

HARMADIK KÖNYV

Dologi jog

I. Általános kérdések

1. A dologi jog jellegéről

A dologi jog ún. vagyoni státuszjog, a vagyonjog viszonylagos stabilitását biztosítja, amelyre épülhet a szerződések nagyobb flexibilitása. A dologi jogviszonyok természetéből következik, hogy a dologi jog szabályai az érintett felek egyező akaratával sem tehetők félre. Dologi jogot csak a Ptk. hozhat létre (típuskényszer), és a dologi jogok tartalmi szabályozása is főszabályként kötelező.

A dologi jogviszonyok – szemben a kötelelem relatív szerkezetével – abszolút szerkezetű jogviszonyok, bizonyos mértékben kirekesztő jellegűek, a kívülállók számára negatív tartalmúak, jogvédelmi eszközeik *erga omnes* jellegűek.

Megjegyezzük, hogy átfogó nemzetközi tendencia *a dologi és a kötelmi jogviszonyok közötti merev határok oldódása* – erre a magyar irodalomban legutóbb Harmathy Attila mutatott rá.¹ Adott esetben egy és ugyanazon gazdasági viszony kifejezhető dologi és kötelmi jogviszonyként egyaránt – természetesen más-más előnyökkel és hátrányokkal. Ilyen lehetőség nálunk is adódik, pl. a koncessziós szerződés, a vagyonkezelési szerződés, avagy ingatlan időben megosztott használata (time sharing) esetében. Például a vagyonkezelésnek lehetséges egy dologi jogi változata a több kötelmi jogi változat mellett (megbízási szerződés, egyedi vagy portfólió vállalkozási szerződés). A koncessziós szerződés is létrejöhet a Ptk.-n kívül álló közigazgatási jogi intézményként, de dologi jogi ügyletként, illetve kötelmi szerződésként is.

A dologi jog ezen vagyonjogot *megalapozó jellegéből* két technikai megoldás következik az új Ptk.-ban:

- a) Az igen széles körű kötelmi jogi szabályozáshoz képest *a dologi jogi rész viszonylag szűkebb terjedelmű lesz*. Ez eddig is így volt, és ez nemcsak az 1959-es Ptk.-ra, hanem az 1928-as Magánjogi Törvénykönyv Javaslatra is jellemző. (A Ptk. III. része eredetileg a 88. §-tól a 197. §-ig terjedt, tehát valamelyest meghaladta paragrafusok száma a százat, ehhez képest a kötelmi jogi rész mintegy négyszáz paragrafus). A dologi-kötelmi arány az új Ptk.-ban sem lehet nagyon más a korábnál. (A kötelmi jog nagyobb terjedelme jellemzi egyébként az alapvető külföldi kódexeket is.)
- b) A dologi jogi rész igen szoros összefüggésben van a személyekre vonatkozó résszel, a jogalanyiség a polgári árutermelő társadalmakban elsődlegesen *a tulajdonosi minőség perszonifikációja*. Ebből következik, hogy a tulajdonformákra vonatkozó külön szabályozás csökkenése a dologi jogi részben

¹ Harmathy Attila: Dologi jog – kötelmi jog, in: Liber Amicorum, Studia L. Vékás dedicata. Bp. 1999. 119 skk. o.

a jogi személyekre vonatkozó fejezetben az egyes jogi személyekre irányadó szabályozás csökkenésére is vezet (természetesen ellentétes irányú kölcsönhatás is van). Következik továbbá az is, hogy bizonyos témák – így elsősorban az állam jogszerűsége és az állami köztulajdon, az alapítvány és az egyesülés jogszerűsége és tulajdona, az ún. közjogi jogi személyek (köztestület, közalapítvány) jogszerűsége és tulajdona – *csak a személyi és a dologi jogi szabályozás egységében kezelhetőek*. (A technikai részletek a szövegezésnél tisztázandók.)

A Ptk. dologi jogi részét az Európai Unió szabályozás eddig alig, lényegében csak áttételesen érintette, így e körben a magyar jogalkotó szabadságát jogharmonizációs kötelezettségek nem korlátozzák.

