¹⁷ MENYHÁRD 2020, 1021. p.

¹⁸ PETRIK FERENC (szerk.): *Az ingatlan-nyilvántartás*. HVG – Orac Lap és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015. 69. p.

¹⁹ 1928. évi magánjogi törvényjavaslat.: 434. § Ingatlanok a telkek, a föld felületének egyes határozott részei alkotórészeikkel együtt; minden más dolog ingó.

²⁰ Mtj. 437. §

²¹ NAGY LÁSZLÓ: *Az aedificium solo cedit elvének alkalmazásához*. In: *Jogtudományi Közlöny*. XI. évf. 3. szám. 1956. 160. p.

²² NAGY 1956, 162. p.

²³ r. Ptk. (közönyállapot) 97. § (2) Az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha

a) az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló, a tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímen használatában levő földön;

b) az épületet magánszemély létesíti az állam vagy szövetkezet által neki ingyenes használatba adott földön;

c) jogszabály vagy a földtulajdonossal az építkezés befejezése előtt kötött megállapodás egyébként így rendelkezik.

ellenére azonban tisztán látható, hogy önmagában tarthatatlan állapotokat idézne elő.²⁴ Számos társadalmi szükséglet jelentkezik aziránt, hogy a más telkén történt építkezés eredményére az építő megfelelően hatni tudjon. Kivételi szabály nélkül pedig jelentős beruházások gátját képeznék,²⁵ s egy modern gazdasági környezetben elképzelhetetlen, hogy mindenki csak a saját telkén építkezzen. E kérdések azonban dologi jog szerkezeti kérdéseit érintik, így ennek rendezése jogalkotó feladata.

I.2. A kapcsolódó kivételi rendszer

E problémák orvoslása érdekében két jogalkotói megoldás mutatkozik.²⁶ Az első az építményi jog,²⁷ amelyet természetéből fakadóan a szocialista jogalkotás egy következetlen, tengődő, burzsoá jogintézménynek tekintett, amely tartalmilag túllépi a főszabályt, de „jogi-formai” szempontból nem.²⁸ A másik lehetőség, a régi Ptk. által bevezetett megoldás, hogy a jogalkotó az épület és a földterület elválásának elvi lehetőségét elismeri, telekkönyvi betétben történő nyilvántartással.²⁹ Ennek megnyilvánulása a ráépítés tényállása, amelynek hatályos szabályozását a Ptk. megbontja. Első kivételként a Ptk. a felek megállapodását említi, amelyet a Ptk. 5:18. § (1) bekezdése rögzít, viszont a tulajdoni viszonyokat rendező megállapodások sokkal szélesebb körben értelmezhetők. A ráépítéssel kapcsolatos megállapodások az e szakaszban rögzítettől egy jóval nagyobb fogalmi kört képeznek, és két csoportra oszthatók. Egyrészt a felek írásba foglalási kötelezettséggel járó, az építettő számára végeredményben tulajdonjogot keletkeztető szerződése,³⁰ valamint egyéb megállapodások jelennek meg. E jogügyletek során a tulajdoni viszonyokat a felek szabadon rendezhetik, akár közös tulajdon keletkezésében is megállapodhatnak.³¹ Ehhez kapcsolódik az 1/2014. számú Polgári jogegységi határozat által hatályon kívül helyezett 7. számú polgári kollégiumi állásfoglalás első pontjának rendelkezése, amellyel a felek végső soron a ráépítés jogkövetkezményeinek kizárásáról rendelkezhetnek. Álláspontom szerint ezen első pontot a Ptk. vonatkozásában továbbra is irányadónak kellene tekinteni. Az első típusú megállapodásnak megfelelően a felek eredeti szerződmód keretében hoznak létre egy új ingatlant az alkotórészi kapcsolat kizárásával.³² E

²⁴ MENYHÁRD 2020, 1023. p.

²⁵ ASSMANN, DOROTHEA/SZÜCS TÜNDE: *A német BGB dologi jogi része*. In: HOMOKI NAGY MÁRIA (szerk.): *Acta Universitatis Szegediensis: Forum : Acta Juridica et Politica*. II. évf. 2. szám. Szeged, 2012. 25. p., MENYHÁRD 2020, 1025. p.

²⁶ MENYHÁRD 2020, 1025. p.

²⁷ MENYHÁRD 2020, 1025. p., ROLAND BÖTTCHER: *Praktische Fragen des Erbbaurechts*. 9. Auflage. RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG, Köln, 2020. 1. p.

²⁸ Az 1959-es Polgári Törvénykönyv előkészítő anyagai I. kötet. 258.-259. pp.

²⁹ Az 1959-es Polgári Törvénykönyv előkészítő anyagai I. kötet. 258.-259. pp.

³⁰ Ptk. 5:18. § (2)

³¹ BH2003. 192.

³² MENYHÁRD 2020, 1025-1026. pp.

megállapodás kapcsán kiemeli a Kúria, hogy a ráépítési megállapodás nem önálló tulajdonszerzési jogcím, ugyanis szabályainak szubszidiárius jellege alapján van lehetősége a feleknek arra, hogy a jogkövetkezményeket rendezzék, azonban ez a tulajdonszerzés jogcímét nem változtatja meg.³³ Kiemelendő, hogy emiatt nem is tekinthető egy tulajdonátruházó szerződésnek, hanem az önállóan létrejövő tulajdonra tekintettel a tulajdonszerzés sajátos formája,³⁴ amelyet erősít, hogy a Kúria szerint illetékfizetési szempontból sem minősül szerzésnek, ugyanis a felek egy olyan ingatlant hoznak létre, ami eddig nem létezett.³⁵ A bírósági ítéletekben fellelhető, a szerződés tartalmát összefoglaló megállapítás szerint, a földtulajdonos ellenérték fejében lemond az építető javára az épület tulajdonjogáról.³⁶ Ettől függetlenül az ingyenesség kiköthető.³⁷ A ráépítési megállapodás összességében egy olyan atipikus szerződés,³⁸ ahol az adásvételhez hasonló konstrukcióval találkozunk, miszerint a megállapodás nem keletkeztet tulajdoni igényt, hanem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 12. § (a) szerinti önálló ingatlanként történő bejegyzés kikényszerítését biztosító kötelmi jogcímét.³⁹ A szerződésből egyértelműen ki kell tűnnie, hogy az építetőt illeti meg az épület tulajdonjoga.⁴⁰ A megállapodás csak az építő/építető és a földtulajdonos között jöhet létre.⁴¹ Ebből kifolyólag a Legfelsőbb Bíróság a ráépítés jogkövetkezményeit látta alkalmazhatónak, amikor a haszonélvezővel kötött szerződés alapján építkeztek az ügy felperesei.⁴² A gyakorlat szigorúsága megköveteli, hogy a felek között létrejöjjön egy írásbeli szerződés, amely megállapodás semmilyen egyéb, akár közigazgatási jogi aktussal sem megkerülhető.⁴³ Egyebekben a jogkövetkezmények rendezése során egyéb szerződéstípusok is felmerülhetnek, eltérő céllal. Ezek a megállapodások a földtulajdonos tulajdonszerzését vonják maguk után, így nem minősülnek a Ptk. 5:18. § (1) szerinti kivételt jelentő megállapodásnak, mégis képesek lehetnek bizonyos ráépítési részletszabályokat felülírni. Céljuk az egyes elszámolási kérdések, illetve a létrehozott gazdasági eredmény sorsának rendezésére szűkül. A Kúria ilyen megállapodásnak tekintette az elszámolási kötelezettség kikötését, amely elegendő

³³ Kúria Pfv. 22.235/2016/6., Kúria Pfv. 21.279/2015/11.

³⁴ MENYHÁRD 2020, 1026. p.

³⁵ KGD2016. 161.

³⁶ Fővárosi Törvényszék P. 21.046/2012/58., Budapest Környéki Törvényszék P. 20.430/2020/48., Pesti Központi Kerületi Bíróság P. 87.897/2007/26.

³⁷ MENYHÁRD 2020, 1026. p.

³⁸ BH2012. 169.

³⁹ Kúria Pfv. 20.046/2013/6.

⁴⁰ Kúria Pfv. 21.512/2012/5.

⁴¹ Kúria Pfv. 20.316/2014/10.

⁴² BH1996. 420.

⁴³ BH1997. 36., Kúria Kfv. 37.702/2018/8.

volt a ráépítés jogkövetkezményeinek a kizárásához.⁴⁴ Általános jellegükre tekintettel akár ráutaló magatartással is létrejöhetnek.⁴⁵ A Debreceni Ítéltábla egyik döntése szerint a házastársak akarata ráutaló magatartással arra irányult, hogy az építmény a földtulajdonos házastársat illesse meg, ugyanis nem intézkedtek a tulajdoni viszonyok rendezése iránt.⁴⁶ A régi Ptk. hatálya alatti ügyben erősítette meg a Kúria, hogy eltérő megállapodás a felek üzlethelyiség kapcsán tulajdonjog fenntartásával kötött adásvételi szerződése.⁴⁷ Legtöbb jogvitát pedig az okozza, amikor a felek a földterületre bérleti szerződést kötnek, majd a bérlő a tevékenységéhez fűződő építményt hoz létre, amely jogvitát indukál a szerződés megszűnésekor. A joggyakorlat egységes abban, hogy a bérleti szerződés egy olyan felek jogviszonyát rendező megállapodás, amely miatt a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók.⁴⁸ A Kúria másik ítéletében is kifejtette, hogy a bérleti szerződés korlátozott tartamára tekintettel kizárt a tulajdonszerzés.⁴⁹ A német jogirodalom szerint is, a bérleti szerződés átmenetiségére tekintettel az érdek elmúlására lehet következtetni.⁵⁰ Összességében e szerződés nem tulajdonszerzési jogcím,⁵¹ továbbá a bérlő a bérleti szerződés megkötésével lemond a tulajdoni igényről.⁵² Ezért nem állhatja meg a helyét az építő tulajdoni igénye a bérleti jogviszony vonatkozásában. A joggyakorlatból a következő megállapítások vonhatók le: A bírói gyakorlat kifejezetten széles körben biztosítja a felek közötti megállapodás lehetőségét a jogkövetkezmények rendezése céljából, és szinte bármely rendelkezés, olykor akár a felek közötti állapot, kizárja a ráépítés szabályainak alkalmazását. Szigorú értelmezés a törvény által megkövetelt definitív jellegű szabályoknál érvényesül. A felek megállapodása tekintetében egy olyan gyakorlat tárul elénk, amely a szabályozás sarokpontjaiban kifejezetten megszorító, míg minden más helyzetben a gazdasági élet szükségleteinek megfelelően megengedő.

A ráépítés szabályozásának többi részét a törvény a tulajdonszerzési módok között helyezi el. Célját a Kúria találóan foglalta össze, miszerint a ráépítés lényege, hogy a jelentős anyagi ráfordítást végző anyagi érdekeltsége kifejeződjön.⁵³ A német Bürgerliches Gesetzbuch (továbbiakban: BGB) kommentárja is hasonló alapon ragadja meg a ráépítés jellegű építkezés

⁴⁴ Kúria Pfv. 21.279/2015/11.

⁴⁵ Kúria Pfv. 21.817/2016/9.

⁴⁶ Debreceni Ítéltábla Pf. 20.424/2010/4.

⁴⁷ Kúria Pfv. 20.431/2014/6.

⁴⁸ Kúria Pfv. 20.786/2017/9., Kúria Pfv. 21.202/2020/4., Kúria Pfv. 20.031/2016/4.

⁴⁹ Kúria Pfv. 22.173/2016/4.

⁵⁰ EBBING, FRANK: *Verbindung, Vermischung, Verarbeitung*. In: WESTERNMANN, HARM PETER/MAIER-RAINER, GEORG: *Erman: Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Band II*. 15. neu bearbeitete Auflage. Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 2017. 3985. p.

⁵¹ Fővárosi Ítéltábla Pf. 20.635/2012/5.

⁵² BH1997. 36.

⁵³ Kúria Pfv. 21.035/2018/15.

tartalmát, miszerint célja a tulajdoni viszonyok rendezése, valamint a felek közötti érdekkonfliktus feloldása,⁵⁴ anélkül, hogy a kialakított gazdasági értéket szétrombolná.⁵⁵ Ennek alapja pedig ugyancsak az alkotórészi kapcsolat, vagyis, hogy a dologegyesüléssel egy olyan végleges állapot jön létre, amely csak károsodással állítható vissza.⁵⁶ A szubszidiárius jellegére tekintettel, alkalmazására az előbbiek szerint csak akkor kerülhet sor, ha a felek között nincs a tulajdonjog rendezésére irányuló megállapodás.⁵⁷ Emellett szükséges, hogy fennálljanak a ráépítés anyagi jogi feltételei, amelyek vonatkozásában a bírói gyakorlat a dologi jog definitív jellegű szabályaira tekintettel ugyancsak szigorú.⁵⁸ A Ptk. hatálybalépésétől külön tényállás alatt biztosítja a törvény a hozzáépítés szabályozását, amely hasonló alapokon nyugszik, mint a ráépítés, viszont itt nem idegen telekhez, hanem idegen épülethez kapcsolódóan történik az építkezés.⁵⁹ A jogalkotó mindkét esetben több körülmény együttes mérlegelésével, mint a befektetett munka jelentősége vagy éppen a tudattartalom alapján rendelkezik a jogkövetkezményekről.⁶⁰ Mikor az építkezés nem éri el a törvény által a tulajdonszerzéshez megkövetelt szintet, a gazdagodás, valamint a befektetett munka ellenértékének megtérítése alapján rendezi a törvény a vagyoneltolódásokat.⁶¹ Így egy olyan légmentes szabályozás tárul elénk, amely mind az építő, mind a tulajdonos érdekeit kiegyensúlyozottan figyelembe veszi.

Végül a rendszer teljességét adja a földhasználati jog, amely egy sajátos osztott tulajdonként írható le,⁶² ugyanis a dolog használatának jogát megosztja a felek között.⁶³ Rendszertanilag egy olyan idegen dologbeli jogosultság, amely definíciója alapján kizárólag akkor alkalmazandó, ha az épület és a föld tulajdonjoga elválik.⁶⁴ A jog az épület tulajdonához kapcsolódik járulékos jelleggel, szükségképpen⁶⁵ és kizárólag az épület tulajdonosát illetheti meg.⁶⁶ Ezzel összefüggésben instrukatív megállapítás, hogy *„az épületnek van földhasználati joga, és nem a*

⁵⁴ EBBING 2017, 3983. p.

⁵⁵ EBBING 2017, 3984. p.

⁵⁶ EBBING 2017, 3984. p.

