

Az eredeti szerzőmódok hatása a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokra

Andorkó Imre¹ – Kiss Csongor Gábor²

¹Debreceni Egyetem Agrár- és Gazdálkodástudományok Centruma, Debrecen

²Nitrogénművek Zrt., Pétfürdő
andorko@agr.unideb.hu

ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen dolgozatban bemutatjuk a tulajdonjog eredeti és származékos szerzőmódjai közötti különbségtétel szempontjait és hagyományait.

Megvizsgáljuk, hogy mely szerzőmódok tekinthetők „egyértelműen” eredetinek, majd áttekintjük, hogy azok hogyan hatnak a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokra. A tanulmány lehetőséget teremt a vizsgált eredeti szerzőmódok közös jellemzőinek feltárására és a szerzőmódok szabályozása mögötti dogmatikai és jogpolitikai szempontok áttekintésére.

Kulcsszavak: tulajdonjog, szerzőmódok

SUMMARY

In this lecture we will give an overview about the aspects and traditions of distinction between original and derivative getting modes.

We will examine which of the getting modes can be looked at as „obviously” original and review how they affect the third party’s rights existing on property. This study makes it possible to explore the analyzed original getting modes common characteristics and to review the dogmatic and law political aspects regarding the getting modes regulations.

Keywords: property, getting modes

AZ EREDETI ÉS SZÁRMAZÉKOS SZERZÉSMÓDOK ELHATÁROLÁSA

A tulajdonjog megszerzésének módjait manapság a jogirodalom hagyományosan két csoportba sorolja; eredeti és származékos tulajdonszerzés között tesz különbséget. A szerzőmódok eredeti illetve származékos jelleg szerinti megkülönböztetése már a római jogban is megjelent – jóllehet akkor nem ez volt a legfontosabb csoportosítási szempont (Földi és Hamza, 1996), – ám igazán fontossá csak a 19. században (Kant, 1991) vált. [Szintén a 19. században terjedt el az ingók és az ingatlanok szerzőmódjainak külön-külön történő tárgyalása (Lenkovich, 2003).] A rendszer ma is alapvető jelentőségű a tulajdonszerzési módok tárgyalásában és oktatásában.

Eredeti és származékos szerzőmódok a magyar magánjogban

A magyar magánjogi irodalom rendkívül gazdag hagyományokkal rendelkezik az eredeti és a származékos szerzőmódok elhatárolása terén, az ezzel kapcsolatban kialakult felfogások meglehetősen heterogének. A csoportosításbeli eltérések, különbségek láttán arra a következtetésre is juthatnánk, hogy a kategorizálás idejémtúlt, fennmaradása pusztán a római jogi és a jogi képzés hagyományainak tiszteletével indokolható. Ez a kép igencsak megtévesztő, hiszen a tulajdonszerzés minősítése a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokhoz való viszony szempontjából egyáltalán nem közömbös vagy jelentéktelen.

Az eredeti szerzőmódoknál ugyanis új, addig nem létezett tulajdonjog keletkezik a tulajdonszerző számára, azaz – fő szabály szerint – az ő „új” tulajdonát nem korlátozzák a dolgon már fennálló jogok. Származékos tulajdonszerzésnél viszont a tulajdonjogot megszerző tulajdonjoga a jogelődjétől származik, tehát a jogszerzése – a *nemo plus iuris elve* alapján – attól függ, hogy a jogelődje tulajdonos volt-e vagy sem. A tulajdonszerző a tulajdonjogot annak terheivel együtt szerzi meg. Így származékos tulajdonszerzésnél a harmadik személyeket megillető jogok továbbra is fennmaradnak.

Kolosváry Bálint az eredeti és a származékos szerzőmódok közötti különbséget abban látja, hogy míg az eredetiéknél „a jogi hatást előidéző jogi tény más személy jogától független, eddig még nem létezett jogot teremt”, addig a származékosaknál „a jogszerzés ténye csak mások jogától feltételezeten, tehát már fennálló és létező jogokat kapcsol át más alanyhoz” (Kolosváry, 1942). Vagyis eredeti szerzőmódoknál a tulajdonjog keletkezését előidéző jogi tény önállóan és egymagában, mások tulajdonától függetlenül létesít személy és dolog között kapcsolatot¹. Kolosváry Bálint szerint az eredeti tulajdonszerzéseknél nem is „szerzésről”, inkább tulajdon „keletkezéséről” beszélhetünk (Kolosváry, 1942). Ezért csak az uratlan dolog elsajátítását, a kincsleletet és a gyümölcselválasztást tekinti eredeti szerzőmódnak, a kisajátítást nem is tárgyalja a szerzőmódok között.