2. Tulajdonjogi könyv helyett dologi jogi könyv

A Ptk.-ban az 1990 körül bekövetkezett politikai és társadalmi rendszerváltozás eddig a legjobban a jogi személyekre és a tulajdonjogra vonatkozó részeket érintette. A változások részben a Ptk.-t módosító különböző résztörvények, részben az alkotmánybírói gyakorlat nyomán következtek be a Ptk.-ban.

Az 1959-es Ptk. természetesen magán viselte a korabeli szocialista ideológiai felfogást. Ez szerkezetileg főleg két tekintetben nyilvánult meg.

A koncepció abból indul ki, hogy az új Ptk. dologi jogi könyvet tartalmazzon, amely a tulajdonjog magánjogi szabályai mellett magában foglalja a korlátozott, ún. idegen dologbeli jogok normáit is. Ez felel meg az európai jogrendszerek többségében elfogadott megoldásnak. Az ún. állagjogok mellett a legújabb magyar zálogjogi fejlődés – az ingó jelzálog jog bevezetése, zálogjog nyilvánosságának, közhitelű nyilvántartásának megerősödése – pedig indokoltá teszi a zálogjog dologi jogba való visszahelyezését (esetleg a zálogjogi szabályok megosztását a dologi jogi és a kötelmi jogi könyv között).

A szocialista jogirodalomban – alapvetően a szovjet jogi irodalomban Venediktov és Bratusz által – kidolgozott elvekből következett az, hogy dologi jog helyett a Ptk. III. része tudatosan *a tulajdonjogról* rendelkezik. (Ezt az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása kifejezetten kimondja. S hasonló szerkezeti megoldásra került sor az 1960-as évek elején a szovjet, a lengyel és a csehszlovák Ptk.-ban is.) A Ptk. tulajdonjogi részébe kerültek – csöndesen – beillesztésre az idegen dologbeli jogok, így a XIII. fejezetbe a használati jogok, az akkor meglehetősen háttérbe szorított és a gazdasági életben alig érvényesülő *zálogjog* pedig a kötelelem biztosítékaként a szerződések általános szabályai közé a XXIII. fejezetbe került. A magyar jogirodalomban főleg Világhy Miklós hangsúlyozta, hogy a dologi jog kifejezés azt a látszatot kelti, hogy ember és dolog kapcsolatáról van szó, holott a tulajdonjog emberek közötti társadalmi viszony. A következő tipikus szocialista ideológiai vonás *a tulajdonformák kiemelt kezelése* és ezen belül különösen az állami tulajdon (kisebb részben a szövetkezeti tulajdon) dominanciájának biztosítása. Az 1959-es Ptk. ebben az értelemben – pl. az egységes és oszthatatlan állami tulajdon tekintetében – lényegében alkotmányos deklarációkat is tartalmazott (az 1949-es

magyar Alkotmány szükségképp „lemaradt” az 50-es években végbement tulajdoni átalakulást már tükröző Ptk. mögött).

Ezért is szükségszerű volt, hogy az 1988-91 közötti politikai és társadalmi-gazdasági rendszerváltozás leginkább a Ptk. tulajdonjogi részét változtatta meg. Megállapítható ez annak ellenére, hogy a kifejezett tulajdonjogi rendszerváltozást hordozó, tág értelemben vett privatizációs törvényhozás – részben jogágilag komplex, részben átmeneti jogterületi jellegéből kifolyóan – alapvetően a Ptk.-n kívül jelentkezett (1992. évi LIII., LIV., LV. törvény, 1995. évi XXXIX. törvény, a reprivatizálás helyett erkölcsi kárpótlást biztosító törvények). A Ptk. tulajdonjogi részének két fejezete, a VIII. és a XV. fejezet (az állami és szövetkezeti tulajdonnal kapcsolatban) a 90-es években teljesen kiürült, a Ptk. tulajdonjogi része jelenleg számos üres paragrafust tartalmaz.