⁵⁷ Kúria Pfv. 22.235/2016/6., Kúria Pfv. 20.224/2015/2.

⁵⁸ BDT2012. 2654., BDT2001. 353., EBH2013. P.5., EBH2005. 1303., Pfv. 22.235/2016/6., Kúria Pfv. 20.224/2015/2., Kúria Pfv. 21.922/2011/4., Kúria Pfv. 20.365/2022/5., Kúria Pfv. 20.316/2014/10., Balassagyarmati Járásbíróság P. 20.546/2015/9.

⁵⁹ MENYHÁRD 2020, 1101. p.

⁶⁰ MENYHÁRD 2020, 1103. p.

⁶¹ Ptk.: 5:68. § (2), 5:70. § (1)

⁶² DR. ANKÁNÉ DR. AUGUSZTIN ÉVA/DR. ANKA TIBOR: *Terhelhető-e jelzálogjoggal a földhasználati jog?* In: Magyar jog 2010/1. szám. 23. p., PETRIK FERENC/OROSZ ÁRPÁD: *Használati jogok.* In: WELLMANN GYÖRGY (szerk.): *A Ptk. magyarázata IV/VI. Dologi jog.* Negyedik átdolgozott, bővített kiadás. HVG - Orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021. 364. p.

⁶³ PETRIK 2015, 74. p.

⁶⁴ LENKOVICS 2014, 204-205. pp., MENYHÁRD 2020, 1324. p.

⁶⁵ MENYHÁRD 2020, 1324. p., PETRIK/OROSZ 2021, 364. p.

⁶⁶ ANKÁNÉ/ANKA 2010, 25. p., LENKOVICS 2014, 204. p.

*földhasználati jognak van épülete.*⁶⁷ Önmagában forgalomképtelen, viszont az épület tulajdonjogának átruházásán, öröklésen keresztül történő átszállása esetén a jogosult személyében a változás ex lege bekövetkezik.⁶⁸ Ezen idegen dologbeli jogosultság célja, hogy a kialakult ingatlanrészek szerinti jogközösségből fakadó problémás kérdéseket rendezze.⁶⁹ A birtoklás, használat és hasznok szedésének a jogát meghatározott mértékben, az épület céljának szüksége szerint megosztja a felek között.⁷⁰ A Ptk. 5:19. §-a pedig lehetővé teszi, hogy a szerződés ingatlan-nyilvántartásban való feljegyzésével a jogviszony tartalmát adó jogaikat és kötelezettségeiket harmadik személyekkel szemben hatályossá tegyék.⁷¹ Az épület tulajdonjogával való szerves összefüggésre tekintettel időben alapvetően tartama akkor korlátozható, ha annak elteltével az épület elbontásra kerül.⁷² Az ellenérték vonatkozásában is következtetések vonhatók le a jogosultság természetéről. Az EBH2010. 2218. kifejti, hogy a földhasználati jog ellenértéke és a földhasználati díj nem szinonim fogalmak. A földhasználati jog egy vagyoni értékkel bíró dologi jogosultság, amelynek ellenértékét meg kell fizetni, amely egy egyszeri összeg.⁷³ Természetesen a felek ettől eltérhetnek, és egymás közötti viszonyukban kiszabhatnak időszakonként visszatérő díjat.⁷⁴ Az előbbi felfogás primátusa pedig egybevág a földhasználati jog idegen dologbeli jog jellegével, ugyanis a jog létrejöttétől a birtoklás és a használat joga a korlátozott dologi jogból fakad.⁷⁵ Jogpolitikai háttérét így két ponton lehet megragadni. Egyrészt, hogy az épület elhelyezésének megfelelő jogalapot biztosítson, továbbá a felek joggyakorlásának egymás közötti terjedelmét meghatározza.

Összességében kiforrott rendszer képe tárul elénk. A rendszer alapját egy ősi elv adja, amely változatlanul őrzi központi szerepét. Ehhez kapcsolódik egy részletes kivételi rendszer, amelyben a dologi jogok szabályainak szigorúságát teljes mértékben enyhíti a felek megállapodásának a lehetősége. Ennek hiányában pedig egyéb tényállások között rendez minden vagyoneltolódást, amelyet differenciál különböző releváns körülmények szerint. Egyrészt széles térben mozog a felek magánautonómiája, ellenben a dologi jog definitív jellegű szabályai, továbbá az ingatlan-nyilvántartás követelményei is kiegyensúlyozottan érvényre jutnak. Továbbá a jogalkotó, a tulajdon elválása esetén, arra tekintettel, hogy a

⁶⁷ ANKÁNE/ANKA 2010, 23. p.

⁶⁸ MENYHÁRD 2020, 1324. p., PETRIK/OROSZ 2021, 364. p.

⁶⁹ PETRIK/OROSZ 2021, 364. p.

⁷⁰ PETRIK/OROSZ 365. p.

⁷¹ MENYHÁRD 2020, 1325. p.

⁷² LENKOVICS 2014, 205. p., PETRIK/OROSZ 2020, 365. p.

⁷³ EBH2012. 2218.

⁷⁴ PETRIK/OROSZ 2020, 365. p.

⁷⁵ PETRIK/OROSZ 2020, 365. p.

tulajdon tárgya más telken helyezkedik el, biztosít egy szervesen kapcsolódó korlátolt dologi jogosultságot.

II. A „visszavezetés” rendszerbeli és jogpolitikai kérdései

A felvázolt rendszer azonban korántsem tökéletes, így az építményi jog rekodifikációját két dimenzióban kell vizsgálni. Egyrészt, mint a dologi jog területét érintő változást, másrészt a fennálló rendszerbe való beilleszkedését és az arra gyakorolt hatását. A dologi jog alapvetően statikus jogviszonyokat rögzít, amelyre a kifejezetten flexibilis szerződési jog épülhet.⁷⁶ Mellesleg a dologi jogi jogviszonyok jellege tartós, a jogutódok mellett egyéb harmadik személyekre is kihatnak, ezért rendkívül fontos a kontinuitás és a rendszer stabilitásába vetett bizalom.⁷⁷ Ez pedig azt is eredményezi, hogy e jogintézmények beivódnak a köztudatba.⁷⁸ A jogalkotónak ezáltal csak abban az esetben szabad egy jogintézmény szabályait megbolygatni, illetve egy új jogintézményt bevezetni, ha a megfelelő szintet elérő társadalmi és gazdasági igényeknek másképp eleget tenni nem tud.⁷⁹ Ehhez felfogáshoz kapcsolódnak a dologi jog rendszerét átható szigorú elvek. E tételek pedig a zártkörűség és a tartalmi kötöttség elve, amelyeket a szakirodalmak a „*dologi jogok numerus claususaként*” aposztrofálnak.⁸⁰ A zártkörűség elve biztosítja, hogy dologi jogot csak a jogalkotó hozhat létre.⁸¹ A tartalmi kötöttség elve pedig azért felel, hogy a jogok tartalmát is elsősorban a jogalkotó határozza meg, és csak a törvény kifejezett rendelkezése alapján módosíthatják a felek.⁸² E két elv által megakadályozható többek között az osztott tulajdoni pozíció visszatérése,⁸³ illetve a rendszer átláthatósága szavatolható, ami a harmadik személyekre ható jellege miatt végső soron a jogbiztonság követelményét testesíti meg.⁸⁴ Így a dologi jog szabályozásának elvi alapjai a kényszerítő szükségnek megfelelően, azzal arányosan legitimálhatják a rendszer változásait. A probléma az építményi jog vonatkozásában konkretizálható, ugyanis az építményi jog a Ptk. által szabályozott földhasználat vonatkozásában hasonló jellegű tényállásként határozható

⁷⁶ Szerkesztőbizottsági javaslat: IV. KÖNYV: Dologi jog. In: *Polgári jogi kodifikáció*. 2006/4. szám. 3. p. (továbbiakban: IV. KÖNYV 2006)

⁷⁷ IV. KÖNYV 2006, 4.p.

⁷⁸ IV. KÖNYV 2006, 4.p.

⁷⁹ IV. KÖNYV 2006, 4.p., 2013. évi V. törvény indokolása. 165. p.

⁸⁰ ASSMANN/ SZÜCS 2012, 10. p., MENYHÁRD 2010, 112. p., LENKOVICS BARNABÁS: *A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege (de lege lata és de lege ferenda)*. In: *Polgári jogi kodifikáció*. 2003/3. szám. 14.-15. pp., LENKOVICS 2014, 22. p.

⁸¹ IV. KÖNYV 2006, 4.p., MENYHÁRD 2010, 112. p.

⁸² LENKOVICS 2014, 22-23. pp., MENYHÁRD 2010, 112. p.

⁸³ MENYHÁRD ATTILA: *A dologi jogok szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. In: *Jogtudományi Közlöny*. 2013/11. szám. 518. p.

⁸⁴ LENKOVICS 2014, 23. p., MENYHÁRD 2010, 113-114. pp.

meg.⁸⁵ Lenkovics Barnabás álláspontja szerint a földhasználati jog részletesebb szabályozása esetén az építményi jog jegyeivel felruházható lenne és be tudná tölteni funkcióját.⁸⁶ A Ptk. miniszteri indokolása is kiemeli, hogy egyik rendszer sem tökéletes, az esetleges hiányosságokat kiegészítő rendelkezésekkel kell pótolni. Szükségtelen tehát két ugyanolyan jogpolitikai célt szolgáló jogintézmény párhuzamos léte.⁸⁷ Így kérdés, hogy milyen indokok támaszthatják alá az építményi jog visszavezetését egy átfogó módosítással szemben.

Álláspontom szerint helyes jogalkotói döntésnek lehetünk tanúi. A módosító törvény vázolja a visszavezetés indokait a teljesség igénye nélkül. Az indokolásban markánsan megjelennek a földhasználati jog és a hozzá kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási rendszer hiányosságai. Jelentős probléma, hogy a rendszer elégtelenségei a méltán népszerű napelemparkos beruházások gátját képezik, mivel nincs megfelelő háttér a beruházás érdekében felvenni kívánt hitelhez képest, ugyanis a beruházás értékét nem maga a szerkezet, hanem a különböző engedélyek és a garancia adják.⁸⁸ Egyes esetekben pedig a beruházó nem is tulajdonosa a földterületnek, amely a jelzálog tárgyát képezhetné.⁸⁹ Emellett az elhelyezett műtárgyakat, mint az adótorony, illetve a napelem, nem lehet önálló helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, ezért ezek sem képezhetik zálog tárgyát.⁹⁰ Az építményi jog előnye a nevéből is fakadóan, hogy az épület kategóriájánál szélesebb körben, valamennyi építmény vonatkozásában alkalmazható, amely a földdel összeköttetésben, munka és anyag felhasználásával jön létre.⁹¹ Így az építményi jog zálogtárgyként szolgálhat,⁹² ezért megfelelő eszköz, ellentétben a földhasználati joggal, amely teljesen alkalmatlan hitelbiztosítéki szempontból. Az építményi jog visszavezetése előtt a Ptk. nem ismert forgalomképes állagjogot, s ezáltal zálogjoggal sem terhelhető.⁹³ Ellenkező esetben sem lenne megfelelő jogi eszköz a földhasználati jog, ugyanis az elváló tulajdonjog létrejöttéig kizárt a földhasználati jog keletkezése, lévén a Ptk. egyértelmű fogalom-meghatározásából eredően előfeltétel, így a beruházó csak az építkezés befejezése után jutna tőkéhez.⁹⁴ Ha pedig már a bejegyzéssel jön lére, mint az építkezés céljára szolgáló földhasználati jog esetén, a zálogjog még nem tud az épülethez kapcsolódni,⁹⁵ a létrejövő épülettulajdonra pedig nem lesz

⁸⁵ 2013. évi V. törvény indokolása. 172. p., MENYHÁRD 2020, 1025. p.

⁸⁶ LENKOVICS 2014, 220. p.

⁸⁷ 2013. évi V. törvény indokolása. 165. p.

⁸⁸ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 6. p

⁸⁹ DR. KRÜPL LÁSZLÓ: *Kinek lesz fontos az építményi jog bevezetése?* Portfólió.hu. 2023.

⁹⁰ Krüpl 2023

⁹¹ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 32. p., BÖTTCHER 2020, 3. p., NIZSALOVSKY 1942, 378-379. pp.

⁹² 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 4. p.

⁹³ ANKÁNÉ/ANKA 2010, 26. p.

⁹⁴ ANKÁNÉ/ANKA 2010, 24. p.

⁹⁵ ANKÁNÉ/ANKA 2010, 25. p.

„átvihető”.⁹⁶ Az építményi jog már az Mtj. idején az építkezés előtt létrehozható és elzálogosítható természetű jogintézmény volt, ezáltal biztosítva a jogosult számára a szükséges pénzösszeghez való hozzájutását.⁹⁷ Szociális jellege abban testesült meg, hogy a tőke nélküliek építkezéséhez nyújtott segítséget, ezen keresztül segítve az otthonok létesülését.⁹⁸ További probléma a kizárólagos állami tulajdonban lévő, illetve önkormányzati törzsvagyona tartozó forgalomképtelen ingatlanok tekintetében merül fel.⁹⁹ E vita alapja egészen a soproni mélygarázsügyként elhíresült per megállapításaiig vezethető vissza.¹⁰⁰ A bírói gyakorlat egységes abban, hogy forgalomképtelen ingatlanon az épület és a földterület tulajdonjoga nem válhat el.¹⁰¹ A Legfelsőbb Bíróság kapcsolódó döntésében egy olyan szigorú gyakorlat érvényesülése mellett döntött, amely teljes mértékben kiveszi a kérdéses tárgyakat a magánjogi forgalomból.¹⁰² E tilalmat mindemellett a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény tételesen is deklarálja.¹⁰³ Jogos ellenvetés, hogy egy olyan kialakult gyakorlatnak lehetünk szemtanúi, amelyen keresztül olykor a közérdeknek megfelelő hasznosítás válik tiltottá.¹⁰⁴ Az Általános magyar polgári törvénykönyv előkészítése során felmerült, hogy a „*kötött birtokok*”, mint a hitbizományi javak esetén megfelelő megoldás az építményi jog.¹⁰⁵ Hasonló problémára nyújt megoldást e jogintézmény Németországban a templomok és egyházak földterületei esetében, ahol a templomok és az egyházak a tulajdonjogukról való lemondás nélkül képesek hasznosítani földjeiket.¹⁰⁶ A földhasználati joghoz képest az előnye abban rejlik, hogy eleve határozott időtartamra jöhet léte, amely lejártával a tulajdonjog kétség nélkül visszaáll az eredeti állapotába.¹⁰⁷ Továbbá nem kell külön rendelkezni az épület tulajdonjogának megszerzéséről.¹⁰⁸ A rendelkezésre álló egyéb lehetőségek sem nyújtanak kielégítő megoldást. Már a bevezetőben látható volt, hogy számos súlyos jogvitát szül a felek között a bérleti

⁹⁶ ANKÁNE/ANKA 2010, 26. p.