Világhy Miklós az eredeti tulajdonszerzés-módok jellemzőit úgy foglalja össze, hogy „azok nem alapsza-

¹ A szerző véleményével ellentétben ma a tulajdonjogot egyértelműen nem személy és dolog közötti, hanem emberek közötti kapcsolatként fogjuk fel.

nak a dologra nézve korábban fennállott tulajdonjogon”, míg a származékosaknál „a valakire nézve újonnan keletkezett tulajdonjog egy a dologon már korábban fennálló tulajdonjogon – rendszerint az új tulajdonostól különböző, más személy tulajdonjogán – alapszik, abból származik” (Világhy és Eörsi, 1965). Világhy Miklós az első meghatározó tudós a magyar magánjogban, aki a kisajátítást az ingatlanok tulajdonjoga eredeti szerzőmódjának tekinti (Világhy és Eörsi, 1965).

Sárándi Imre az eredeti és a származékos tulajdonszerzés közötti különbséget úgy írja le, hogy az eredetiéknél a tulajdonszerzés „másnak a dologon esetleg fennálló jogától függetlenül történik, míg a származékos módon szerző más jogára támaszkodva szerez tulajdonjogot” (Sárándi, 1980).

Szerzőmódok az osztrák polgári jogban

Az osztrák polgári jogban a tulajdonszerzési módokat több szempont szerint csoportosítják. Megkülönböztetnek közvetlen és közvetett, egyoldalú és kétoldalú, illetve eredeti és származékos szerzőmódokat, ezek közül az „eredeti – származékos” különbségtételt tekintik a legfontosabbnak. A származékos szerzőmódok lényegét akként foglalják össze, hogy azoknál a dolog tulajdonjoga az egyik tulajdonosról a másikra jogszerűen száll át, tehát az addigi tulajdonos a dologon fennálló tulajdon más személyre ruházza át (Iro, 2008). Származékos tulajdonszerzésről azokban az esetekben beszélünk, amikor a tulajdonos valamely tulajdon-átruházási ügylet alapján a dologot átadja. A valódi tulajdonosok tulajdon-átruházó ügyletével azonos értékű, amikor egy harmadik személy, jóllehet saját nevében, ám a jogosult engedélyével, felhatalmazásával rendelkezik egy idegen dologról (Bydlinski, 2007). Eredeti szerzőmódnál az új tulajdonos tulajdonjoga nem az előd jogából származik, tehát az osztrák polgári jog szerinti „közvetlen” szerzőmódoknál és a jóhiszemű tulajdonszerzésnél. [Ez utóbbi kategória a magyar jogban a „nem tulajdonostól való tulajdonszerzés esetkörének” feleltethető meg (Iro, 2008).] Eredeti szerzőmódnál a szerző oldalán teljesen új tulajdonjog keletkezik, ugyanakkor az addigi jogosult (ha volt), elveszíti tulajdonjogát (Bydlinski, 2007).

Eredeti és származékos szerzőmódok a meghatározó kortárs magyar szerzők munkáiban

A mai magyar jogi felsőoktatásban általában használt, és alapműnek számító két igen nívós tankönyv szerzője, Lenkovics Barnabás és Menyhárd Attila némiképp eltérően csoportosítja a szerzőmódokat eredeti, illetve származékos jellegük szerint (1. és 2. táblázat).

Menyhárd Attila szerint a származékos és az eredeti szerzőmódok közötti különbségtétel alapja, hogy „a jogszerzés ténye mások jogától feltételezetten (származékos szerzőmódok) vagy arra tekintet nélkül, attól függetlenül (eredeti szerzőmódok) alkalmas arra, hogy jogokat más alanyhoz rendeljen” (Menyhárd, 2007).

Lenkovics Barnabás szerint „ha az új jogosult tulajdonja az előző tulajdonjogon alapszik, abból származik, akkor származékos szerzőmódról beszélünk. Ha a dolog a szerzőkor nem állt fenn tulajdon, vagy ha fennállt is, de a szerző tulajdonjoga nem abból származik, hanem arra tekintet nélkül keletkezik, akkor eredeti tulajdonszerzésről beszélünk” (Lenkovics, 2001).

Az eredeti és a származékos tulajdonszerzés definíciói ugyan hasonlóságot mutatnak, ám az egyes szerzőmódok felsorolásánál nem alakult ki teljes konszenzus a két koncepcióban.

Menyhárd Attila – Lenkovics Barnabással ellentétben – a termékek, a termények és a szaporulat elsajátítását (Ptk. 125. §) és a vadak, a halak (és más hasznos vízi állatok) tulajdonjogának megszerzését (Ptk. 128. §), a ráépítést (Ptk. 137. §) és a feldolgozást (Ptk. 133. §) – ez utóbbit csak részben – eredeti tulajdonszerzésnek tekinti. Lenkovics Barnabás pedig – Menyhárd Attilával ellentétben – a növedéket (Ptk. 126. §) és a beépítést (Ptk. 136. §) taglalja a származékos tulajdonszerzések között.² Menyhárd Attila a tulajdonszerzési módok áttekintésénél a kisajátítást nem sorolta az eredeti szerzőmódok közé. Ugyanakkor a tankönyve kisajátításról írt részben kifejti, hogy az polgári jogi szempontból a tulajdonjog egyik eredeti szerzőmódja is (Menyhárd, 2007).