A jövőre nézve abból az előfeltevésekből kellene kiindulni, hogy *az új Ptk. dologi jogi könyvet tartalmazzon*. Ez felel meg az európai országok többsége polgári jogi szabályozásának. A tulajdonjog természetesen – mint *dingliches Vollrecht*, ún. *überpositives Recht* (Kaser) – a német dogmatikán alapuló magyar polgári jog dologi részében is elsődleges, de semmi sem indokolja a korlátozott, ún. idegen dologbeli jogok kvázi beolvastását a tulajdonjogba. Az *ius in re sua*, illetve *ius in re aliena* jogdogmatikailag egységet képez, az idegen dologbeli jogok a tulajdonjog használati és rendelkezési részjogosítványainak viszonylagos önállóságát jelentik. Az ún. *állagjogok* mellett a legújabb magyar zálogjogi fejlődés – az ingó jelzálogjog bevezetése, zálogjog nyilvánosságának, közhitelű nyilvántartásának megerősödése – pedig indokoltá teszi *a zálogjog dologi jogba való visszahelyezését*. Természetesen a zálogjog a kötelmi jogban is elhelyezhető lenne, sőt elképzelhető a zálogjogi szabályok megosztása is a dologi, illetve kötelmi könyv között. Az egész dologi jog hitelbiztosítéki szerepének megnövekedését jelezné az a javaslat, hogy a zálogjog teljes egészében tartozzon a dologi jogba.

3. Magántulajdon – köztulajdon viszonya²

A magántulajdonon alapuló piacgazdaság polgári jogában minden jogalany tulajdona magántulajdon. Ez vonatkozik az állam tulajdonára is: a magánjogi viszonyokban az állami tulajdon is magántulajdon. Az állami tulajdont főszabályként az állam – önálló jogi személynek minősülő – költségvetési szervei kezelik az államháztartási törvényben szabályozott költségvetési gazdálkodási rend szerint. (Költségvetési szervnek kell tekinteni a jogi személy pénzalapokat is.) E szabály megfelelően vonatkozik az önkormányzati és a köztisztviselői köztulajdon költségvetési szervek által történő kezelésére is. Az állam vállalkozói vagyona gazdasági, illetve közhasznú társaságokban köteles hasznosítani. Az állam vállalkozási vagyonának körét, ezen belül a tartósan állami tulajdonban maradó vagyont (pl. közüzemek), illetve a magántulajdonba adandó (értékesítendő, privatizálandó) vagyon körét törvény határozza meg.

² L. részletesen Sárközy Tamásnak az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „A nem állami jellegű köztulajdon szabályozás az új Ptk.-ban” c. tanulmányát.

Az állami (és az önkormányzati) tulajdonon kizárólagos és forgalomképtelen tárgyait a Ptk.-ban kell meghatározni.

Az alkotmányossági alapelvekből egyértelműen adódik, hogy egy *magántulajdonon* alapuló piacgazdaság polgári jogában nincsenek olyan értelemben vett alanyi és tárgyi tulajdonformák, mint a szocializmus közjogtól túlzottan áthatott polgári jogában voltak. (A szocialista polgári jogban – ismert módon – különbséget tettek állami és szövetkezeti tulajdonforma mint a társadalmi (össznépi- és csoport-) tulajdon megjelölő tulajdonformák között. S ugyancsak elkülönítették az állampolgári fogyasztási cikkekre vonatkozó tulajdon mint szocialista személyi tulajdon és az állampolgári termelési eszköztulajdon mint megtűrt vagy tiltott magántulajdon.) Tulajdoni alfajok viszonylagos megkülönböztetéséről – mint ingó- vagy ingatlantulajdon – persze szó lehet, de igazából tulajdonforma a polgári magánjogban nincs, mert alapvetően minden tulajdon magántulajdon. Ha az állam mint polgári jogi jogalany a vagyoni jogi forgalomban fellép, ugyanolyan jogokkal és kötelezettségekkel rendelkezik, mint bármely más magántulajdonos. Ebben az értelemben az állami tulajdon is magántulajdon, az állam vállalkozásai, gazdasági társaságai privilégiumokat nem élvezhetnek a polgárok és szervezeteik tulajdonával szemben. A szövetkezet pedig voltaképp egy önálló törvényben külön szabályozott, a szövetkezeti elvek folytán sajátos gazdasági társaság. Ha nincs külön társasági tulajdon mint tulajdonforma, úgy a szövetkezeti tulajdon (az esetlegesen osztatlan közös vagyonrésszel együtt) sem lehet önálló tulajdonforma a Ptk.-ban. Ez lenne a helyzet akkor is, ha a magyar szövetkezeti szabályozás az eddigi inkább gazdasági társaságokhoz közelítő tendencia megváltoztatásával a jövőben az egyesületekhez közelítené a szövetkezeteket. Az egyesületi tulajdon is a magántulajdon egyik megnyilvánulása, és nem önálló tulajdonforma.