⁹⁷ NIZSALOVSKY 1942, 378. p.

⁹⁸ NIZSALOVSKY 1942, 378. p.

⁹⁹ lásd: MENYHÁRD ATTILA: *A Legfelsőbb Bíróság ítélete a soproni mélygarázs ügyében*. In: *Magánjog és munkajog - Jogesetek Magyarázata*. 2010/4. szám. 19-27. pp., POMEISL ANDRÁS JÓZSEF: *A forgalomképtelen ingatlanokkal való rendelkezésről*. In: *Gazdaság és Jog*. 2009/5. szám. 14-19. pp.

¹⁰⁰ EBH2008. 161.

¹⁰¹ BH2021. 38., Kúria Kfv. 37.702/2018/8., Győri Ítéltábla Pf. 20.092/2022/7.

¹⁰² MENYHÁRD 2010, 27. p.

¹⁰³ 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 6. § (1)

¹⁰⁴ MENYHÁRD 2010, 22. p.

¹⁰⁵ LÁNYI BERTALAN et al. (szerk.): *A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetét előkészítő állandó bizottság jegyzőkönyvei. Harmadik füzet*. Franklin Társulat, Budapest, 1898. 49. p.

¹⁰⁶ RAPP, MANFRED: *Kommentar zum Erbbaurechtsgesetz*. In: HEINZE, CHRISTIAN/RAPP, MANFRED/REYMAN, CHRISTOPH et al. (Neubearbeitung): *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3. Sachenrecht*. neu bearbeitete Auflage. oHG Dr Arthur L. Sellier & Co. – Walter de Gruyter GmbH, Berlin, 2017. 4-5. pp.

¹⁰⁷ BÖTTCHER 2020, 1. p., NIZSALOVSKY 1942, 388. p.

¹⁰⁸ LENKOVICS 2014, 205. p.

szerződés és a hozzá kapcsolódó tulajdoni kérdések rendezése. Mellesleg a hosszútávú bérleti viszonyok esetén a beruházó hátrányos helyzetbe kerülhet,¹⁰⁹ ugyanis neki elemi érdeke a jogviszony fenntartása az általa létrehozott gazdasági érték miatt. A későbbiekben azonban ki van téve annak a veszélynek, hogy a bérbeadóval nem tud megegyezni és a jogviszony megszüntetésére kerül sor, amely akár az építmény elbontását eredményezheti.¹¹⁰ A nagyértékű beruházások védelmének jelentőségét a bírói gyakorlat egyéb típusú jogviták esetén is hangsúlyozta. A távközlési tornyokat érintő szomszédsági perekkel kapcsolatban az ítélkezési gyakorlatot meghatározó, Szegedi Ítéltáblai döntésében foglaltak szerint e beruházások jelentős összegből valósulnak meg, így a zavarás megszüntetése, amely a tornyok elbontásában öltene testet, túlzó és aránytalan mértékű jogkövetkezmény, ezért a kártérítés szankciója alkalmazandó.¹¹¹ A beruházásvédelem gondolata jelen kérdésben való értékelése nem jelent többet, minthogy szükséges egy olyan jogintézmény, amely az építő érdekeit megfelelően körülbástyázza. Az építményi jog dologi jogi jellegéből fakadóan megfelelő védelmet nyújt annak önkényes megszüntetése ellen.¹¹² A földhasználati jog hasonló természetéből fakadóan megfelelő szabályozásával kétségtelen, hogy e funkciókat be tudná tölteni, azonban véleményem szerint a dologi jogi viszonyok kontinuitásához és áttekinthetőségéhez fűződő jelentős érdekek sérelmét eredményezné. E rendszer kevésbé sérül egy új jogintézmény bevezetésével, mint egy évtizedek óta meglévő, kiforrott jogintézmény újra szabályozásával. Sokkal kiegyensúlyozottabb megoldás, mint mesterkélt jogi megoldások bevezetésével, kontextus nélkül vizsgált elvi tételeknek való vak megfelelés. A jogalkotó világos indokolással rögzítette a jogintézmény visszavezetésének szükségességét. A törvény indokolása kiemeli, hogy célja egy alternatív lehetőség biztosítása az eddig igénybevehető lehetőségek mellett, nem pedig az eddigi rendszer átstrukturálása.¹¹³ Ténylegesen hézagpótlónak ott mondható, ahol az elváló tulajdonjog alkalmazási lehetőségei véget érnek. Többarcúsága végső soron megfelelő átmenetet képez a tulajdonjog és egyéb használatot biztosító jogcímek között. Ezen állítások részletes alátámasztása a jogintézmény jellemzőinek tüzetes vizsgálatán keresztül valósulhat meg.

¹⁰⁹ 1931. évi XVI. törvénycikk indokolása. 9. p., KRÜPL 2023

¹¹⁰ KRÜPL 2023

¹¹¹ EBDT 2014. P.13.

¹¹² RAPP 2017, 9-10. pp.

¹¹³ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 6. p.

III. Rendszertani alapok

III.1. Idegen dologbeli jog jellege

Az építményi jog korlátozott dologi jogosultság,¹¹⁴ amelynek különlegessége, hogy szinte tulajdonosi jogállást biztosít.¹¹⁵ Tartalmát tekintve idegen telek használatát teszi lehetővé építési célra.¹¹⁶ Ezen alapokon pedig a Ptk. sem változtat.¹¹⁷ A kódex fogalom-meghatározásából levezethető, hogy kizárólag ingatlant terhelhet.¹¹⁸ A magyar jogirodalomban továbbá birtoklásos nem személyhez kötött állagjogként¹¹⁹ jelenik meg. Egyes német szakirodalmak ugyanezen gondolatfonal mentén „subjektív persönliches Recht”-ként hivatkoznak rá,¹²⁰ vagyis meghatározott jogosultat illethet, viszont nem kötődik oly mértékben a személyéhez, hogy az a jog átszállását, illetve átruházását akadályozná.¹²¹ Más jogi helyzetet teremt a haszonélvezet, amely kizárólag meghatározott jogosulthoz kapcsolódhat (személyhez kötött állagjog)¹²², amelynek az esetleges jogutódlása dogmatikai szempontból kissé megalapozatlanul, speciális jogalkotói szándékra tekintettel lehetséges.¹²³ A német szakirodalom egyebekben elhatárolja a telki szolgálomaktól is, miszerint az építményi jog olyan jellegű alapítása kizárt, amely alapján e jogosultság az uralkodó telek mindenkorai tulajdonosát illeti meg.¹²⁴ Idegen dologi jog természetével összefüggésben hatályosan maximális terjedelme ötven év lehet,¹²⁵ amelynek következménye, hogy megszűnésével a tulajdonjog eredeti állapotába visszaáll.¹²⁶ E tekintetben tanulságos a haszonélvezet jogához kapcsolt megállapítás, miszerint a jogviszony lényegében osztott tulajdont hoz létre, ugyanis a használat jogát megosztja, így nem lehet határozatlan idejű.¹²⁷ Az építményi jog tartalma pedig ugyanezen az elven biztosít használati jogot, azonban a haszonélvezetnél az elidegeníthetőség, a

¹¹⁴ ASSMANN/SZÜCS 2012, 26. p., NIZSALOVSKY 1942, 371. p.

¹¹⁵ FÖLDI ANDRÁS/HAMZA GÁBOR: *A római jog története és intézményei*. Huszonkettedik átdolgozott és bővített kiadás. Oktató- és Fejlesztő Intézet, Budapest, 2018. 368. p.

¹¹⁶ ASSMANN/SZÜCS 2012, 26. p., GRZIWOTZ, HERBERT: *Das Erbbaurechtsgesetz*. In: WESTERNMANN, HARM PETER/MAIER-RAINER, GEORG: *Erman: Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Band II.* 15., neu bearbeitete Auflage. Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 2017. 4090. p., WICKE, HARMUT: *Gesetz über das Erbbaurecht*. In: BRUDERMÜLLER, GERD/ELLENBERGER, JÜRGEN/GÖTZ, ISABELL et. al (Neubearbeitung): *Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch*. 79. Auflage. Verlag C. H. Beck, München, 2007. p., NIZSALOVSKY 1942, 371. p.

¹¹⁷ Ptk. 5: 159/A § (1)

¹¹⁸ Ptk. 5: 159/A § (1)

¹¹⁹ MENYHÁRD 2020, 1329. p., NIZSALOVSKY 1942, 373. p., PETRIK/ÓROSZ 2021, 368. p.

¹²⁰ GRZIWOTZ 2017, 4090. p., RAPP 2017, 26-27. pp.

¹²¹ GRZIWOTZ 2017, 4090. p.

¹²² NIZSALOVSKY 1942, 401. p.

¹²³ MENYHÁRD 2020, 1338. p.

¹²⁴ RAPP 2017, 24. p.

¹²⁵ Ptk. 159/A § (1)

¹²⁶ BÖTTCHER 2020, 1. p.

¹²⁷ Szerkesztőbizottsági javaslat: Korlátozott dologi jogok. In: *Polgári jog kodifikáció*. 2006/6. szám. 24. p., MENYHÁRD 2020, 1330. p.

terhelhetőség és az örökölhetőség jogával kiegészülve, sokkal fajsúlyosabb módon.¹²⁸ Felmerül a kérdés, hogy hogyan egyeztethető össze a haszonélvezet kapcsán megjelenő osztott tulajdon elkerülését célzó szigorú elvi háttér egy haszonélvezetnél jóval erősebb korlátozást jelentő jogintézmény tekintetében. Álláspontom szerint ezt éppen az időben egyértelműen meghatározott jelleg ellensúlyozza. E tényező legitimáló erővel bíró tartalmi elem. Az Mtj. idején is uralkodó felfogás alapján naptár szerint pontosan kellett meghatározni tartamát.¹²⁹ Nizsalovszky szemléletesen fejezi ki, hogy már a „*keletkezése időpontjában megszűnésre van ítélve*”.¹³⁰ E nézet kissé eltérően megjelenik a német jogirodalomban is. Pontos időhatározás szükséges, amely kissé ellentmondásosan lehet bármekkora időtartam.¹³¹ Tiltott azonban minden feltétel jellegű meghatározás, illetve nem lehetséges a jogosult haláláig tartó terjedelemben meghatározni,¹³² ugyanis annak beláthatatlansága esetén a tulajdonjog illuzórikussá válhat.¹³³ Ezekben az esetekben ugyanis nem látható pontosan, hogy e szélsőségesnek mondható teher mikor szűnik meg.

III.2. Kvázitulajdonosi minőség

Az idegen dologi jogosultságokon belül kivételes helyet foglal el a jogintézmény. Korai nézetek a tulajdonjogot „*részjogosítványok foglalatának*” tekintik, és az idegen dologbeli jogokat önállósult részecskékként értelmezik,¹³⁴ sui generis jogosultságokként.¹³⁵ A másik elmélet a bizonyos esetekben párhuzamos joggyakorlás lehetőségéből kiindulva, a tulajdonjogra ráneheződő, azok gyakorlását a tulajdonos számára megakadályozó jelenséggént írja le.¹³⁶ Az elméleti csatározásoktól eltekintve, mindkét elmélet közös kapcsolódási pontja a tulajdonosi részjogosítványok gyakorlásának a lehetősége. Azonban az építményi jog esetében többről van szó, mint egy egyszerű használatot biztosító állagjog kapcsán. Bizonyos korlátozott dologi jogok esetében, tartalmuk oly mértékben széles lehet, hogy szinte a tulajdonjog terjedelmével vetekszenek, ezért mondhatni az idegen dologbeli jogok tulajdonjog felé eső szárnyán helyezkednek el. Ez Nizsalovszky fogalom-meghatározásában is szerepel, miszerint „*azzal tulajdonosként bánhatik*”.¹³⁷ Hoffmann Pál megállapítása szerint is vannak olyan jogok,

¹²⁸ NIZSALOVSKY 1942, 373. p.

¹²⁹ NIZSALOVSKY 1942, 355. p.

¹³⁰ NIZSALOVSKY 1942, 388. p.

¹³¹ RAPP 2017, 39. p.

¹³² BÖTTCHER 2020, 17. p., RAPP 2017, 121. p., WICKE 2019, 2998. p.

¹³³ HANNIS PRÜTTING: *Sachenrecht*. 34. neu bearbeitete Auflage. Verlag C.H. Beck oHG, München, 2010. 368. p.

¹³⁴ NIZSALOVSKY 1942, 322. p.

¹³⁵ SERÁK ISTVÁN: *A korlátozott dologi jogok és a tulajdonjog magánjogi korlátainak dogmatikai és rendszertani összefüggései*. In: *Állam- és Jogtudomány*. LV. évf. 2. szám. Budapest, 2014. 58. p.

¹³⁶ NIZSALOVSKY 1942, 322. p., SERÁK 2014, 58. p.

¹³⁷ NIZSALOVSKY 1942, 373. p.

amelyek „tartalmok telje pedig a tulajdon tőszomszédjává teszi azokat, sőt az élet tényszerűségében, mintegy annak hasonmásává”.¹³⁸ Imling Konrád szerint e jogállás emiatt szinte fikciónak tekinthető.¹³⁹ Ez az építményi jog és a jogtörténeti örökhaszonbérlet sajátossága, amelyek kapcsán a hazai római jogi szakirodalomban megjelenik a „kvázitulajdonosi minőség” elnevezés.¹⁴⁰ A római jogban kialakult karakterisztikát a mai napig őrzi a szabályozás, így bemutatása ezen keresztül indokolt. Az örökhaszonbérlet jelentette a mezőgazdasági ingatlan örök időre (in perpetuum) történő bérbeadását.¹⁴¹ Az építményi jog pedig más telken fennálló, in rem védelmet élvező használati jogosultságként létezett, amely rendszerint bérleti causa alapján jött létre.¹⁴² Erős társadalmi igények hatást gyakoroltak a sajátos jellegük kialakulására. Az örökhaszonbérlet kezdetben az állami, valamint a települési tulajdonban lévő közföldek (ager vectigalis) vonatkozásában biztosított dologi jogi jelleggel körülbástyázott bérleti jogviszonyt.¹⁴³ Az építményi jog pedig a köztársasági kor végén kialakult lakásínségre nyújtott megoldást.¹⁴⁴ Így látható, hogy e jogintézmények valamely speciális, mégis erős társadalmi igényekre adott válaszreakciók. A pozíció lényege pedig abban keresendő, hogy bizonyos pontokon a tulajdonjoghoz, olykor a bérlő és a hasznélvező pozíciójához közelít, formailag viszont idegen dologbeli jog. Ezek pedig a következő megállapításokkal igazolhatók: mindkét jogintézményt a tulajdonjog felé közelítette az, hogy széleskörű rendelkezési jog illette meg a jogosultat, elidegeníthető, megterhelhető és örökölhető volt.¹⁴⁵ Ez a mai napig az építményi jog „lényegét” képezi, így a német jog az ezeket tisztán kizáró rendelkezéseket tiltja.¹⁴⁶ Mindkét jogintézmény kapcsán felmerült a tulajdonosi jogsegély biztosítása.¹⁴⁷ Az örökhaszonbérlet kettősségét jelzi az is, hogy sokáig vitatott volt, hogy adásvétel avagy bérletként kezelendő.¹⁴⁸ Ellenben bizonyos jellemvonások a hasznélvezet és a bérlet felé mozdítják a jogintézményeket. Az örökhaszonbérlet esetén fontos, hogy a használati jog annyiban korlátozott volt, hogy az örökhaszonbérlő a földet nem rosszabbíthatta.¹⁴⁹ Ennek háttere feltehetőleg a más tulajdonjogának védelme. Mellesleg a jogosult jogsértő cselekménye esetében biztosított volt, hogy a jogosultság megszüntethető

¹³⁸ HOFFMANN PÁL: *A római jog tanulmánya. I. Institúciók*. Athenaeum, Budapest, 1875. 476. p.