Menyhárd Attila azon álláspontja, hogy a kisajátítást nem említi a tulajdonszerzésről szóló fejezetében, több szempontból is védhető. A hatályos Ptk. a kisajátítást nem a tulajdonjog megszerzéséről szóló fejezetben, hanem az Állami tulajdonjogról szóló XIV. fejezetben tartalmazza, hiszen az 1959-es Ptk. kodifikálása idején a kisajátítás még valóban állami tulajdonszerzést jelentett. (A 2007-es kisajátítási kódex hatályba lépése óta ez a helyzet már alapvetően megváltozott.) Ugyanakkor a Ptk. XI. fejezete sem tartalmazza valamennyi tulajdonszerzési módot, hanem csak a „közös, minden tulajdoni formánál előforduló eseteket” (Lenkovics, 2003). Sőt Lenkovics Barnabás tanulmányában felhívta a figyelmet arra, hogy a magyar polgári jog anyaga nem feleltethető meg a Ptk.-nak, hanem a Ptk.-n kívüli polgári jogi és komplex (közjogi és magánjogi) külön-törvényekből (és jogszabályokból) áll, és ez a tulajdonszerzés eseteire is igaz. Tehát külön törvények is tartalmaznak szerzőmódokat, különösen a köztulajdon, az egyes közdolgok joga területén (Lenkovics, 2003).

A szerzőmódok eredeti és származékos jellegéről Lenkovics Barnabás kifejtette (Lenkovics, 2003), hogy az eredeti szerzőmód „legősibb és legtisztább” esetének a gazdátlan javak elsajátítását, a származékos szerzés két tipikus esetének – élők között – az átruházást, halál esetére szólóan pedig az öröklést tekinti. Itt a distinkció alapja egyértelműen megragadható: a gazdátlan javak elsajátításánál a dologon korábban nem állt fenn tulajdonjog, a származékos szerzőmódok említett „archetípusainál” viszont igen.

Az összes többi eredeti szerzőmód már csak egyfajta „határesetet” jelent Lenkovics Barnabás koncepciójában, mivel azoknál ugyan fennállt korábban a

² A tulajdonszerzési módok eredeti és származékos felosztása közötti egyezéseket – mint a témához szorosan nem kapcsolódót – részletesen nem tárgyalom.

1. táblázat

**Az eredeti és származékos szerzőmódok csoportosítása Lenkovics Barnabás szerint
(az ingókra és az ingatlanokra vonatkozó különbségtétel nélkül) (Lenkovics, 2001)**

Eredeti szerzőmódok(1)	Származékos szerzőmódok(7)
Hatósági határozat vagy árverés(2)	Átruházás(8)
Elbirtoklás(3)	A termékek, a termények és a szaporulat elsajátítása(9)
Gazdátlan javak elsajátítása(4)	Vadak és halak tulajdonjogának megszerzése(10)
Találás(5)	Feldolgozás(11)
Kisajátítás(6)	Dologegyesülés(12)
	Öröklés(13)
	Növedék(14)
	Beépítés(15)
	Ráépítés(16)

Table 1: Original and derivative getting modes according to Barnabas Lenkovics (without regardless of personal and immovable estate) (Lenkovics, 2001)

Original getting modes(1), Order of authority or auction(2), Due to abandonment(3), Acquisition of free goods(4), Finding(5), Expropriation(6), Derivative getting modes(7), Devolution(8), Acquisition of products and increments(9), Acquisition of game animals and fish species(10), Processing(11), Aggregation(12), Succession-heritage(13), Accession(14), Incorporation(15), Heightening(16)

2. táblázat

**Az eredeti és származékos szerzőmódok csoportosítása Menyhárd Attila szerint
(az ingókra és az ingatlanokra vonatkozó különbségtétel nélkül) (Menyhárd, 2007)**

Eredeti szerzőmódok(1)	Származékos szerzőmódok(11)
Hatósági határozattal és hatósági árveréssel(2)	Átruházás(12)
Elbirtoklás(3)	Dologegyesülés(13) és feldolgozás(14)
Termékek, termények és szaporulat elsajátítása(4)	(Beépítés)(15)
Gazdátlan javak elsajátítása(5)	Öröklés(16)
Vadak, halak és más hasznos víziállatok tulajdonjogának megszerzése(6)	
Találás(7)	
Feldolgozás(8)	
Ráépítés(9)	
(Kisajátítás)(10)	

Table 2: Original and derivative getting modes according to Attila Menyhárd (without regardless of personal and immovable estate) (Menyhárd, 2007)

Original getting modes(1), Order of authority or auction(2), Due to abandonment(3), Acquisition of products and increments(4), Acquisition of free goods(5), Acquisition of game animal and fish species(6), Finding(7), Processing(8), Heightening(9), Expropriation(10), Derivative getting modes(11), Devolution(12), Aggregation(13) and Processing(14), Incorporation(15), Succession-heritage(16)

dolgon tulajdonjog, ám a jogszerző tulajdona nem abból származik, hanem arra tekintet nélkül keletkezik.