A magántulajdon egyetemessége elve alól *egy kivétel* lehet. Ez pedig az Alkotmányban a magántulajdon mellett – jelentőségét tekintve másodlagosan ugyan, de önállóan – megjelenő *köztulajdon*. Az állam nemcsak vállalkozói vagyonnal rendelkezik, hanem az ún. *kincstári vagyon* közvetlen közfeladatokat szolgál. Az állam vállalkozói vagyona ugyan az 1995. évi XXXIX. törvény átfogó privatizációs kötelezettséget fogalmazott meg, de azért az intézményes privatizáció befejezése után is fennmarad a főleg közüzemek vagyonából álló *tartós állami vállalkozói vagyon*. Az állam bizonyos mértékben nemcsak saját vagyonnal bír, hanem az ún. általános köztulajdon letéteményese is – pl. a forgalomképtelen dolgok, a közutak-közterek az állami tulajdon kizárólagos tárgyai, de nem azért, hogy ezekkel az állam kereskedjen. Ebben az értelemben a francia jog nyomán a magyar Ptk.-ban is az állami tulajdonon belül szét lehetne választani a *domaine public*-ot a *domaine d'Etat*-tól, az előzőt *Jhering* nyomán lényegében kvázi tulajdonnak tekintve, amelyre nézve az állam csak „vagyonkezelő”.

A köztulajdon további alanyai az ún. *közjogi jogi személyek*, mint a helyi önkormányzatok, helyi és országos kisebbségi önkormányzatok, valamint a törvény alapján keletkező *köztisztviselők* (pl. a Magyar Tudományos Akadémia), továbbá az Országgyűlés, a Kormány, illetve a települési önkormányzatok által létesített *közalapítványok*.

A fentiek indokoltá teszik az új Ptk.-ban a magántulajdonra modellezett általános tulajdonjogi fejezetek után (és az idegen dologbeli jogok előtt) *szerepeljen egy fejezet a köztulajdonról is*, mint sajátos polgári jogi tulajdonról. Ez a fejezet főleg a tulajdoni viszonyok egysége miatt szerepelne a Ptk.-ban, bár nem az *Otto Mayer* vagy *Paul Laband* értelmében vett közjogi dologi jogról, de nyilván közjogi elemekkel terhelt polgári jogi tulajdonjogról lenne szó. A *koncessziós* szerződés intézményét, mint az állami (önkormányzati) tulajdon kizárólagos tárgyai, illetve az állami monopóliumok használatának sajátos – és a kötelmi különös részben szabályozott szerződésektől jelentősen különböző, közjogi elemekkel terhelt intézményét a Ptk.-ban (a kötelmi különös részében) mint önálló szerződéstípust kell szabályozni.

A Személyekről szóló résszel összhangban az állami tulajdonra vonatkozóan a köztulajdoni fejezetben az alábbiakat kellene kimondani:

- a) Az állami tulajdont főszabályként az állam önálló jogi személy költségvetési szervei kezelik az államháztartási törvényben szabályozott költségvetési gazdálkodási rend szerint. (Az Áht. a pénzalapokat nem tekinti jogi személynek és költségvetési szervnek sem.) E szabály megfelelően vonatkozik az önkormányzati és a köztisztviselői köztulajdon költségvetési szervek által történő kezelésére is. (A kezelői jogra vonatkozó jogszabályok fogalmi és tartalmi összhangját kell megteremteni.)
- b) Ha az állami vagyon *kincstári jellegű*, és egy állami költségvetési szerv kezelésébe sem tartozik, a vagyont az állam polgári jogi törvényes képviselője - a kincstári vagyonért felelős miniszter jogkörét gyakorolva – az *Államkincstár* kezeli az államháztartási törvényben meghatározott szabályok szerint.
- c) Az állam vállalkozói vagyonát gazdasági, illetve közhasznú társaságokban köteles hasznosítani. Az állam vállalkozási vagyonának körét, ezen belül a tartósan állami tulajdonban maradó vagyont (pl. közüzemek), illetve a magántulajdonba adandó (értékesítendő, privatizálandó) vagyon körét törvény határozza meg.
- d) Az állami tulajdon kizárólagos és forgalomképtelen tárgyait a Ptk.-ban kell meghatározni. (Az önkormányzati tulajdon kizárólagos és forgalomképtelen tárgyait az Ötv.-vel összhangban kell rendezni.) A forgalomképesség körét csökkenteni kell. Kizárólag törvény határozhatja meg az állami monopoltevékenységeket, amelyeket az állam koncessziós szerződés útján is hasznosíthat.