¹³⁹ LÁNYI (I. füzet) 1897, 142. p.

¹⁴⁰ FÖLDI/HAMZA 2018, 369. p.

¹⁴¹ FÖLDI/HAMZA 2018, 367. p., SIKLÓSI IVÁN: *Római jog I*. Elte Eötvös kiadó Kft., Budapest, 2021. 939. p.

¹⁴² FÖLDI/HAMZA 2018, 368. p., SIKLÓSI 2021, 942. p.

¹⁴³ FÖLDI/HAMZA 2018, 367. p.

¹⁴⁴ FÖLDI/HAMZA 2018, 368. p., SIKLÓSI 2021, 939. p.

¹⁴⁵ FÖLDI/HAMZA 2018, 368-369. pp., SIKLÓSI 2021, 942. p.

¹⁴⁶ BÖTTCHER 2020, 16-17. pp., GRZIWOTZ 2017, 4091. p., WICKE 2998. p.

¹⁴⁷ FÖLDI/HAMZA 2018, 367-369. pp.

¹⁴⁸ SIKLÓSI 2021, 939. p.

¹⁴⁹ FÖLDI/HAMZA 2018, 367. p.

legyen az örökhaszonbérlet elűzésén keresztül.¹⁵⁰ Ilyen jogpolitikai háttérű rendelkezések a Ptk. vonatkozásában is megjelennek, ugyanis az építményi jog jogosultja a rendes gazdálkodás követelményeinek keretei között gyakorolhatja jogát,¹⁵¹ továbbá súlyos jogsértés esetén a jogviszony bírósági úton történő felszámolása kezdeményezhető.¹⁵² Ezáltal biztosítja a törvény, a felmondással jogpolitikai tekintetben párhuzamba állítható módon, a jogviszony megszüntethetőségének elvi lehetőségét.¹⁵³ Továbbá a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódik az éves bér fizetése,¹⁵⁴ amely egyébként idegennek mondható még a korlátozott dologi jogosultságok esetén is.¹⁵⁵ A jogi pozíció célszerűségét az teszi teljessé, hogy mind a dologi, mind a kötelmi viszonyok sajátosságaiból fakadó, adott esetben kedvező elemeket kiragadva biztosít egy jogosultságon belül egy olyan konstrukciót, amely a jogosult pozícióját erősíti, a kötelezett érdekeinek figyelmen kívül hagyása nélkül. E jogintézmény a sokszínű és gyorsan változó gazdasági igények szempontjából rendkívül előnyös, és a magánjog részterületei közötti dogmatikai határok erős kontúrait megfelelően enyhíti.

IV. Az építményi jog alapítása

IV.1. Az alapító aktus kérdései

Mind a hazai, mind a német modell vonatkozásban azonos, hogy az építményi jog alapítása konstitutív hatályú.¹⁵⁶ Ennek kapcsán megfigyelhető a hazai jogot is átható kauzális tradíciós rendszer kettőssége. Szükséges egy alapításról szóló szerződés vagy más jogcím, amely az elkötelező aktusként értelmezhető.¹⁵⁷ E jogcímek többek között a szerződés, az egyoldalú nyilatkozat, a végrendelet, illetve felmerülhet a jogszabály és a hatósági határozat is.¹⁵⁸ Továbbá elengedhetetlen a dologi jogi rendelkező ügylet, amely a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzéssel valósul meg.¹⁵⁹ A bejegyzés kapcsán Németországban nem elegendő a telekkönyvi (Grundbuch) bejegyzés, hanem külön, az építményi jog vonatkozásában vezetett közhiteles nyilvántartásba is szükséges az alapítást bejegyezni (Erbbaugrundbuch).¹⁶⁰ A bejegyzés elmaradása azt eredményezi, hogy a jog alapítása megragad kötelmi

¹⁵⁰ FÖLDI/HAMZA 2018, 367. p., SIKLÓSI 2021. 941. p.

¹⁵¹ Ptk. 5:159/E. §

¹⁵² Ptk. 5:159/C. § (5)

¹⁵³ RAPP 2017, 70. p.

¹⁵⁴ FÖLDI/HAMZA 2018, 367. p., SIKLÓSI 2021, 943. p.

¹⁵⁵ Lásd: EBH2012.2218., BH1987. 162.

¹⁵⁶ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 7. p., BÖTTCHER 2020, 1. p.

¹⁵⁷ MENYHÁRD 2020, 1325-1326. pp.

¹⁵⁸ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 6. p.

¹⁵⁹ MENYHÁRD 2020, 1325-1326. pp.

¹⁶⁰ BÖTTCHER 2020, 1. p.

természetében.¹⁶¹ Ez különös jelentőséget nyer a felmondás és az elállás lehetősége kapcsán, ugyanis a bejegyzést követően az építményi jogot az alapító szerződés felmondásán, illetve elálláson keresztül nem lehet megszüntetni.¹⁶² Célja, hogy megóvja az építményi jog jogosultját, hogy joga önkényesen ne legyen megszüntethető, ezzel biztosítva az építményi jog hitel- és piacképességét.¹⁶³ A jog létrejöttét meghatározó határvonal kapcsán kérdés, hogy mennyire válik el az építményi jog az alapító aktustól. A haszonélvezet szerződéses alapításánál rögzíti a gyakorlat, hogy a szerződés egy egyszeri szolgáltatásra irányul, amely következtében nincs lehetőség a későbbiekben terjedelmének módosulására, még a bírói szerződésmódosítás alkalmazására sem.¹⁶⁴ Így lényegében függetlenedik az idegen dologi jog az azt létrehozó szerződéstől, vagyis a jog keletkezése fogja meghatározni annak terjedelmét.¹⁶⁵ A felek között a jog tartalmát érintő rendelkezés a dologi jogok tartalmi kötöttségére tekintettel kizárólag kötelmi (inter partes) hatállyal bírhat.¹⁶⁶ Azonban bizonyos dologi jogok esetén a függetlenedés viszonylagos jelleget ölthet, ugyanis tartalmát is az alapító jogi aktus adja. Ebben az esetben az alapító aktus és a dologi jog létezése párhuzamosnak ható lehet, mivel annak módosítása akár a jog tartalmának változását eredményezheti.

Előjáróban érdemes viszont kitérni alapító aktusok egyes eseteire és sajátosságaikra. Példaként felhozható a közérdekű használat lakonikus megfogalmazású tényállása. A számos különböző életviszonyra tekintettel keretjellegű megfogalmazást alkalmaz a törvény, és a dologi jog tartalmát adott esetben egyéb jogszabály fogja kitölteni.¹⁶⁷ Egyebekben felmerülhet a felek szükségleteinek megállapodásuk alapján történő rendezése. Egyrészt a telki szolgálat tényállása esetén, ugyanis példálózó jellegű felsorolás megengedi, hogy a felek céljaiknak megfelelően határozzák meg a szolgálat tartalmát.¹⁶⁸ Továbbá a földhasználati jog esetén is lehetőség nyílik tartalmának szerződéses rendezésére.¹⁶⁹ A Ptk. 5:19. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre került, akkor az harmadik személyekkel szemben is hatályos.¹⁷⁰ Ez megjelenik az építményi jog esetén is. A Ptk. 5:159./B § (4) bekezdése kimondja:

¹⁶¹ GRZIWOTZ 2017, 4092. p., RAPP 2017, 57. p., WICKE 2019, 2999. p.

¹⁶² GRZIWOTZ 2017, 4092. p.

¹⁶³ RAPP 2017, 9-10. pp.

¹⁶⁴ MENYHÁRD 2020, 1326-1327. pp., PETRIK/ORSZ 2021, 368. p.

¹⁶⁵ BH1987. 162., MENYHÁRD 2020, 1327. p.

¹⁶⁶ MENYHÁRD 2020, 1326. p.

¹⁶⁷ MENYHÁRD 2020, 1349. p.

¹⁶⁸ LENKOVICS 2014, 215. p. MENYHÁRD 2020, 1326. p., MENYHÁRD 2020, 1344. p.

¹⁶⁹ Ptk. 5:19. § (1)

¹⁷⁰ Ptk. 5:19. § (1)

„Az építményi jogot alapító szerződésben e jog gyakorlására vonatkozóan előírt további korlátozások harmadik személyekkel szemben annyiban hatályosak, amennyiben e korlátozások az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből, illetve az annak alapjául szolgáló okiratból megismerhetők.”

Látható, hogy a jogalkotó az olyan viszonyrendszerek lehetővé tételét, amellyel a harmadik személyekre kiható dologi hatály kapcsolható a felek megállapodásához, a közhitelőség feltételével ellensúlyozza.¹⁷¹ A törvény az építményi jog szabályozásánál „korlátozást” említ, azonban a jogviszony sokoldalúságára tekintettel érdemes ezalatt a megállapodás tartalmát adó valamennyi kikötést érteni. A német Erbbaurechtsgesetz (továbbiakban: ErbbauRG) is e felfogást követi, kifejezetten az építményi jog tartalmaként hivatkozik a felek egyes rendelkezéseire.¹⁷² A BGB kommentárjai viszont kifejtik, hogy a harmadik személyek alatt csupán a felek jogutódait kell érteni.¹⁷³ E szűkítő értelmezés a földhasználat szerződéses rendezésénél is megjelenik.¹⁷⁴ A rendelkezés célja végső soron, hogy az építményi jog tartalmát szigorúan rögzítse, és megóvja minden változástól, ami felek egybehangzó akaratán kívül esik.¹⁷⁵ Röviden szükséges említést tenni a szerződés lehetséges tartalmáról és korlátairól. A német joggyakorlat részletességet kíván meg,¹⁷⁶ ugyanis nem határozza meg a jog tartalmát teljeskörűen, a feleknek maguknak kell a jogviszonyukat rendezni és az egyes kétséges helyzetek lezárni.¹⁷⁷ A törvény 2. §-a külön példálózó jellegű felsorolást ad, hogy mik azok a kérdések, amelyekben a jogosult és a telektulajdonos megállapodhatnak.¹⁷⁸ Ilyen lényeges körülmény lehet például az építmény célja és alkalmazása, karbantartásra vonatkozó kötelezettség, elidegenítése és terhelésével kapcsolatos kikötések, illetve különböző rendelkezések a jogviszony megszűnésének esetére.¹⁷⁹ A felek meghatározhatják továbbá, hogy a szerződés mely része kötelmi, illetve mely része dologi hatályú.¹⁸⁰ Ez egy széles mozgástér, azonban figyelni kell az építményi jog lényegének megtartására. Ilyen gyakorlati probléma az elidegenítés lehetőségével kapcsolatos korlátozó rendelkezések alkalmazása, melynek teljes kizárása azonban tilos.¹⁸¹ További lényeges tartalmi eleme a megállapodásnak az

¹⁷¹ MENYHÁRD 2013, 519. p.

¹⁷² RAPP 2017, 59. p.

¹⁷³ RAPP 2017, 59. p., WICKE 2020, 2999. p.

¹⁷⁴ MENYHÁRD 2020, 1325. p.

¹⁷⁵ RAPP 2017, 59. p.

¹⁷⁶ BÖTTCHER 2020, 33. p., RAPP 2017, 25. p.

¹⁷⁷ PRÜTTING 2010, 366. p.

¹⁷⁸ ErbbauRG 2. §

¹⁷⁹ ErbbauRG 2. §

¹⁸⁰ BÖTTCHER 2020, 33. p.

¹⁸¹ BÖTTCHER 2020, 16-17. pp., RAPP 2017, 37.p.

ellenszolgáltatás, amely a törvény szerint lehet egyszeri, illetve időszakosan visszatérő szolgáltatás, amely mértékét és esedékességét ugyancsak az alapításkor kell meghatározni.¹⁸² A későbbi viták elkerülése érdekében érdemes rögzíteni azokat az eseteket, amikor az építménybérnek a jelentősen változó körülményekhez igazodása indokolt. Ennek hiánya a jelenlegi tisztázatlan dogmatikai és gyakorlati viszonyok között súlyos vitákat eredményezhet. A vita irányát ezesetben a bérleti szerződéshez való hasonlóságára tekintettel, a változás lehetősége felé kell terelni.¹⁸³

A jog és az alapító aktus elválásának imént említett viszonylagosságát ténylegesen pedig az adja, hogy a jog terjedelmének alapja a szerződés, amelynek a módosítás természetes velejárója lehet. Alapvetően lehetőség, azonban szükséges a harmadik személyeket érintő hatályához a módosító szerződés megismerhetővé tétele, annak az érintett nyilvántartásban való feltüntetése.¹⁸⁴ Ellenben itt már felmerülhet az építményi jogon jogot szerzett személyek érdekeinek védelme, amely a módosítás hatályát korlátozhatja.¹⁸⁵ Az építményi jog meghonosítása tekintetben is túlmutat egy új jogintézményen, mivel további lehetőséget teremt a dologi jogi viszonyok kógeniciájának feloldása, illetve a magánautonómia térnyerésének irányába. E helyzet azonban láthatóan nem problémamentes, ugyanis hangsúlyos ellentmondás, hogy a módosítása bizonyos keretek között engedhető, míg a felmondás és a bontó feltétel nem. Így a bírói gyakorlat feladata a kötelmi jog becsatornázódását és a két terület egybefonódását konstruktív irányba terelje, ezáltal az építményi jog rendszerbeli helyéből fakadó sajátosságait megőrizze.