Ugyan az emberiség „térhódítása” valóban az emberi uralom alá hajtható dolgok tulajdonának megszerzése – logikusan – akként zajlott le, hogy az emberek számának növekedésével, ismeretlen kontinensek meghódításával a technika fejlődésével egyre több dolog keletkezett tulajdonjog. Tehát mai tulajdonjoggal kapcsolatos ismereteink szerint a kiinduló vagy alapállapot valóban az a jogelméleti³ szempontból is alátámasztott természeti állapot, hogy a dolgokon nem áll fenn tulaj-

donjog. Ám a manapság, a szinte teljesen benépesült, globalizált, modern világban azt kivételes jelenségnek kell tekintenünk, hogy egy dolognak nincs tulajdonosa. (Ez az eset inkább csak derelictio esetén, azaz akkor fordulhat elő, ha a dolog tulajdonával a tulajdonos már felhagyott.) Nem véletlen, hogy a szerzőmódok közül kizárólag a gazdátlan javak elsajátításánál beszélhetünk ilyen valóban „tulajdon nélküli” állapotról, tehát ez az egy szerzőmód – a Lenkovics Barnabás által használt értelemben – igazán „eredeti”, és a szerzőmódok között épp a gazdátlan javak elsajátítása bír szinte a

³ Lásd a következő szerzők tulajdonnal kapcsolatos elméleteit: Hugo Grotius, Thomas Hobbes, J. J. Rousseau.

legkisebb gazdasági jelentőséggel. Tehát a mai tulajdoni viszonyok között a szabályozás alapjának is – a történetileg alátámasztott szemponttal ellentétben – azt kell tekintenünk, hogy valamennyi dolognak van tulajdonosa.

A hazai szerzők – a kategorizálás ellentmondásai dacára – igen nagy jelentőséget tulajdonítanak a szerzősmódok eredeti vagy származékos jellegének. Szinte valamennyien megemlítik, hogy a tulajdonszerző az eredeti szerzősmódoknál a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogok nélkül szerzi meg a dolog tulajdonjogát. A következő részben megvizsgálom, hogy ez mennyiben teljesül a hatályos szabályozásban.

AZ „EGYÉRTELMŰEN” EREDETI SZERZÉSMÓDOK HATÁSA A DOLGON FENNÁLLÓ, HARMADIK SZEMÉLYEKET MEGILLETŐ JOGOKRA

A következő részben áttekintem, hogy a Lenkovics Barnabás és Menyhárd Attila által is eredetinek tekintett, Ptk.-ban nevesített szerzősmódoknál (hatósági határozat és árverés, elbirtoklás, gazdátlan javak elsajátítása és találás és kisajátítás) a tulajdonszerzés ténye hogyan hat a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokra. A vizsgálatot az ingatlanok és az ingók tulajdonszerzési módjai közötti különbségtétel figyelmen kívül hagyásával végzem.

Tulajdonszerzés hatósági határozattal és árverés útján

A hatósági határozattal és árverés útján történő tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezéseket a Ptk. 120. §-a tartalmazza, amelynek (1) bekezdése szerint „*aki a dolog hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.*” Ez az eredetinek tekintett szerzősmód sem érinti azonban a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokat.

- A Ptk. 120. § (2) bekezdése alapján ha az állam bírósági vagy más hatósági határozattal kártalanítás nélkül szerez tulajdont, a tulajdon értékének erejéig felel a volt tulajdonosnak a tulajdonszerzésekor jogszabály, bírósági és más hatósági határozat, vagy visszterhes szerződés alapján jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségéért. Az állam felelőssége azonban csak akkor áll fenn, ha a volt tulajdonosnak egyéb lefoglalható vagyontárgyára vezetett végrehajtás eredménytelen volt.
- A Ptk. 120. § (3) bekezdése szerint az állam kártalanítás nélküli tulajdonszerzése esetén fennmarad a harmadik jóhiszemű személy javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog.
- Az ingatlanok bírósági végrehajtás során történő árverése esetén a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 137. § értelmében az új tulajdonost terheli a telki szolgalmat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezeti jog, és – bejegyzés nélkül is – a törvényen alapuló hasznélvezeti jog. A bejegyzett jelzálogjog – az árverési vevő és a jelzálogos hitelező megállapodásától függően – fenn-

maradhat, amennyiben a vételárból a jelzálogos hitelező kielégítéséhez jutna (Vht. 151. § (1) bekezdés).