4. A polgári jogi tulajdonjog és az alkotmányossági követelmények³

A tulajdonjog nemcsak a polgári jog intézménye, hanem a közjogi szabályozásnak is tárgya, jelentős politikai, szociális és egyéb társadalmi vonatkozásai is vannak. Ebből következik, hogy az ún. gazdasági alapvető intézménye a tulajdonjog. A német jogirodalom már régen és részletesen kimutatta, hogy az alkotmányos tulajdonfogalom mind tárgyát, mind tartalmát tekintve eltér polgári jogi tulajdonjogtól. Általában az *alkotmányjogi értelmezés* szélesebb, az idegen

³ L. részletesen *Kozma Ákos*nak az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „A tulajdonjog és az Alkotmány” c. tanulmányát.

dologbeli jogok, és egyes esetekben még kötelmi jogok is (ld. haszonbérlet) alkotmányos védelem alá esnek.

A tulajdonra vonatkozó alkotmányos rendelkezések jelenleg túl szűk körűek és nem is egyértelműek (9-14. §). Ezzel kapcsolatban – főleg a kárpótlás és privatizáció témakörében – széles körű alkotmánybírói gyakorlat is rendelkezésre áll. Az elvileg helyes kiindulópont az lenne, hogy magának az Alkotmánynak kellene tartalmaznia a magántulajdon védelmének elvét és a tulajdonjog közjogi korlátozásának alapjait, továbbá a köztulajdon alkotmányos megalapozását. Figyelemmel azonban arra, hogy a jelenlegi politikai viszonyokból nem lehet az új alkotmány belátható időn belül való megszületésének esélyére következtetni, bizonyos alapvető szabályokat Ptk.-ba is be kell építenünk (ld. a Ptk. jelenlegi alapozó 3. §-át, bár ez elvileg helytelen, mert túlmegy a Ptk. tárgy hatálya).

Így az új Ptk.-ban alapvető jogi rendelkezésként feltehetően ki kell mondani

- a kisajátítás körén túlmenő, jogszabállyal (*ex lege*) történő *államosítás általános tilalmát* (nyilván problematikus az államosítás fogalmának polgári jogi meghatározása, de az világos, hogy szélesebb körűről van szó, mint a kisajátítás);
- hogy a *kisajátításra*⁴ (és kisajátításhoz hasonló tulajdon-megszüntetésre, ld. pl. jelenlegi ún. infrastrukturális – pl. utügyi – törvényhozást) csak *kivételesen és nyomós közérdekből, törvényi alapon* és a törvényben szabályozott feltételek mellett, továbbá *teljes, azonnali és feltételekhez nem kötött kártalanítás* mellett kerülhet sor;
- hogy a *tulajdonosi jogok közérdekből való korlátozására* (ld. a jelenlegi bányatörvény, energiatörvény, frekvenciatörvény, távközlési törvény stb. egyes előírásait) csak törvényi alapokon, törvényi feltételek mellett és csak *teljes kártalanítás* mellett kerülhet sor. Más szóval a jelenleg még egyes jogszabályokban (ld. Ptk. 108. §) előforduló *térítés nélküli tulajdonosi túrés kötelezettség megszüntetendő*. (Ennek költségkihatásai hatástanulmányokkal megvizsgálandók, ld. még a Ptk. 171. §-át).

Főszabályként alapvető alkotmányossági garancia lenne, hogy a *Ptk. dologi jogi szabályaihoz államigazgatási végrehajtási rendelkezések a jövőben nem kapcsolódhatnak* (a jelenlegi esetek Ptk. 106., 108., 129., 132., 171. §). Ez alól – helyileg szabályozandó kérdésekben – az *önkormányzati rendeletet* kellene kivételként kezelni, hiszen pl. a szomszédjogok vagy a telki szolgálat egyes kérdéseit a helyi adottságoknak megfelelően, decentralizáltan lehet csak szabályozni (ugyanakkor csak a Ptk.-ban meghatározott keretek között).