IV.2. Az építményi jog és terheinek rangsora

Az építményi jog alapítása körültekintést igényel a földtulajdonos és az építményi jog zálogjogosultjainak védelme érdekében. Az építményi jog nem vitás tulajdonsága, hogy magát az építményt kivonja a telek tulajdonosa hitelezői érdekköréből bizonyos keretek között.¹⁸⁶ A Ptk. ennek megfelelően *expressis verbis* elválasztja telek tulajdonjogával, illetve az építményi joggal való rendelkezési jogosultságot, azonban kivételnek tekinti azokat a terheket, amelyek az építményi jogot rangsorban megelőzték.¹⁸⁷ Ezzel összefüggésben mondja ki a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.), hogy a jelzálog után alapított

¹⁸² Ptk. 5:159/E. §

¹⁸³ LENKOVICS 2014, 205. p., RAPP 2017, 152. p.

¹⁸⁴ GRZIWOTZ 2017, 4093-4094. pp., NIZSALOVSKY 1942, 388-389. p.

¹⁸⁵ NIZSALOVSKY 1942, 388-389. p.

¹⁸⁶ NIZSALOVSKY 1942, 375. p.

¹⁸⁷ Ptk. 5: 159. §

építményi jog nem terheli az árverés útján tulajdonjogot szerzőt, ha a jogosultja a követelés kielégítéséért felelős, vagy a jelzálogot az építményi jogot követően alapították.¹⁸⁸ Ugyanezen elvi alapok érvényesülnek a haszonélvezeti és a földhasználati jog esetén is.¹⁸⁹ A haszonélvezet vonatkozásában e rendelkezést bevezető 2000. évi CXXXVI. törvényhez fűzött indokolás kifejti, hogy a végrehajtási jog a foglalás időpontjában fennálló jogoknál erősebb, ugyanis elzálogosítást követően bejegyzett jog kedvezőtlenül befolyásolja az ingatlan értékét, így a törvény szerint nem terheli az új tulajdonost.¹⁹⁰ A megszűnés azonban nem automatikus. A BH2019. 239. szerint a jog önmagában nem törölődik, ugyanis a végrehajtói megkeresés a kérelem alapja. Így a jogosultág törlését a kérelemben külön fel kell tüntetni.¹⁹¹ Hasonló elvi alapokra helyezkedik az ErbbauRG 10. §-a, amely kiemeli, hogy az építményi jogot csak az első ranghelyen lehet alapítani és ez a későbbiekben sem változhat.¹⁹² Az építményi jogot megelőző zálogjog esetén fennáll az a veszély, hogy az építményi jog a telek árverése esetén megszűnik.¹⁹³ E szabályok azonban a földtulajdonos hitelezőinek védelméhez képest többlettartalommal bírnak. A német szakirodalom tökéletesen ragadja meg e felfogás lényegét, miszerint ezzel őrizhető meg az építményi jog „*hitelképessége*”,¹⁹⁴ amely e vonatkozásban már az építményi jog hitelezőit jelenti. Sajátos helyzetről van szó, ugyanis lényegében a dolgon fennálló teher terhelése történik, ezért a hitelező elemi érdeke, hogy minél biztosabban fennálljon a jogosultság az adott ingatlanon. A hazai jog nem alkalmaz a német törvény szerinti szigorú rendelkezést. Lehetővé teszi az építményi jog alapítását a jelzálog alapítását követően is, amely megterhelhetőségét nem a törvény, hanem adott esetben a hitelezői gyakorlat fogja kizárni.¹⁹⁵ Ennek előnye, hogy nem feltétlen kell, hogy az építményi joghoz hitelbiztosítéki cél kapcsolódjon, emiatt alkalmazását felesleges lenne kizárni. Egyes veszélyeit pedig az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége ellensúlyozza. Elmondható az építményi jog jelenlegi szabályozásáról, hogy megfelelően körülbástyázza mindkét fél hitelezőinek az érdekeit, azonban a hazai jogszabály engedékenysége nagyobb körütekintést igényel.

¹⁸⁸ Vht. 137. § (4)

¹⁸⁹ Vht. 137. § (2)-(3)

¹⁹⁰ 2000. évi CXXXVI. törvény indokolása. 25. p.

¹⁹¹ BH2019. 239.

¹⁹² ErbbauRG 10.§

¹⁹³ BÖTTCHER 2020, 24. p., GRZIWOTZ 2017, 4114. p., PRÜTTING 2010, 368. p., RAPP 2017, 162. p.

¹⁹⁴ BÖTTCHER 2020, 24. p., RAPP 2017, 162. p., WICKE 2019, 3005-3006. p.

¹⁹⁵ PRÜTTING 2010, 368. p.

V. Az építményi jog tartalmi kérdései

V.1. Általános ismertetés és problémafelvetés

Az építményi jog alapján lehetőség nyílik a jogosult számára más telkén, vagy felszíne alatt építmény létrehozására, vagy meglévő építmény fenntartására.¹⁹⁶ Alapvetően jogosultág, azonban megállapodás alapján kötelezettséggé alakítható.¹⁹⁷ Az építés és a használat joga közötti hangsúlyeltolódásokra Jusztinger János hívja fel a figyelmet. Egy bérház építése esetén az építkezés a jelentősebb a későbbi bérbeadáshoz képest, míg a saját célú építkezés esetén inkább a használat képezi a tényleges célt.¹⁹⁸ A jogintézmény nyújtotta lehetőség egyébként mind a magyar, mind a német jogrendszer vonatkozásában egybevágó. Az építmény fogalmát hazánkban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) rögzíti. Ez egy olyan gyűjtőfogalom, amely az épületeket és egyéb műtárgyakat is magában foglalja.¹⁹⁹ Technikai szempontból ez korlátot is jelent, ugyanis az építkezés eredményének legalább építménynek kell minősülnie. Így növények létrehozására nem alapítható, viszont az építmény szintjét elérő díszkert vonatkozásában már lehetséges.²⁰⁰ Vitás kérdések sokasága merül fel a Ptk. vonatkozásában. Ilyen kérdés, hogy szükséges-e, hogy az építmény alkotórészi kapcsolatban álljon a telekkel. A magyar jogtörténeti hagyományok alkotórészi kapcsolatban álló építmény létrehozására engedtek építményi jogot alapítani,²⁰¹ míg a német jogirodalom csupán a talajjal való erős összeköttetést kívánja meg.²⁰² Másrészt kérdésként merül fel, hogy milyen mértékben nyílik lehetőség a telek be nem épített része, illetve annak egyéb módon történő használatba vételére, amelyek között ugyancsak lényeges gyakorlati különbségek figyelhetők meg. Mindemellett egyéb részkérdések is súlyos vitákra adhatnak alapot az építmény használatával kapcsolatban.

V.2. Az alkotórészi kapcsolat problémái

A Ptk. és a BGB látszólag hasonló alapokra helyezkedik a probléma kapcsán. Az alkotórészi kapcsolat fogalmának alapja a földologgal való tartós egyesítettség, másodlagosan az elválasztással történő pusztulás, érték és a használhatóság csökkenése.²⁰³ A német BGB 93. §-

¹⁹⁶ Ptk. 5:159/A. §, PRÜTTING 2010, 365-366. pp.

¹⁹⁷ GRZIWOTZ 2017, 4091. p., NIZSALOVSKY 1942, 378. p.

¹⁹⁸ JUSZTINGER JÁNOS: *Az antik római superficies jogintézményének jelentősége Brósz Róbert kutatásainak tükrében*. In: *Acta Elte Tomus Annus LII*. 2015. 69. p.

¹⁹⁹ Étv. 2. § (8)

²⁰⁰ RAPP 2017, 29. p.

²⁰¹ NIZSALOVSKY 1942, 374. p.

²⁰² BÖTTCHER 2020, 3. p., RAPP 2017, 27-28. pp.

²⁰³ MENYHÁRD 2020, 1018. p.

ának tartalma egybevág ezzel, sérülést és a dolog lényegének változását említve.²⁰⁴ A fogalom-értelmezés és a feldogozott hazai joganyag alapján két elmélet különíthető el. A tartós egyesítettség tekinthető az alkotórészi minőség indíciumának, azonban meghatározása szigorú distinkciót nem feltételez.²⁰⁵ Menyhárd Attila szerint a pontos meghatározás szinte lehetetlen, illetve egy sor kritérium vizsgálata szükséges, amelynek lényeges elemei a tartós egyesítettség, funkcionális összetartozás, véglegesség szándéka, ideiglenes joggyakorlás keretében történő egyesítés.²⁰⁶ Így a tartós egyesítettség hiányában is tekinthető egy dolog alkotórésznek, viszont megléte sem jelenti feltétlen az alkotórészi kapcsolat megállapíthatóságát.²⁰⁷ Már a régi Ptk. kodifikációs tervezetében is utaltak arra, hogy egzakt fogalmak alkalmazása szinte szükségtelen. A különbségtételt a társadalmi közfelfogás szerint a bírói gyakorlatnak kell kialakítani.²⁰⁸ A másik, időben későbbi elmélet szerint az alkotórészi kapcsolat megítélésének nem biztosítható ennyire tág tér. A Ptk. kommentárja másutt kijelenti, hogy a tartós egyesítettség nem azonos szintű a funkcionális összetartozással.²⁰⁹ A Kúria egyik ítéletében ezt alá is támasztja, s kimondja, hogy a funkcionalitás kérdésének nem szabad túlzott jelentőséget tulajdonítani, ezáltal hibás gyakorlat, amikor a bíróság fizikai kapcsolódás nélküli eszközöket, amelyek a cementgyártás folyamatának elengedhetetlen részét képezik, alkotórésznek tekintett. A funkcionális kapcsolat a tartós egyesítettség vonatkozásában vizsgálendő, ha az elválasztás nem jár feltétlen az alkotórész sérelmével.²¹⁰ A Kúria e perben az egyesítettség hiányára és a funkcionális összetartozásra tekintettel dologösszességként kezelte az eszközöket.²¹¹ A megszorítóbb értelmezés lényegét összességében úgy lehet meghatározni, hogy a fizikai egyesítettség követelmény, függetlenül attól, hogy a sérülés nélküli elválasztás lehetséges-e. Azonban ezt követően akár funkcionális szempont lehet a kapcsolat ideiglenességének kérdése,²¹² ami így elsődlegesen nem, viszont utólagosan döntő lehet, és kizárhatja az alkotórészi kapcsolat megállapítását. Álláspontom szerint az utóbbi értelmezés követendő. A túlzottan széleskörű mérlegelés lehetősége a bírói szubjektumon keresztül parttalaná teheti a joggyakorlatot az alkotórészi, a tartozéki és a dologösszességi minőség megállapítása során. Bizonyos követendő princípiumok hiányában a dogmatikai határok elmosódhatnak.

²⁰⁴ SCHMIDT-RÄNTSCH, JOHANNA: *Sachen und Tiere*. In: WESTERNMANN, HARM PETER/MAIER-RAINER, GEORG: *Erman: Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Band I*. 15. neu bearbeitete Auflage. Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 2017. 228. p.

²⁰⁵ SCHMIDT 2017, 228. p.

²⁰⁶ MENYHÁRD 2010, 67. p.

²⁰⁷ MENYHÁRD 2020 1020. p., MENYHÁRD 2010, 65-66. pp.

²⁰⁸ Az 1959-es Polgári Törvénykönyv előkészítő anyagai I. kötet. 259. p.

²⁰⁹ MENYHÁRD 2020, 1019. p.

²¹⁰ Kúria Pfv. 20.485/2021/4.

²¹¹ Kúria Pfv. 20.485/2021/4.

²¹² MENYHÁRD 2020, 1019. p.

Egyebekben nem is feltétlen egyértelmű, mi érthető a sokat emlegetett funkcionalitás alatt. Olykor az elválasztás sérülés nélküliségét jelenti,²¹³ míg egyes esetekben az egymásra utaltságot,²¹⁴ valahol pedig az időtényező figyelembe vételét.²¹⁵ Ha egzakt fogalom nem is keresendő, végső soron tartalma alapján a tartós egyesítettség felülírására alkalmas tényezőként aposztrofálható. Az előbbi problémákat a német BGB is érzékeli, viszont sokkal letisztultabb módon határolja el a minőségbeli eltéréseket. Megkülönböztet valódi (wesentliche Bestandteile), nem valódi (keine wesentliche Bestandteile) és látszólagos alkotórészeket (Scheinbestandteile).²¹⁶ Valódi alkotórész esetén, amelynél a fizikai elválasztás a dolog elpusztulásával, használhatóságának csökkenésével járna, illetve a dolog a saját lényegében változna meg.²¹⁷ A nem valódi alkotórész pedig a dologtól sérülés nélkül elválasztható.²¹⁸ Ilyen az autó motorja, ugyanis kivétel után bármikor beépíthető egy másik járműbe, annak ellenére, hogy a használhatósága összességében megszűnik.²¹⁹ Ez pedig azt eredményezi, hogy az ilyen típusú alkotórészek állhatnak más személy tulajdonában is.²²⁰ A látszólagos alkotórészről a BGB 95. §-a rendelkezik a földterület vonatkozásában. A törvény szerint az átmeneti céllal történő egyesítés kizárja az alkotórészi kapcsolatot.²²¹ Ennek magyarázata az, hogy ilyenkor hiányzik a dolgok összertartozására irányuló akarat.²²² Abban az esetben viszont, ha az átmenetiségre vonatkozó akarat véglegessé válik, onnantól az építmény valódi alkotórésze lesz a földterületnek.²²³ Álláspontom szerint a német felfogás letisztultabb és átláthatóbb rendszer képét jeleníti meg az alkotórészi kapcsolat értelmezése kapcsán, amely megfelelő kapcsolatban áll a többi jogintézménnyel is. Mellesleg ténylegesen az alkotórészi kapcsolat elsődleges lényegére koncentrál, amely a tulajdonjog, mint a dolog feletti jogi hatalom határait húzza meg.

Az építményi jog hatályos szabályozása nem feltétlen egyértelmű avonatközásban, hogy az alkotórészi minőség követelmény-e, avagy sem. A problémát tovább bonyolítja, hogy az Étv. fogalom-meghatározásából kiindulva csak a helyhez kötöttség kritériumát követeli meg.²²⁴ A hazai jogtörténeti és német álláspontok sem nyújtanak megnyugtató megoldást. Az Mtj. és a

²¹³ MENYHÁRD 2020, 1019. p

²¹⁴ MENYHÁRD 2020, 1019. p.

²¹⁵ BH2011. 278., MENYHÁRD 2020, 1019. p.