Az ingatlanok hatósági határozattal vagy árveréssel való megszerzésére vonatkozó kivételes szabály magyarázatát Lenkovics Barnabás az ingatlan-nyilvántartás intézményében és annak elveiben találta meg. Véleménye szerint ugyanis az ingatlan tulajdonjogi állapotáról mind az árverés kitűzőjének, mind az árverésen szerzőnek módjában áll meggyőződni (Lenkovics, 2001). Azt a tényt, hogy az árverés útján megszerzett ingatlan is terhelheti telki szolgalmat, törvényen alapuló és bejegyzett hasznélvezeti jog, Lenkovics Barnabás a fő szabály alóli kivételnek, de magát a szerzősmódot eredetinek tekinti. Viszont a dolgon harmadik személyeket megillető két fontos korlátozott dologi jog fennmaradásától igen nehezen tekinthetünk el a szerzősmód jellegének vizsgálatánál, hiszen az eredeti szerzősmódok lényege éppen abban áll, hogy az említett – a gyakorlati életben talán legfontosabb, legnagyobb jelentőséggel bíró – jogok megszűnnek. A hatósági határozattal és árveréssel mint eredeti szerzősmóddal kapcsolatban véleményem szerint csupán annyit állíthatunk egyértelműen, hogy a tulajdon-átszállás a korábbi tulajdonos feltételezhető akarata, szándéka ellenére történik.

Tulajdonszerzés elbirtoklással

Elbirtoklás esetén az eredeti tulajdonos tulajdonjogát ingóknál 10, ingatlanoknál 15 éven keresztül nem gyakorolja úgy, hogy más a dolgot sajátjaként szakadatlanul birtokolja. A jog ilyenkor gyakorlatilag érdekmúlással kapcsolatos vélelmet állít fel. Az a törvényi vélelem, hogy a korábbi tulajdonosnak már nem áll érdekében a dolog tulajdonlása, ezért a dolgon tulajdont szerez a hosszú időn át érdeket mutató elbirtokló. Más megközelítés szerint az elbirtoklás a korábbi tulajdonos hanyagságának egy sajátos polgári jogi szankciója. Az elbirtoklás továbbá a dolgok hosszú időn keresztül bizonytalan tulajdonjogi helyzetét hivatott rendezni. Az elbirtoklónak az elbirtoklás feltételeinek teljesülése esetén ex lege tulajdonjoga keletkezik a dolgon, azaz nincs szükség a korábbi tulajdonos semmilyen cselekményére vagy közreműködésére, de még a beleegyezésére sem. Elbirtoklásnál az elbirtokló tehát nem mástól származtatott tulajdonjogot szerez, hanem az elbirtoklással keletkezik eredeti módon tulajdonjoga a dolog felett, ezért az ingatlanon fennálló dologi hatályú elidegenítési és terhelési tilalom sem akadályozza az elbirtokló tulajdonszerzésének, tehát az elbirtokló tehermentes tulajdont szerez (BH1978.377). Menyhárd Attila szerint azonban ingatlanok esetében összeegyeztethetetlen volna az ingatlan-nyilvántartásba vetett bizalom iránti igényel, ha az ingatlanon az elbirtoklás időpontjában fennálló terhek jogosultjai az elbirtokló tulajdonszerzésével megszűnnének (Menyhárd, 2007). Am ezeket a kérdéseket a Ptk. nem rendezi. Így azt sem, hogy az ingatlanra bejegyzett hasznélvezeti, használati jogot hogyan érinti az elbirtoklással való tulajdonszerzés ténye.

Az elbirtoklást mint eredeti szerzősmódot vizsgálva csak azt állíthatjuk egyértelműen, hogy a korábbi tulaj-

donos bármilyen közreműködésére, cselekményére vagy feltételezhető akarata ellenére történik a tulajdonszerzés. Ugyanis ha meg akart volna válni a dologtól, akkor felhagyott volna a dolog tulajdonával (*derelictio*), vagy ha ez nem lehetséges, vagy nem ésszerű, átruházta volna a tulajdonjogát másra (akár ingyenesen, akár visszterhesen).

Tulajdonszerzés találással

A talált dolog nyilvánvalóan a dolgot elhagyó személy akarata ellenére került ki a birtokából és – ha a törvényben rögzített feltételek teljesülnek és a tulajdonjog átszáll a találóra – a tulajdonából. Ellenkező esetben a tulajdonnal való felhagyásról (*derelictio*) volna szó. Találásról csak ingók esetében beszélhetünk és a dolog esetleg fennálló, harmadik személyt megillető jogok megszűnnek, már csak azért is, mert a talált dologgal kapcsolatos korábbi tulajdon- és egyéb jogviszonyok kinyomozhatatlanná, visszakereshetetlenné válnak. A találásnál mint eredeti szerzőmódnál a dolog korábbi tulajdonosa cselekménye, közreműködése nélkül, a feltételezhető akarata ellenére kerül ki a tulajdonából, ugyanakkor azt látjuk, hogy a dologon fennálló, harmadik személyeket megillető jogok – a találás jellege miatt – megszűnnek.