A közjogi korlátozások (bányászat, gázszolgáltatás, energia, távközlés, posta, vízügy, vasút építés, földmérés stb.) alapvetően már jelenleg is önálló ágazati törvényekben jelentkeznek, ugyanakkor e külön törvények előírásai sok esetben nem állnak összhangban a Ptk.-val. Valamennyi közjogi korlátozást a Ptk.-ban jogbiztonsági okokból nevesítve fel kellene sorolni, és a kisajátítási szabályok analógiájára teljes kártalanításhoz kell kötni.

⁴ L. részletesen *Kampis Györgynek* az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „A kisajátítás jogi rendezése és az új Ptk.” c. tanulmányát.

5. A dologi jogi könyvbe kerülő szabályozás köre

A Koncepció szerint a Ptk. dologi jogi könyvének a lehető legteljesebben át kell fognia a dologra és a dologi jellegű jogokra vonatkozó szabályokat.

A Ptk. dologi jogi könyvének a lehető legteljesebben át kell fognia a dologra és a dologi jellegű jogokra vonatkozó szabályokat. A *szomszédjog* és a *telki szolgálat* szabályai (bár eléggé részletezők és absztrakciós szintjük sem nagy) maradhatnak a Ptk.-ban. **A Koncepció szerint a közös tulajdonnál a társasház szabályozása teljes egészében bekerülhet a Ptk.-ba, hiszen tartalmilag a jelenlegi külön társasháztörvény szinte teljes mértékben polgári jogi jellegű normákat tartalmaz.**

A *kisajátítási, halászati és vadászati törvények* viszont túlnyomórészt közjogi-közigazgatási jellegűek, tehát maradjanak kívül a Ptk.-án. Ugyanakkor azonban e törvények polgári jogi rész-szabályait a jelenleginél jobban vissza kell vezetni a Ptk.-ra. E törvények tartalmának – mégpedig a Ptk. elsődlegessége alapján – szinkronban kell lenniük egymással. Hasonló a helyzet a speciális *földjogi* szabályozással. A termőföldtulajdon szabályozható külön földjogi kódexben, de részben a *Ptk. dologi jogi alapelveivel ellentétes földjogi intézmények* (pl. jogi személy haszonélvezeti joga stb.) *nem ismerhetők el*, részben az alapvető földjogi szabályoknak meg kell jelenniük a Ptk.-ban.

Külön probléma az *ingatlan-nyilvántartás*, amelynek jogi szabályozását a maga egészében – tekintettel arra, hogy a normák jelentős része eljárásjogi jellegű – nem lehet behelyezni a Ptk. dologi jogi részébe. **A Koncepció szerint az ingatlan-nyilvántartás anyagi magánjogi szabályait az új Ptk.-ban kell elhelyezni.** (Kirívó példa a helytelen jogforrási szint megválasztására a hatályos jogban, hogy a privilegizált tulajdonszerzésnek minősülő három éves „*telekkönyvi elbirtoklást*” ma nem a Ptk., hanem az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény tartalmazza.)

II. A dologi jogi könyv egyes tartalmi rendelkezésiről

1. Általános jellemzés

A Ptk. jelenlegi tulajdonjogi részében számos olyan dologi jogi részletszabály van, amellyel kapcsolatban *szilárd* – főleg a közös tulajdon kapcsán kifejezetten jogfejlesztőnek nevezhető – *bírói gyakorlat* alakult ki. A bírói gyakorlat alapján tulajdonjogi részjogosítványokkal, a birtoklással, a tulajdonjog védelmével, a tulajdonjog megszerzésével és megszűnésével, végül a közös tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések az új Ptk.-ban előreláthatóan különösebb probléma nélkül újrakodifikálhatók, természetesen sok rész kérdésben számos részletfinomítással. Általában megjegyezhető, hogy a szövegezés modernizálandó, hiszen az 1959-es nyelvezet – részben a szocialista zsargon használata miatt is – sok helyen elavultnak tekintendő.

A *birtok* és a *birtokvédelem* – a mai megoldáshoz hasonlóan - önálló címként a tulajdonjogi rész végén helyezendő el. A birtoklás a tulajdonjog egyik alapvető részjogosítványa ugyan, de önálló jogi jelentőségét a Könyv szerkezetének kialakításánál is hangsúlyozni kell.