²¹⁶ ASSMANN/SZÜCS 2012, 8. p., SCHMIDT 229. p.

²¹⁷ SCHMIDT 2017, 229. p., STIEPER 2021, 69–70. pp.

²¹⁸ ASSMANN/SZÜCS 2012, 8. p., STIEPER 2021, 69. p.

²¹⁹ ASSMANN/SZÜCS 2012, 8. p., STIEPER 2021, 79. p.

²²⁰ ASSMANN/SZÜCS 2012, 8. p.

²²¹ BGB 95. §

²²² SCHMIDT 2017, 229. p.

²²³ SCHMIDT 2017, 237. p.

²²⁴ Étv. 2. § (8)

német ErbbauRG is egyaránt a jog alkotórészeként nevesíti az épületet.²²⁵ Az Mtj. 695. §-a kiemeli:

„Az építményi jog alapján emelt vagy egyébként hatálya alá eső építmény és a jogosultnak ahhoz a telekrészhez való joga, amelyre az építményi jog kiterjed, alkotórészként az építményi joghoz tartozik és vele együtt egy jogi egészet alkot. Az ilyen építmény és alkotórészei az építményi joggal terhelt teleknek nem alkotórészei.”

Nizsalovszky Endre állásfoglalása alapján azonban a magyar jogi hagyományokkal a jog alkotórészeként való felfogás ellentétes, mesterkélt eredményre vezet.²²⁶ Ezért a bírói gyakorlat a felvázoltaktól eltérve, előfeltételnek tekintette az alkotórészi kapcsolatot, ugyanis a telek és az építményi jog „így volt jogi egységbe kapcsolható”.²²⁷ Azonban a német szakirodalom vonatkozásában is felmerül, hogy a BGB sem ismeri, hogy egy dolog a jog alkotórésze legyen, csupán az építményi jog terjedelmét fejt ki.²²⁸ Továbbá a jog alkotórészeként való meghatározás azt a fikciós technikát alapozza meg, amely a német jogrendszerben az építményi jogot ingatlanjellegű jogként (grundstückgleiches Recht) tekinti.²²⁹ Hasonló álláspont rajzolódik ki az 1938. évi XI. törvénycikk tekintetében is.²³⁰ E felfogás viszont felülírja annak a kérdését, hogy a telek alkotórészének kell-e tekinteni az építményt, és az építő lényegében a helyhez kötött, saját, lényegében fiktív tulajdonát használja. Ellenben a németek nem ódzkodnak annak kijelentésétől sem, hogy ez a jogosult személyes tulajdonának tekinthető (Sondereigentum).²³¹ Mellesleg függetlenül attól, hogy az építmény fennállt-e vagy a jövőben készül el, egyöntetűen törvény erejénél fogva kerül a jogosult tulajdonába.²³² Jelenleg a német felfogás konzekvenciáinak alkalmazása indokolatlan lenne, az alkotórészi kapcsolat megkövetelése pedig túlzó. Előnye mindkét konstrukciónak tagadhatatlan, ugyanis egységes szemléletet kölcsönöz. Az építményi jog hatályos szabályozásából az alkotórészi kapcsolat követelménye nem vezethető le, mellesleg a módosító törvény indokolása kiemeli, hogy a fizikai elválaszthatóságra tekintettel, alkotórészi kapcsolatban nem álló építmények is létrehozhatók.²³³ Felmerül ugyanis, hogy egyes építmények nem érik el az alkotórészi minőség szintjét. Erre példa a Legfelsőbb Bíróság eseti döntése, amely következtében ingónak tekintett

²²⁵ MTJ. 695. §, ErbbauRG 12. §

²²⁶ NIZSALOVSKY 1942, 374-375. pp.

²²⁷ NIZSALOVSKY 1942, 374. p.

²²⁸ PRÜTTING 2010, 369. p., RAPP 2017, 190. p.

²²⁹ GRZIWOTZ 2017, 4115. p., RAPP 2017, 26. p., WICKE 2019, 2997. p.

²³⁰ 1938. évi XI. tc. indokolása. 19. p., ANKÁNE/ANKA 2010, 23. p.

²³¹ RAPP 2017, 25. p.

²³² RAPP 2017, 25. p., WICKE 2019, 3007. p.

²³³ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 42. p.

egy pavilionsort, tekintettel annak a földdel mechanikusan való egyesítettségére és a jogviszony ideiglenességére.²³⁴ Így bizonyos építményeket a szabályozás kivonna az építményi jog hatálya alól, ezáltal az építkezés nem minősülne a jog gyakorlásának,²³⁵ amely a hétköznapi élet sokszínűségére miatt indokolatlan lenne. Ellenben mindenképpen megjelenik a telek alkotórészeként funkcionáló építmény, különösen a már meglévő épületen történő alapítás esetén. Korántsem lényegtelen kérdésről van szó, ugyanis e tényező fogja eldönteni, hogy az építményi jog keretében a beruházó a saját vagy más tulajdonát használja, amely a jog természetének hangsúlyát adja. Az első esetben kizárólag a terület használatáról van szó, amin a jogosult a helyhez kötött saját tulajdonával rendelkezik, ellenben az utóbbi esetben más építményének használatát jelenti. Jelenleg mindkét eset előfordulhat, amelyre a gyakorlatnak tekintettel kell lennie. A szabályozás tehát egy harmadik dogmatikai irányt vázol fel, amely az alkotórészi kapcsolat megítélésének egységességét mellőzi, ésszerű felfogást tükröz.

V.3. Környező telek használatának lehetősége

További kényes kérdés, hogy az érintett telek építkezésén kívül milyen mértékben használható. Nizsalovszky álláspontja szerint az építményi jog szükséges mértékben biztosítja a telek használatát, kvázi magában foglalja a föld használatának a jogát, így lehetőség nyílik átmenetileg növény termesztésére, illetve ideiglenes jelleggel alkotórészi kapcsolatban nem álló épület is létrehozható, viszont ez nem fog az építményi jog gyakorlásának minősülni.²³⁶ Ellenben a német szakirodalom szerint kizárt az egyéb jellegű, például a mezőgazdasági tevékenység, és rendkívül megszorítóan értelmezi a telek beépítetlen részének használatát.²³⁷ Az ErbbauRG 1.§-ban található kötelező szabály szerint „Az építményi jog a telek építés tekintetében nem szükséges részére is kiterjedhet, hacsak az építmény gazdasági szempontból a földolog (*wirtschaftliche Hauptsache*) marad.” Ezt a BGB kommentárja az építményi jogosult javára fennálló telki szolgalmaként értelmezi.²³⁸ A gazdasági földolog jelleg pedig következik abból, hogy ez a lehetőség csak olyan terjedelmű, amely az építmény használatának mellékkövetkezménye.²³⁹ Az építményi jog, akárcsak az elváló tulajdonjog hazai konstrukciója, magában foglal egy kettőséget, és alapot ad az összehasonlításra. Az elmondottak alapján a földhasználati jog nemcsak jogalapot biztosít az épület fennállására,

²³⁴ BH1991. 372.

²³⁵ NIZSALOVSKY 1942, 378-379. pp.

²³⁶ NIZSALOVSKY 1942, 379. p.

²³⁷ GRZIWOTZ 4091. p., RAPP 2017, 34. p.

²³⁸ RAPP 2017, 33. p.

²³⁹ RAPP 2017, 33. p.

hanem a telek használatának jogát is megosztja,²⁴⁰ amely elkerülhetetlen egy épület megfelelő gazdasági kihasználásához. A törvény szóhasználata szerint a földhasználati jog jogosultját a telek használata az épület használatához szükséges mértékben illeti meg.²⁴¹ Ez véleményem szerint indukálja, hogy a földhasználati jog ne lehessen más célú, mint ami az épület megfelelő használatának a lehetőségét biztosítja. Ez azzal a szakirodalmi állásponttal tökéletesen egybevág, miszerint a földhasználati jog inkább tekinthető ugyancsak az épület használatát biztosító telki szolgálomnak.²⁴² Jogtechnikai különbség csupán, hogy a földhasználati jog külön jogosultság, amely szükségképpen kapcsolódik az épület tulajdonjogához,²⁴³ ezt az építményi jog azonban egy jog keretében összekapcsolja.²⁴⁴ Ezt fejezte ki az Mtj. és az 1938. évi XI. tc. is.²⁴⁵ A Ptk. jelenleg hallgat arról, hogy környező telek miként vehető igénybe, azonban a földhasználati jognál elmondottakra, illetve a német álláspontra tekintettel a telki szolgalmat jelleget közvetítő megszorító értelmezés követendő. Megfontolandó ugyanis Nizsalovszky Endre szóhasználata, miszerint az építményi jog az „örökhaszonbérlet minősített eseteként” aposztrofálható.²⁴⁶ A szűkítő értelmezéssel kizárható, hogy a szabályozás megkerülésével, a dologi jog rendszerének tisztaságát sértő, a szabályozás célját megkerülő jogviszonyok a gyakorlatban megjelenhessenek.

V.4. Az építmény használatának egyéb vitás kérdései

A Ptk. szükségszerűsége az építmény használatával kapcsolatban is felvet további problémákat. Egyrészt azt, hogy a jogosult milyen mértékben köteles az építményt karbantartani. Nizsalovszky álláspontja szerint az épületek értéke az idő során a használattal csökken, így a karbantartási kötelezettség e következmények jogosultságra hárítását jelentené.²⁴⁷ E kérdés azonban részletesebb értékelést igényel jelen viszonyok között. Az építményi jog megszűnése esetén adott esetben csekély értéket képviselő építmény marad a tulajdonos jogosultsági körében. Lényeges ugyanis, hogy az építményi jog megszűnésével nemcsak a jogalap szűnik meg a föld használatára, hanem a telek alkotórészét képző, esetlegesen azzá váló építmény kerül a tulajdonos fennhatósága alá. Így felmerülhet, ha a jogosult tudva, hogy az építményi jog megszűnésével az elbontás kötelezettsége nélkül szabadul az építménytől, semmi érdeke nem

²⁴⁰ PETRIK/OROSZ 2021, 364. p.

²⁴¹ Ptk. 5:145. §

²⁴² ANKÁNY/ANKA 2010, 24. p.

²⁴³ PETRIK/OROSZ 2021, 364. p.

²⁴⁴ NIZSALOVSKY 1942, 373. p.

²⁴⁵ MTJ. 695. §, 1938. évi XI. tc. 42. §

²⁴⁶ NIZSALOVSKY 1942, 354. p.

²⁴⁷ NIZSALOVSKY 1942, 380. p.

fog fűződni annak karbantartáshoz.²⁴⁸ A német jogirodalom kiemeli, hogy a megfelelő ösztönzés egyrészt a kártalanítási kötelezettség fennállása a tulajdonos részéről,²⁴⁹ amelyet a megszűnési érték szerint kell meghatározni.²⁵⁰ Így összességében látható, hogy egyébként a kártalanítás főszabályként való alkalmazása az egyes jogosultak védelmében indokolt lenne. További ösztönző jellegű intézkedés lehet az építményi jog megújítása kapcsán biztosított előjog.²⁵¹ Ha a karbantartási kötelezettség tételes rögzítése túlzó is lenne, megfelelően ellensúlyozzák a biztosítható előnyök. Másik lényeges kérdés, hogy mennyiben illeti meg a jogosultat az építmény lerombolásának a joga. Erre mindenképpen hatással lehet, hogy a jogosult által épített vagy meglévő építmény vonatkozásában vizsgáljuk a kérdést.²⁵² Nizsalovszky a rombolás joga mellett érvelt, azonban az Mtj. főszabály szerint kártalanítási kötelezettséget írt elő.²⁵³ Így, ha az építmény nem volt az építményi jog vonatkozásában ellenszolgáltatásként meghatározva, a bontás a tulajdonos érdekeit nem sérthette.²⁵⁴ A Ptk. a rendes gazdálkodás követelményét rögzíti.²⁵⁵ Ez irányadó a haszonélvezet kapcsán is, amely a kapcsolódó jogirodalmi állásfoglalások szerint magában foglalhatja, akár a haszonélvezet tárgya gazdasági rendeltetésének a megváltoztatását is.²⁵⁶ A rendes gazdálkodás követelményének generálklauzulája rugalmas mozgásteret biztosít a feleknek,²⁵⁷ azonban az építményi jog tekintetében komoly vitákat és bizonyítási nehézségeket szülhet. Végző soron bizonyos célszerűségi esetek elvileg megkövetelhetik az épület lebontását. A bíróságok részéről e viták esetén különös jelentősége lesz a jogfejlesztő értelmezésnek, azonban e kérdések problémamentes rendezése megnyugtatóan továbbra is kizárólag a felek közötti szerződésen keresztül tehető meg. Így nem lehet eléggé hangsúlyozni az alapító szerződés részletességének fontosságát.

²⁴⁸ RAPP 2017, 65. p.

²⁴⁹ RAPP 2017, 65. p.

²⁵⁰ RAPP 2017, 233. p.

²⁵¹ RAPP 2017, 65. p.

²⁵² NIZSALOVSKY 1942, 378. p.

²⁵³ MTJ. 706. §

²⁵⁴ NIZSALOVSKY 1942, 378. p.

²⁵⁵ Ptk. 5:159/E. § (1)

²⁵⁶ LENKOVICS 2014, 209. p., MENYHÁRD 2020, 1333. p., PETRIK/OROSZ 2021, 377. p.

²⁵⁷ MENYHÁRD 2020, 1333. p.