Tulajdonszerzés gazdátlan javak elsajátításával

A gazdátlan javak elsajátítása tekinthető az eredeti tulajdonszerzési módok „alaptípusának”, hiszen ez az egyetlen olyan szerzőmód, amelynél a tulajdonjog keletkezésének időpontjában a dologon egyáltalán nem áll fenn tulajdonjog. Tulajdonjog hiányában pedig nem beszélhetünk a dologon harmadik személyeket megillető jogokról sem. Erre a szerzőmódra is egyértelműen igaz, hogy a korábbi tulajdonos cselekményével, közreműködésével, vagy feltételezhető akaratával nem kell számolnunk (mivel nem is beszélhetünk korábbi tulajdonosról), ugyanakkor a dologon nem is állhat fenn harmadik személyeket megillető jog.

Tulajdonszerzés kisajátítással

A kisajátítás a hazai dologi jog kiemelkedő szakértőinek egybehangzó véleménye szerint eredeti tulajdonszerzésnek tekintendő, jóllehet – mint azt már említettem – a Ptk. a jogintézményt nem a tulajdonszerzési módok között tárgyalja.

A kisajátítás a tulajdonjog megszűnését eredményezi az érintett tulajdonosra nézve (Lenkovics, 2001), ugyanakkor eredeti tulajdonszerzési mód a kisajátítás folytán tulajdont szerző oldalán. Kisajátítással csak ingatlanok tulajdonjoga szerezhető meg. Ahogy a hatályos kisajátítási kódexünk [2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról (a továbbiakban: Kstv.)] 8. § (1) bekezdése is fogalmaz, „*a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.*” A kisajátítás mint szerzőmód vizsgálata során azt kell feltárnunk, hogy a kisajátítást elrendelő határozat hogyan érinti az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokat és az ingat-

lanra bejegyzett tényeket. A Kstv. 8. § (2) bekezdése szerint a kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról, és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

A Kstv. szerint az ingatlanon fennálló, harmadik személyeket megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények sorsa attól függően alakul, hogy a kártalanítás pénzben vagy csereingatlanlannal történik.

Pénzbeli kártalanítás esetén

Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyeket megillető jogok és a feljegyzett tények fő szabály szerint megszűnnek. Azonban ezek alól is vannak kivételek:

- A telki szolgálat, továbbá a jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékgjog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás, valamint a bérleti jog csak abban az esetben szűnik meg, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult [Kstv. 8. § (4) bekezdés].
- Ha a kisajátított ingatlant zálogjog terhelte, akkor a pénzbeli kártalanítás lép a kisajátított ingatlan helyébe [Kstv. 8. § (3) bekezdés].

Tehát ha az ingatlanért a kártalanítást a kisajátított ingatlan korábbi tulajdonosa pénzben kapta, akkor az ingatlanon fennálló telki szolgálat és jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékgjog és más használati jog, továbbá egyéb korlátozás, valamint a bérleti jogot fő szabály szerint a kisajátítás nem érinti, csak akkor, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult. Ezek alapján a teljes egészében pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátítás nem érinti a jogosultnak az ingatlanon korábban fennállott jogát. Ha viszont a kisajátítás célja a fenti jogok megszüntetése nélkül nem valósítható meg, vagy a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult, a kisajátítás az ingatlanon fennálló, harmadik személyeket megillető jogok megszűnésével jár.

A zálogjogok tekintetében viszont – pénzbeli kártalanítás esetén – a kisajátítással tulajdont szerző az ingatlan tulajdonjogát tehermentesen szerzi meg, mivel a zálogjog tárgya a kártalanítási összeg lesz, a zálogjog mintegy „átszáll” a kártalanítási összegre.

Csereingatlanlannal történő kártalanítás esetén

Ha a kártalanítás – részben vagy egészben – csereingatlanlannal történik, akkor a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok – fő szabály szerint – átszállnak a csereingatlanra. Ez alól is vannak azonban kivételek, azaz a csereingatlanra nem szállnak át a következő jogok:

- A telki szolgálat, továbbá a jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékgjog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás, valamint a bérleti jog [Kstv. 8. § (5) bekezdés].
- A bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát csak a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni. A lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog viszont a csereingatlanra nem vihető át [Kstv. 8. § (6) bekezdés].

Ha a kártalanítás – részben vagy egészben – csereingatlannal történik, akkor a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok – fő szabály szerint – átszállnak a csereingatlannra. A kisajátítással tulajdont szerző ezáltal az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

Viszont a telki szolgálat, a jogszabályon alapuló szolgálat, a vezetékJog és más használati jogok, az egyéb tulajdoni korlátozások, valamint a bérleti jog nem szállnak át a csereingatlannra, tehát a felsorolt jogokat a kisajátítás nem érinti. Ebben az esetben is alkalmaznunk kell azonban azt a szabályt, hogy ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult, a harmadik személyeket megillető jogok a kisajátított ingatlan vonatkozásában megszűnnek.