A Ptk. *birtokra* vonatkozó rendelkezései bővítendők. Ugyanakkor a Tematika szerint nincs szükség a birtokjogi rendelkezések túlbonyolítására, pl. a birtok és a birlalat közti különbségtétel visszaállítására, a jogbirtok vagy a birtoksegéd intézményének bevezetésére.

A birtokvédelem jelenlegi hármas rendszere – önhatalom, igazgatási (*posszessórius*), bírói (*petitórius*) – alapvetően beváltak tekinthető. Ugyancsak elvi alapjaiban beváltak tekinthető a jogalap nélküli birtoklás és a felelős őzésre vonatkozó szabályozás is. Az azonban indokoltnak látszik, hogy a birtokvédelem eljárási szabályait – amelyek ma a Ptké.-ben vannak – a Pp.-be helyezzük át.

A használat és a hasznok szedése körében kerültek elhelyezésre a szomszédjog és a tulajdon más korlátozásai (szükséghelyzet, túlépítés). Fenntartandó a szomszédjog Ptk. 106. §-ában foglalt – a dologi jog általános szabályaitól eltérő – diszpozitivitása, azaz a felek eltérési lehetősége. A Ptk.-ban a tulajdonos polgári jogi kötelezettségei az eddiginél jobban kibontandók (kárveszély, terhek stb.). A rendelkezési jog szabályozása, beleértve az elidegenítési és terhelési tilalom rendezését is, megfelelőnek tűnik, de az elidegenítési és terhelési tilalmat a Ptk. 114. § (2) bekezdésének szövegével szemben szerződésben ne csak a tulajdonjog átruházása alkalmával lehessen kikötni (e korlátozás felszámolásával az elidegenítési és terhelési tilalom hitelezőbiztosítéki jellege jelentősen megnövekedne). A tulajdonjog védelmére vonatkozó szabályok lényegében ugyancsak beváltak tekinthetők.

A dologi jogi koncepció tervezetének vitája során felmerült, hogy a dologi jogi intézmények magában a törvényben erősebb elméleti alátámasztást kapjanak: például az ingó és ingatlan dolog jogilag releváns különbségeinek figyelembe vétele a szabályozásnál, a terhek (jogok) átszállásának eltérő rendezése a tulajdonszerzés különböző módjainál („eredeti” és „származékos” szerzés joghatásbeli különbségei)⁵ stb. (Ezekben a kérdésekben a normaszöveg alapján kell véglegesen állást foglalni.)

2. A dologtárgyúság lazítása

A dologi jog és így a tulajdonjog is a római jog óta a dologtárgyúságra épült (*ius in re*). A dolog testi tárgy – ld. a BGB 90. és 903. §-ait -, amit birtokba lehet venni. A hagyományos dologtárgyúság kiszélesítését a gazdasági viszonyok évszázadok óta követelik, és ez az igény már az 1959-es Ptk.-ban megjelent. Így a tulajdonjog szabályait a Ptk. 94. § (2) bekezdése szerint alkalmazni kell a dolog módjára

⁵ Vö. *Lenkovics Barnabás*nak az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „A tulajdonszerzőmódok eredeti, illetve származékos jellege de lege lata és a de lege ferenda” c. tanulmányával.

hasznosítható természeti erőkre, a pénzre és az értékpapírokra. Ez azonban a gyakorlat számára kevésnek bizonyult, különös tekintettel azon szabályra, amely szerint csak dolog lehet adásvételi szerződés tárgya (Ptk. 365. §).

A Tematika a gyakorlatban felmerült problémák rendezését nem a dolog-fogalom tágításával, hanem az egyes jogok lehetséges tárgyainak meghatározásánál és az átruházás szabályainak körében – az adásvételi szerződésnél - javasolja megoldani.

A dologkapcsolatok szabályozása viszont a Ptk.-ban kisebb szövegezési módosításokkal megfelelőnek látszik, így földtulajdon és az épülettulajdon összekapcsolásával, illetve elválasztási lehetőségével kapcsolatos kérdés (aedificium solo cedit elv) kezelése is, bár a földhasználat kérdése a gyakorlati tapasztalatok alapján részletesebb szabályozást igényel.