VI. Az építményi jog megszűnése

VI.1. A megszűnés esetei

Az építményi jog megszűnését több tényező kiválthatja a Ptk. alapján. A törvény nem mondja ki explicit, viszont az építményi jog megszűnik a határozott idő elteltével.²⁵⁸ Ebben az esetben a jog minden egyéb jogcselekmény nélkül megszűnik,²⁵⁹ amely azt eredményezi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban foglalt, valóságnak nem megfelelő állapotot ki kell igazítani.²⁶⁰ A hitelezői érdekekre figyelemmel, ha a megszűnés esetén az építményi jogot valamely jog terheli, az építményi jog helyébe lép a kártalanítás iránti igény, illetve az egyéb jog.²⁶¹ Itt azonban kissé inkoherens a törvény, ugyanis korábban is látható volt, hogy a kártalanítás nem főszabály, így abban a feleknek külön meg kell egyezniük.²⁶² Kevésbé vitás eset az építményi jogról való lemondás esete, amelyhez az alapítás során elhangzottakhoz kapcsolódva elengedhetetlen az ingatlan-nyilvántartásból való törlés.²⁶³ Problémásabb azonban az építményi jog nemgyakorlása vonatkozásában a megszűnéshez kapcsolt rendelkezés. Hasonló helyzet áll fenn a telki szolgalmak esetén, amely ugyancsak a jogosult passzivitására megszűnhet,²⁶⁴ azonban distinkció szükséges. A Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának egy 1956-os értekezletén megfogalmazottak szerint tisztán a jogosultság gyakorlásától való tartózkodással nem szűnik meg az építményi jog. Hozzá tartozik az is, hogy a tulajdonos látva, hogy a jogosult nem él jogával, maga kezdi gyakorolni, és lényegében a tehermentességet birtokolja el.²⁶⁵ Így nyerhet értelmet az elbirtoklásra vonatkozó kiterjesztő szabály.²⁶⁶ További megszűnési ok a tulajdonos keresete alapján a bíróság általi megszüntetés.²⁶⁷ Ez annak a dologi védelemnek a megtestesülése, amelyről a szerződéses tartalom vizsgálatánál szó esett. Ennek vizsgálatához pedig a német törvény megoldásait összehasonlító jelleggel érdemes figyelembe venni. Az ErbbauRG tételesen is rögzíti, hogy tiltott minden bontó feltétel (auflösende Bedingungen), illetve minden olyan megállapodás, amely szerint valamely esemény bekövetkezése esetén az építményi jog jogosultjának a jogával fel kell hagynia.²⁶⁸ Ellenben biztosítja a törvény a visszaszállási jog (Heimfallrecht) alkalmazását, amelynek lényege, hogy

²⁵⁸ GRZIWOTZ 2017, 4122. p., RONNY MÜLLER: *Erbbaurecht: Löschung der Belastung mit einer Hypothek nach Befristungsablauf*. In: *Monatschrift für Deutsches Recht*. 8/2022. De Gruyter Verlag, 492. p.

²⁵⁹ Grziwotz 2017, 4122. p.

²⁶⁰ GRZIWOTZ 2017, 4122. p.

²⁶¹ Ptk. 5:159/F §. (1)

²⁶² 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 41. p.

²⁶³ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 37. p.

²⁶⁴ Ptk. 5:163. § (2)

²⁶⁵ A Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi kar tanácsülései. Szeged, 1955-56. 216. p.

²⁶⁶ Ptk. 5:159/C. § (1)

²⁶⁷ Ptk. 5:159/C. § (4)

²⁶⁸ ErbbauRG. 1. § (4), RAPP 2017, 38. p.

a jog gyakorlására vonatkozó szabályainak megsértése esetén az építményi jogot át kell ruházni a telek tulajdonosára.²⁶⁹ Az egyéb dogmatikai eltérések ellenére párhuzamba állítható a bíróság általi megszüntetéssel annyiban, hogy a szerződésekhez kapcsolódó felmondási joghoz képest megnehezíti a jogviszony felszámolását.²⁷⁰ Viszont nem hagyható figyelmen kívül, hogy felek szabadon megállapodhatnak a német jog szerint olyan körülményekben, amelyek során a visszaszállási jog gyakorolható.²⁷¹ Így ezt a hazai jogban is érdemes megállapodás tárgyává tenni,²⁷² különös tekintettel a generálklauzula jellegű megfogalmazására. Kérdés azonban, hogy mi a felek szerződési szabadságának a korlátja. A BGB kommentárja szerint korlátok között érvényesül, a jóhiszeműség és tisztesség elvének megfelelően.²⁷³ Szükséges az összefüggés az építményi jog gyakorlása és a meghatározott okok között.²⁷⁴ Tilos a tulajdonos által általánosan gyakorolható joggá alakítani.²⁷⁵ Ellenben a kommentár kiemeli, hogy kisebb jogsértések esetére meghatározottan is gyakorolható, viszont egyéb jogkövetkezményekkel enyhíthető a jogosult helyzete, mint a bírói felülvizsgálat lehetősége.²⁷⁶ Végző soron azonban látni kell, hogy a hazai megoldás kevésbé veszi figyelembe a hitelezői érdekeket. A bírósági megszüntetés esetén nemcsak egy jog, hanem egy zálogtárgy fog megszűnni, ami a kártalanítás hiánya esetén sértheti a hitelezői érdekeket.²⁷⁷ A németek által alkalmazott visszaszállási jog esetén azonban az építményi jog nem szűnik meg.²⁷⁸ A törvény alapján törölődnek a jogon alapított egyéb jogosultságok, mint a haszonélvezet,²⁷⁹ ellenben a zálogjog fennmarad, és az építményi jog eredeti jogosultja személyes, míg a telektulajdonos a dologi kötelezetté válik.²⁸⁰ Így a megszűnési okok lényegét három ponton lehet megragadni. Megjelenik a dologi jellegű védelem a jogosult javára, illetve olykor az ingatlan-nyilvántartási viszonyoknak megfelelően kell követnie az anyagi jogi állapotot. Bizonyos megszüntetési okok esetén pedig harmadik személyek érdeke is érvényesülést kell nyerjen.²⁸¹

²⁶⁹ BÖTTCHER 2020, 42-43. p., GRZIWOTZ 2017, 4100. p., RAPP 2017, 70. p.

²⁷⁰ RAPP 2017, 70. p.

²⁷¹ GRZIWOTZ 2017, 100. p., RAPP 2017, 75. p.

²⁷² 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 38. p.

²⁷³ RAPP 2017, 76. p.

²⁷⁴ RAPP 2017, 76. p.

²⁷⁵ BÖTTCHER 2020, 44. p.

²⁷⁶ RAPP 2017, 77. p.

²⁷⁷ BÖTTCHER 2020, 50. p.

²⁷⁸ RAPP 2017, 70. p.

²⁷⁹ RAPP 2017, 77. p., WICKE 2019, 3012. p.

²⁸⁰ BÖTTCHER 2020, 53. p., WICKE 2019, 3012. p.

²⁸¹ NIZSALOVSKY 1942, 380. p.

VI.2. A Kauf bricht nicht Miete elv kapcsolódása

Az építményi jog megszűnése kapcsán megjelenik a Kauf bricht nicht Miete elve, amely a bérleti szerződéseknél alkalmazott, annak relatív szerkezetét áttörő²⁸² germán jogi megalapozottságú elv.²⁸³ Az építményi jog által biztosított széles rendelkezési jogosultság alapján lehetőség nyílik annak bérleti, illetve haszonbérleti szerződés keretében való hasznosítására. A haszonélvezeti jog átengedésével állítható párhuzamba, mivel itt sem a jog átruházását, hanem annak kötelmi jogcímen való hasznosítását kell érteni. A distinkció lényeges, ugyanis az építményi jog tekintetében a jog átruházásának lehetősége is a jog lényeges részét képezi.²⁸⁴ Az építményi jog azonban a határozott idő elteltével minden további jogcselekmény nélkül megszűnik,²⁸⁵ így rendezést kívánó kérdés a fennálló szerződések sorsa. E probléma a haszonélvezeti jog kapcsán is súlyos vitákat szült. A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében amellet foglalt állást, hogy ha a haszonélvező elhalálozik, akkor az általa kötött bérleti szerződés fennmarad és köti a dolog tulajdonosát.²⁸⁶ Természetesen e vita mára meghaladottá vált, azonban az építményi jog esetén is kerülendő. A probléma alapja, hogy a haszonélvezet szabályozásánál a szerződéses jogviszonyok rendezésére vonatkozó szabály nem található, így a dologi jogi és a szerződéses viszonyokra vonatkozó szabályokon keresztül kell választ találni a kérdésre.²⁸⁷ Fabó Tibor álláspontja szerint a haszonélvező jogának terjedelmén túllépne a haszonélvezőt esetlegesen túlélő bérleti szerződés, ugyanis a haszonélvező csak olyan jogosultsággal ruházhatja fel a bérletet, mint amivel ő maga is rendelkezik.²⁸⁸ Így levezethető, hogy egy korlátozott dologi jog adott időtartama a nemo plus iuris elvének időbeli dimenzióját is determinálja. A Kauf bricht nicht Miete elve három esetben jelenik meg az építményi jog hatályos szabályozásában, amelynek harmadik esete e problémát megnyugtatóan orvosolja. Az elv megjelenik elsődlegesen az építményi jog átruházása esetében, miszerint az új jogosultat is kötni fogja a korábban kötött bérleti szerződés. A törvény ugyanis expressis verbis kimondja, hogy: az építményi jog átruházására, a tulajdonjog átruházásából fakadó követelésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.²⁸⁹ Továbbá A Ptk. 5:159/F. § (2) első

²⁸² MENYHÁRD ATTILA: *Használati Szerződések*. In: VÉKÁS LAJOS/GÁRDOS PÉTER (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 2. kötet*. Wolters Kluwer Kiadó Kft., Budapest, 2020. 2119. p.

²⁸³ UJLAKI MIKLÓS: *Bérlet*. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar Magánjog IV. Kötelmi jog, különös rész*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1942. 501. p.

²⁸⁴ BÖTTCHER 2020, 16.p.

²⁸⁵ MÜLLER 2022, 492. p., GRIZWOTZ 2017, 4122. p.

²⁸⁶ BH1997. 279.

²⁸⁷ DR. FABÓ TIBOR: *Egy eseti döntés margójára, avagy túléli-e a haszonélvezőt a hasznosítási joga keretében kötött bérleti szerződés?* In: *Magyar Jog*. 2006/1. szám. 18. p., MENYHÁRD 2020, 1338. p.

²⁸⁸ FABÓ 2006, 19-20. pp.

²⁸⁹ Ptk. 5:159/D. § (2)

fordulata az idő előtti megszűnés esetére is alkalmazni rendeli.²⁹⁰ Az építményi jog megszűnése esetén, a törvény utaló norma kiterjesztő alkalmazásán keresztül, a tulajdonost a bérbeadó jogosult jogutódjának tekinti.²⁹¹ E két esetben tehát a Ptk. 6:340. §-ban található rendelkezések alkalmazandók.²⁹² Az érintett bekezdés második fordulata már eltérő helyzetet vázol, amikor a szerződés a határozott időt, illetve az ötven évet meghaladná.²⁹³ Ehhez egy fikciós tényállás kapcsolódik, amely szerint hozzájárulás hiányában a határozott idejű bérleti és haszonbérleti szerződésekre a határozatlan idejű változatuk esetén biztosított felmondására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.²⁹⁴ Ez jelent meg az Mtj. szabályozásában a haszonélvezet kapcsán is,²⁹⁵ és amely Vadász Lajos állásfoglalása szerint az építményi jog esetén is irányadó volt.²⁹⁶ E rendelkezés tovább őrzi a hazai jogirodalom sokáig egységes álláspontját, miszerint a korlátozott dologi időbeli terjedelmét meghaladó időtartamú szerződések jogi kötőerejét feloldja.²⁹⁷ E szabály alkalmazása végső soron szükséges. A haszonélvezet kapcsán megjelenő jogirodalmi álláspont szerint a haszonélvezet időbeli terjedelmét meghaladó szerződés nem tekinthető érvénytelennek, ugyanis a haszonélvezet alapításakor még nem lehet előre látni, hogy a jogosult meddig fog élni, azaz a szerződés túl fog-e terjedni a jog időtartamán.²⁹⁸ Az építményi jog esetén nem erről van szó, ugyanis láthattuk, hogy pontosan meghatározható annak a legvégső időpontja. Így az építményi jog időbeli tartamát meghaladó szerződés, legalább az azt meghaladó terjedelmében, mint jogszabályba ütköző szerződés semmis lenne. Így viszont egy bérlővédelmi rendelkezés képe rajzolódik ki. Az építményi jog megszűnésével nem szűnik meg a jogviszony, hanem lehetőség nyílik annak fenntartására, esetleges megszüntetése esetén van megfelelő idő felkészülni a jogviszony felszámolására. Megjegyzendő, hogy a Kauf bricht nicht Miete elvének tárgyalt esetei a nyújtott védelem terjedelmében is eltérő. Az első két esetben Ujlaki Miklós által vázolt teljes védelemről beszélünk, ugyanis főszabály szerint határozott idejű bérlet esetén változatlan feltételek mellett folytatandó a jogviszony.²⁹⁹ Utóbbi esetben viszont a védelem átmeneti, tehát hiába kötött

²⁹⁰ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 42. p.

²⁹¹ Ptk. 5:159/F. § (2)

²⁹² 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 42. p.

²⁹³ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 43. p.

²⁹⁴ 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztői indokolása. 43. p.

²⁹⁵ Mtj. 677. §

²⁹⁶ VADÁSZ LAJOS (szerk.): *Magánjogi törvénykönyvünk és élő tételes jogunk, I. kötet. Személyi-, családi- és dologi jog.* Apostol Nyomda, Budapest, 1929. 603. p.

²⁹⁷ FABÓ 2006, 19. p.

²⁹⁸ FABÓ 2006, 20. p.