A kisajátított ingatlanon fennálló harmadik személyeket illető legtöbb korlátozott dologi jog sorsa első sorban attól függ, hogy annak a fenntartása a kisajátítás céljának elérését megghiúsítja vagy sem. Ha a kisajátítási cél eléréséhez, azaz a kisajátítással szolgált közérdekű cél megvalósításához nincs feltétlenül szükség a harmadik személyeket megillető jogok megszüntetésére, akkor a kisajátítás – a fő szabálytól eltérően – ezeket a jogokat nem érinti.

A kisajátítással kapcsolatban is csak annyit jelenthetünk ki, hogy arra mindig az eredeti tulajdonos akaratára ellenére kerül sor. Ennek alátámasztására szolgál a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja is, amely szerint kisajátításra csak akkor kerülhet sor, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel – törvényben meghatározott esetben csere – útján nem lehetséges.

Az egyértelműen eredeti szerzőmódok közös jellemzői

Mint láttuk, a senki által nem vitatottam eredetinek tekintett szerzőmódoknál egyáltalán nem biztos, hogy a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogok megszűnnek. A fent tárgyalt szerzőmódok közös nevezőjét inkább akként lehetne összefoglalni, hogy a dolgon fennálló korábbi tulajdonjog az eredeti tulajdonos közreműködése, azaz „rá tekintet nélkül” megszűnik a dolgon, és új tulajdonjog jön létre. Azonban azt nem lehet egyértelműen, sőt még fő szabályszerűen sem kijelenteni, hogy a dolgon a harmadik személyeket megillető jogok megszűnnek. Kicsit más szemszögből tekintve az eredeti szerzőmódokra az „eredetiség” azt is jelentheti, hogy a tulajdon-átruházás aktusa nem felel meg a korábbi tulajdonos feltételezhető akaratának, Lenkovic Barnabás szavaival fogalmazva, az új tulajdonjog a korábbi tulajdonosra tekintet nélkül keletkezik.

Az eredeti szerzőmódokkal és a harmadik személyek dolgon fennálló jogaival kapcsolatos, fent részletezett ellentmondásokat Petrik Ferenc az ingatlanokhoz köti és azt a markáns véleményt fogalmazza meg, hogy „*ingatlanok eredeti szerzőmóddal való megszerzése általában fogalmilag kizárt*” (Petrik, 2007), nem beszélhetünk például találról és ingatlan tulajdonjogával sem lehet felhagyni. Petrik Ferenc szerint azonban a többi eredeti szerzőmód tartalma is módosul az ingatlanok esetében, mivel a tulajdonszerzések nem érintik a harmadik személyek javára bejegyzett jogokat, illetve ha ezek a jogok mégis megszűnnek, az csak kártalanítás

ellenében történhet. De mi lehet az oka az ingók és ingatlanok közötti ilyen jellegű különbségtételnek?

Álláspontom szerint a jelenség egyrészt a polgári jog szabályozási elveivel, másrészt az ingatlan-nyilvántartás elveivel – azok közül is a közhitelesség és a bejegyzés elvével – magyarázható.

A Ptk. 2. § (1) bekezdése kimondja, hogy „*a törvény (a Ptk.) védi a személyek vagyoni és személyhez fűződő jogait, továbbá törvényes érdekeit.*” A polgári jog mint tipikusan jogosító vagy attributív normák foglalta számos alanyi jogot biztosít a személyeknek. Az alanyi jogokat, azaz a törvényből folyó és más által nem korlátozható jogokat elismeri és védelemben részesíti. Ezt másként az autonóm mozgástér védelmének elveként tartja számon a szakirodalom (Bíró és Lenkovic, 1999). A polgári jogban tehát a főszabály az, hogy a fennálló alanyi jogok védelemben részesülnek, mindaddig, amíg más (alanyi) jogokkal nem ütköznek. Csak az említett „*ütközés*” esetén kell választani a jogalkotónak a védelemben részesített alanyi jogok között. A tulajdonszerzések vonatkozásában ezt úgy lehetne összefoglalni, hogy a harmadik személyeknek a dolgon fennálló jogát a tulajdonjog átszállás esetén is védelemben kell részesíteni, mindaddig, amíg az az új tulajdonos jogait és törvényes érdekeit nem korlátozza aránytalanul. A kisajátítás lényegi eleme a kisajátítással elérni kívánt közérdekű cél. Ha a közérdekű célt meg lehet valósítani a kisajátítással érintett ingatlanon korábban fennállt, harmadik személyeket megillető jogok sérelme nélkül, akkor a harmadik személyek jogai fennmaradnak. Ha a kisajátítási célok a harmadik személyeket megillető jogok sérelme nélkül nem valósíthatók meg, akkor a jogalkotó igyekszik „*kompenzálni*” a megszünt jogokat például a jogok csereingatlannal való „*átszállításával*” vagy végső esetben kártalanítással.

Az alanyi jogok fentiek szerinti védelme legteljesebben az ingatlanon fennálló jogokkal kapcsolatban valósítható meg, mivel az ingatlanoknál az ingatlan-nyilvántartás alapján pontosan nyomon lehet követni a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását. Az ingóknál ilyen jellegű közhiteles regisztrációs rendszer általában nem létezik.

Fontos kiemelni, hogy az ingatlanok – kiemelkedő gazdasági és társadalmi jelentőségük miatt – az ingókhöz viszonyítva jóval „*kötöttebbek*”, sőt általában helyettesíthetetlenek. Ebből a szempontból jóval nagyobb jelentőséggel bír az ingatlanokkal kapcsolatos jogok körültekintő és lehetőség szerint – valamennyi érintettre nézve – megnyugtató rendezése.

Ha valóban komolyan vesszük a fentebb részletesen tárgyalt autonóm mozgástér védelmének elvét, azt kell mondanunk (és nem csak ingatlanok esetében), hogy a tulajdonszerzés fő szabály szerint nem érinti a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokat. A jogok csak akkor szűnnek meg, ha azok a tulajdonszerzés célját „*veszélyeztetik*”.

ÖSSZEGRÉS

A tulajdonszerzési módok rendszere nagyfokú stabilitást mutat. A 2009-ben elfogadott, ám hatályba nem lépett Ptk. (2009. évi CXX. törvény a Polgári Törvény-

könyvről), illetve várhatóan a közeljövőben megalkotandó magánjogi kódexünk sem tartalmaz jelentős, érdemi változásokat ebben a tekintetben az 1959-es Ptk. hoz képest (Gárdos, 2009).

A szerzőmódok eredeti és származékos jelleg szerinti csoportosítása veszített jelentőségéből, amit az is bizonyít, hogy a Vékás Lajos által szerkesztett Szakértői Javaslát nem is használta ezt a kategorizálást (Menyhárd, 2008).

A polgári jog alapelszerű célja a fennálló alanyi jogok védelme, ami kiterjed a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogokra is. Ezek a jogok csak abban a „végső esetben” szűnnek meg a tulajdonszerzés miatt, ha fennmaradásuk a tulajdonszerzés célját veszélyeztetné vagy megghiúsítaná. Kicsit pontatlanul, ám tömören megfogalmazva a szerzőmódok szabályozása „a származékos szerzőmódok felé húz”.

A szerzőmódok eredeti vagy származékos jellege egyáltalán nem igazít el bennünket a dolgon fennálló, harmadik személyeket megillető jogok tekintetében. A bemutatott, „egyértelműen” eredeti tulajdonszerzési módokról csak annyit lehet megalapozottan állítani, hogy a tulajdonjog – ha a dolognak volt korábbi tulajdonosa –, a korábbi tulajdonosra tekintet nélkül, a korábbi tulajdonos közreműködése nélkül és feltételezhető akarata ellenére keletkezik.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Jelen tanulmány a Magyar Ösztöndíj Bizottság által Andorkó Imrének 2009-ben nyújtott, a bécsi Collegium Hungaricumban való két hónapos tartózkodást és ausztriai kutatási lehetőséget biztosító ösztöndíjnak köszönhetően készülhetett el.

IRODALOM

- Bíró Gy.–Lenkovic B. (1999): Általános tanok. Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért. Miskolc.
- Bydlinski, P. (2007): Grundzüge des Privatrechts (7. wesentlich überarbeitete Auflage). Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung. Wien.
- Földi A.–Hamza G. (1996): A római jog története és institúciói. Nemzeti Tankönyvkiadó. Budapest.
- Gárdos P. (2009): Kézikönyv az új Polgári Törvénykönyvhöz. CompLex Kiadó Jogi és Tartalomszolgáltató Kft. Budapest.
- Iro, G. (2008): Bürgerliches Recht Band IV. Sachenrecht (Dritte, aktualisierte Auflage). Springer Wien - NewYork.
- Kant, I. (1991): Az erkölcsök metafizikája. Gondolat Kiadó. Budapest.
- Kolosváry B. (1942): A tulajdonjog. [In: Szladits K. (szerk.) A magyar magánjog. Dologi jog.] Grill Károly Könyvkiadó Vállalata. Budapest.
- Lenkovic B. (2001): Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó. Budapest.
- Lenkovic B. (2003): A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege (de lege ferenda és de lege lata). Polgári Jogi Kodifikáció. 5. 3: 16.
- Menyhárd A. (2007): Dologi jog. Osiris Kiadó. Budapest.
- Menyhárd A. (2008): Tulajdonjog. [In: Vékás L. (szerk.) Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez.] CompLex Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft. Budapest.
- Petrik F. (2007): Tulajdonjogunk ma. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest.
- Sárándi I. (1980): Magyar Polgári Jog III. Tulajdonjog. Egységes jegyzet. Kézirat. Budapest.
- Világhy M.–Eörsi Gy. (1965): Magyar polgári jog. I. kötet (2., változatlan kiadás). Tankönyvkiadó. Budapest.