²⁹⁹ UJLAKI 1942, 501. p. Ptk. 6: 340. § (2)-(3)

határozott időre a szerződés, lényegében a határozatlan idejű bérleti szerződésekre vonatkozó szabályokra tekintettel felmondható.³⁰⁰

Összegzés

Az építményi jog hazai tekintetben kevésbé folyamatos utat járt be, mint Németországban. A különböző politikai rendszerek teljesen eltérő dogmatikai megoldásokat eredményeztek. Helyes belátás viszont, hogy a földhasználati jog felcserélése építményi jogra, illetve a földhasználati jog újra szabályozása sem olyan megfelelő megoldás, mint a két jogintézmény párhuzamos biztosítása. Az építményi jog a fennálló rendszer stabilitását nem veszélyezteti, különös tekintettel arra, hogy a jogintézmények jogtörténeti szempontból is csak körvonalalaikban tekinthetők azonosnak. E jogintézmény központja a kvázitulajdonos jelleg, amely megfelelően enyhíti a polgári jog részterületei közötti éles dogmatikai határokat, és a gazdasági élet sokszínűségével tökéletesen összeegyeztethető megoldásra vezet. E konstrukciónak azonban elengedhetetlen ellensúlya az időben kétséget kizáró meghatározottság. További jellegzetessége, hogy széleskörben lehetőség nyílik a jog tartalmának rendezésére, amely a dologi jog szigorú kógenciáját enyhíti, azonban a harmadik személyek érdeke érvényesülést kívánó szempont. Ellenben az építményi jog szabályozása szükségszerűnek mondható, így a gyakorlati életben mindenképpen a lehető legalaposabban kell rendezni a jogviszony tartalmát. Végző soron pedig a kötelmi és a dologi jog egybefonódásának problémáit a gyakorlatnak kell rendeznie. A forgalomképes állagjogi jelleg meghonosításával új fejezetet nyílik a dologi jog rendszerében. Az alapítás kapcsán azért is megfelelő alaposággal kell eljárni, ugyanis nemcsak egy használatot biztosító jogintézményről van szó, hanem adott esetben egy tulajdonjogként funkcionáló zálogtárgyról, amelynek a megfelelő hitelképességhez stabilitásra van szüksége. Az építményi jog gyakorlásához számos természetét meghatározó kérdés kapcsolódik, amely a jogintézmény részletszabályait finomhangolja. Egyrészt az alkotórészi kapcsolat kérdésének mellőzése, amely egy modern és ésszerű szemléletet tükröz. A telek és az építmény használatának a terjedelme vonatkozásában a bírói gyakorlat jövőbeli álláspontjait felesleges prognosztizálni, azonban az egyes döntések során mindig zsinórmértékül kell szolgáljon az építményi jog jellegének és sajátosságainak megőrzése, harmadik személyek érdeke és a hétköznapi élet sokszínűségének figyelembevétele. A megszűnése kapcsán pedig látható, hogy a szabályozás kifejezetten részletes, a hazai jogi hagyományokból merít. A felmerülő problémák azonban nem csökkentik

³⁰⁰ UJLAKI 1942, 501. p.

a jogintézmény hasznosságát, csupán megfelelő idő szükséges kivételességéből fakadóan, amíg a gyakorlat mind a tulajdonosnak, a jogosultnak és esetleges hitelezőiknek megfelelő viszonyrendszert lesz képes kialakítani.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	1
I. A Ptk. rendszerének felépítése	2
I.1. Az egységes tulajdon elve	2
I.2. A kapcsolódó kivételi rendszer	4
II. A „visszavezetés” rendszerbeli és jogpolitikai kérdései	9
III. Rendszertani alapok.....	13
III.1. Idegen dologbeli jog jellege	13
III.2. Kvázitulajdonosi minőség	14
IV. Az építményi jog alapítása	16
IV.1. Az alapító aktus kérdései	16
IV.2. Az építményi jog és terheinek rangsora	19
V. Az építményi jog tartalmi kérdései	21
V.1. Általános ismertetés és problémafelvetés	21
V.2. Az alkotórészi kapcsolat problémái	21
V.3. Környező telek használatának lehetősége	25
V.4. Az építmény használatának egyéb vitás kérdései	26
VI. Az építményi jog megszűnése	28
VI.1. A megszűnés esetei	28
VI.2. A Kauf bricht nicht Miete elv kapcsolódása	30
Összegzés.....	32
Tartalomjegyzék.....	34
Irodalomjegyzék.....	35
Hazai szakirodalom	35
Német szakirodalom.....	37
Alkalmazott jogszabályok és indokolások	38
Külföldi jogszabályok.....	38
Hazai joggyakorlat.....	39

Irodalomjegyzék

Hazai szakirodalom

1. 7. számú polgári kollégiumi állásfoglalás
2. A Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi kar tanácsulésai. Szeged, 1955-56.
3. Az 1959-es Polgári Törvénykönyv előkészítő anyagai I. kötet.
4. ASSMANN, DOROTHEA/SZÜCS TÜNDE: *A német BGB dologi jogi része*. In: HOMOKI NAGY MÁRIA (szerk.): *Acta Universitatis Szegediensis : Forum : Acta Juridica et Politica*. II. évf. 2. szám. Szeged, 2012. 5-48. pp.
5. DR. ANKÁNÉ DR. AUGUSZTIN ÉVA/DR. ANKA TIBOR: *Terhelhető-e jelzálogjoggal a földhasználati jog?* In: *Magyar jog*. 2010/1. szám. 22-28. pp.
6. DR. KRÜPL LÁSZLÓ: *Kinek lesz fontos az építményi jog bevezetése?* Portfolio.hu. 2023. (utolsó megtekintés: 2024. 01. 19.)
7. FABÓ TIBOR: *Egy eseti döntés margójára, avagy túléli-e a haszonélvezőt a hasznosítási joga keretében kötött bérleti szerződés?* In: *Magyar Jog*. 2006/1. szám. 17-22. pp.
8. FÖLDI ANDRÁS/HAMZA GÁBOR: *A római jog története és intézményei*. Huszonkettedik átdolgozott és bővített kiadás. Oktatókutatató és Fejlesztő Intézet, Budapest, 2018.
9. HOFFMANN PÁL: *A római jog tanulmányai. I. Intézmények*. Athenaeum, Budapest, 1875.
10. HORVÁTH GYULA: *Az ingatlan és ingatlanjog*. In: KISS GÁBOR (lektorálta): *Az ingatlanjog nagykézikönyve*. 2. kiadás. Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2010. 13-77. pp.
11. Szerkesztőbizottsági javaslat: IV. KÖNYV: Dologi jog. In: *Polgári jogi kodifikáció*. 2006/4. szám. 3-20. pp.
12. JUSZTINGER JÁNOS: *Az antik római superficies jogintézményének jelentősége Brósz Róbert kutatásainak tükrében*. In: *Acta Elte Tomus Annus LII*. 2015. 61-72. pp.
13. KISFALUDI ANDRÁS: *Fenntartható-e az egyediség elve?* In: *Polgári jogi kodifikáció*. 2006/6. szám. 29-35. pp.
14. KOLOSVÁRY BÁLINT: *A tulajdonjog*. In: SZLADITS KÁROLY: *Magyar magánjog V. Dologi jog*. Grill Károly könyvkiadó vállalata, Budapest, 1942. 102-321. pp.

15. Szerkesztőbizottsági javaslat: Korlátolt dologi jogok. In: *Polgári jog kodifikáció*. 2006/6. szám. 3-29. pp.
16. LÁNYI BERTALAN et al. (szerk.): *A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetét előkészítő állandó bizottság jegyzőkönyvei. Első füzet*. Franklin Társulat, Budapest, 1897.
17. LÁNYI BERTALAN et al. (szerk.): *A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetét előkészítő állandó bizottság jegyzőkönyvei. Harmadik füzet*. Franklin Társulat, Budapest, 1898.
18. LENKOVICS BARNABÁS: *A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege (de lege lata és de lege ferenda)*. In: *Polgári jogi kodifikáció*. 2003/3. szám. 14-29. pp.
19. LENKOVICS BARNABÁS: *Magyar polgári jog: Dologi jog*. Elte Eötvös Kaidó Kft., 2014.
20. MENYHÁRD ATTILA: *A dologi jogok szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. In: *Jogtudományi Közlöny*. 2013/11. szám. 517-528. pp.
21. MENYHÁRD ATTILA: *A Legfelsőbb Bíróság ítélete a soproni mélygarázs ügyében*. In: *Magán és Munkajog. - Jogesetek Magyarázata*. 2010/4. szám. 19-27. pp.
22. MENYHÁRD ATTILA: *Dologi jog*. Elte Eötvös Kiadó Kft., Budapest, 2010.
23. MENYHÁRD ATTILA: *Dologi jog*. In: VÉKÁS LAJOS/GÁRDOS PÉTER: *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*. Wolters Kluwers Kiadó Kft., Budapest, 2020. 977-1144. p., 1314-1379. pp.
24. MENYHÁRD ATTILA: *Használati Szerződések*. In: VÉKÁS LAJOS/GÁRDOS PÉTER (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 2. kötet*. Wolters Kluwer Kiadó Kft., Budapest, 2020. 2013-2138. pp.
25. NAGY LÁSZLÓ: *Az aedificium solo cedit elvének alkalmazásához*. In: *Jogtudományi Közlöny*. XI. évf. 3. szám. Budapest, 1956. 160-163. pp.
26. NIZSALOVSKY ENDRE: *Korlátolt Dologi jogok*. In: SZLADITS KÁROLY: *Magyar magánjog V. Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1942. 321-825. pp.
27. PETRIK FERENC (szerk.): *A ingatlan-nyilvántartás*. HVG – Orac Lap és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015.
28. PETRIK FERENC/OROSZ ÁRPÁD: *VIII. cím: Használati jogok*. In: WELLMANN GYÖRGY (szerk.): *A Ptk. magyarázata IV/VI. Dologi jog*. Negyedik átdolgozott, bővített kiadás. HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021. 363-393. pp.

29. POMEISL ANDRÁS JÓZSEF: *A forgalomképtelen ingatlanokkal való rendelkezésről* In: *Gazdaság és Jog*, 2009/5. szám. 14-19. pp.
30. SERÁK ISTVÁN: *A korlátozott dologi jogok és a tulajdonjog magánjogi korlátainak dogmatikai és rendszertani összefüggései*. In: *Állam- és Jogtudomány*. LV. évf. 2. szám. Budapest, 2014. 50-72. pp.
31. SIKLÓSI IVÁN: *Római jog I*. Elte Eötvös Kiadó Kft., Budapest, 2021.
32. UJLAKI MIKLÓS: *Bérlet*. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar Magánjog IV. Kötelmi jog, különös rész*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1942. 451-507. pp.
33. VADÁSZ LAJOS (szerk.): *Magánjogi törvénykönyvünk és élő tételes jogunk, 1. kötet. Személyi-, családi- és dologi jog*. Apostol Nyomda, Budapest, 1929.

Német szakirodalom

1. EBBING, FRANK: *Verbindung, Vermischung, Verarbeitung*. In: WESTERNMANN, HARM PETER/MAIER-RAINER, GEORG: *Erman: Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Band II*. 15. neu bearbeitete Auflage. Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 2017. 3976-4085. pp.
2. GRZIWOTZ, HERBERT: *Das Erbbaurechtsgesetz*. In: WESTERNMANN, HARM PETER/MAIER-RAINER, GEORG: *Erman: Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Band II*. 15. neu bearbeitete Auflage. Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 2017. 4091-4127. pp.
3. HANNS PRÜTTING: *Sachenrecht*. 34. neu bearbeitete Auflage. Verlag C.H. Beck oHG, München, 2010.
4. SCHMIDT-RÄNTSCH, JOHANNA: *Sachen und Tiere*. In: WESTERNMANN, HARM PETER/MAIER-RAINER, GEORG: *Erman: Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Band I*. 15. neu bearbeitete Auflage. Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 2017. 223-250. pp.
5. RAPP, MANFRED: *Kommentar zum Erbbaurechtsgesetz*. In: HEINZE, CHRISTIAN/RAPP, MANFRED/REYMAN, CHRISTOPH et. al. (Neubearbeitung): *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3. Sachenrecht*. neu bearbeitete Auflage. oHG Dr Arthur L. Sellier & Co. – Walter de Gruyter GmbH, Berlin, 2017. 1-276. p.
6. BÖTTCHER, ROLAND: *Praktische Fragen des Erbbaurechts*. 9. Auflage. RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG. Köln. 2020.

7. MÜLLER, RONNY: *Erbbaurecht: Löschung der Belastung mit einer Hypothek nach Befristungsablauf*. In: Monatschrift für Deutsches Recht. 8/2022. Verlag Dr. Otto Schmidt. 492-493. pp.
8. STIEPER, MALTE: SACHEN UND TIERE. In: KLUMP, STEFFEN/SINGER, REINHARD/STIEPER MALTE (Neubearbeitung). In: *J. Von Staudingers Kommentar Zum Bürgerlichen Gesetzbuch Mit Einfuhrungsgesetz Und Nebengesetzen. Buch 1. Allgemeiner Teil*. neu bearbeitete Auflage. Otto Schmidt Verlagskontor – Walter de Gruyter Verlag OHG. Berlin, 2021. 1-173. pp.
9. WICKE, HARMUT: *Gesetz über das Erbbaurecht*. In: BRUDERMÜLLER, GERD/ELLENBERGER, JÜRGEN/GÖTZ, ISABELL et. al (Neubearbeitung): *Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch*. 79. Auflage. Verlag C. H. Beck, München, 2019. 2997-3012. pp.

Alkalmazott jogszabályok és indokolások

1. 1928. évi Magánjogi törvényjavaslat
2. 1931. évi XVI. törvénycikk indokolása
3. 1938. évi XI. törvénycikk a kivételes telekkönyvi eljárások egységes szabályozása tárgyában
4. 1938. évi XI. törvénycikk indokolása
5. 1959. évi IV. törvény a Polgári törvénykönyvről
6. 1959. évi IV. törvény a Polgári törvénykönyvről (közlönyállapot)
7. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
8. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
9. 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
10. 2000. évi CXXXVI. törvény indokolása
11. 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
12. 2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről
13. 2013. évi V. törvény indokolása
14. 2023. évi XXXIX. törvény a gazdaság versenyképességének növelése érdekében történő törvénymódosításokról
15. 2023. évi XXXIX. törvény végső előterjesztésének indokolása

Külföldi jogszabályok

1. Baurechtgesetz
2. Bürgerliches Gesetzbuch

3. Bürgerlijk Wetboek
4. Erbbaurechtgesetz

Hazai joggyakorlat

1. EBH2005. 1303.
2. EBH2008. 161.
3. EBH2012.2218.
4. BH1987. 162.
5. BH1991. 372.
6. BH1996. 420.
7. BH1997. 279.
8. BH1997. 36.
9. BH2003. 192.
10. BH2011. 278.
11. BH2019. 239.
12. BH2021. 38.
13. EBH2013. P.5.
14. KGD2016. 161.
15. Kúria Pfv. 21.035/2018/15.
16. Kúria Pfv. 21.922/2011/4.
17. Kúria Pfv. 21.512/2012/5.
18. Kúria Pfv. 20.046/2013/6.
19. Kúria Pfv. 20.431/2014/6.
20. Kúria Pfv. 20.316/2014/10.
21. Kúria Pfv. 20.224/2015/2.
22. Kúria Pfv. 21.279/2015/11.
23. Kúria Pfv. 20.031/2016/4.
24. Kúria Pfv. 22.173/2016/4.
25. Kúria Pfv. 22.235/2016/6.
26. Kúria Pfv. 21.817/2016/9.
27. Kúria Pfv. 20.786/2017/9.
28. Kúria Kfv. 37.702/2018/8.
29. Kúria Pfv. 21.202/2020/4.
30. Kúria Pfv. 20.485/2021/4.

31. Kúria Pfv. 20.365/2022/5.
32. BDT2001. 353.
33. BDT2012. 2654.
34. EBDT. 2014. P.13.
35. Debreceni Ítéltábla Pf. 20.424/2010/4.
36. Fővárosi Ítéltábla Pf. 20.635/2012/5.
37. Győri Ítéltábla Pf. 20.092/2022/7.
38. Budapest Környéki Törvényszék P. 20.430/2020/48.
39. Fővárosi Törvényszék P. 21.046/2012/58.
40. Pesti Központi Kerületi Bíróság P. 87.897/2007/26.
41. Balassagyarmati Járásbíróság P. 20.546/2015/9.