3. A tulajdonjog megszerzése

A Tematika abból indul ki, hogy finomításokkal ugyan, de a Ptk. eddigi rendszerének lényege fenntartandó. A Ptk. tartalmazza a tulajdonszerzés általános szabályait – egyes külön törvények további szerzőismódokat határozhatnak meg. Az eredeti és a származékos szerzőismódok közti különbségtétel jellegzetesen tankönyvi kérdés, az új Ptk.-ban sem lehet tehát normatív formában kifejezni a két kategória közötti eltéréseket. Az egyes szerzőismódok szabályozását az új körülményekhez kell igazítani.

Az elbirtoklás tekintetében szilárd és helyes bírói gyakorlat alakult ki.⁶ A tíz éves elbirtoklási idő ingatlanok vonatkozásában bevált, annak felemelése nem elvi alapon történt. Amennyiben a tizenöt évre történt felemelés mégis kiállja az alkotmányosság próbáját, nagyon meggondolandó, hogy a jogalkotó – az időbeli hatály megváltoztatásával járó zűrzavar ismételt vállalásával – visszatérjen-e a tíz éves elbirtoklási időhöz. Ingók esetében (különös tekintettel a dolgok jellemzően gyors elhasználódására) megfontolást érdemel, hogy nem volna-e szükség rövidebb elbirtoklási idő bevezetésére. (Természetesen az időbeli hatály problémájára gondot kell fordítani, nem úgy, mint a 2001. évi XIX. törvényben.) Emellett javasoljuk, hogy – valamennyi, esetleg: meghatározott okokból – érvénytelen (és hatálytalan) szerződés alapján birtokba vett dolog esetében az új Ptk. az általános elbirtoklási időnél rövidebb (a teljesítéstől számított ötéves) határidővel ismerje el az elbirtoklást.

Az *átruházás* tekintetében fenntartandó a tulajdon-átruházás *tradíciós rendszere* (érvényes jogcím + átadás). Ingatlanoknál pedig fenntartandó, hogy az átruházással való tulajdonszerzéshez ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges.

A Tematika abból indul ki, hogy az átadás (*traditio*) ügyleti természetű, azaz a tulajdon-átruházás két jogügylet (kötelmi szerződés és kauzális dologi jogi ügylet) közvetítésével megy végbe. Így van ez akkor is, ha az átadás ügyleti jellege a

⁶ L. részletesen Szőke Irénnek az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „Az elbirtoklás, a használati jogok és a birtokvédelem bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai” c. tanulmányát.

konkrét átruházás során nem manifesztálódik. (Megjegyzés: a jogirodalom az elmúlt évtizedekben ezt a problémát ellentmondásosan kezelte, és a Tematika vitája során is felmerültek ellentétes nézetek). Az átadás megvalósításának sajátos eseteit (*longa manu traditio* stb.) elegendőnek látszik az új Kódex indokolásában a birtokjogi szabályokkal összhangban⁷ említeni.

A bírói gyakorlat a nemtulajdonostól történő tulajdonszerzéssel kapcsolatban szigorúan értelmezi a „kereskedelmi forgalom” körét (pl. BH 1997. évi 119. sz.). Ez a gyakorlat – különös tekintettel arra, hogy a nem tulajdonostól történő tulajdonszerzés elismerése a forgalom biztonsága érdekében joglátszat-védelmén alapul – megengedhetetlenül szigorú. Egyébként is megfontolandó, hogy az adott kérdéskörben az új Ptk. megmaradjon-e a „kereskedelmi forgalom” területén⁸. Hangsúlyozandó végül, hogy a hatályos szabály fenntartása esetén is kifejezetten (normatív formában) ki kell mondani, hogy a nemtulajdonostól történő tulajdonszerzésnek ez az esete csak ingó dolgoknál fordul elő.

A tulajdonszerzés egyes eseteinek (túlépítés, ráépítés) hatályos szabályai nem adnak elegendő támasztékot a magántulajdonnak. De lege ferenda ezért a tulajdonjog primátusából kiindulva, a jelenleginél lényegesen egyszerűbben kell a részletszabályokat megalkotni.

4. Ingatlanjog

Alapvető probléma az ingatlan-tulajdonjog rendezése. Az ingatlanok nyilvántartásának anomáliái a magyarországi befektetések alapvető akadályát képezik, és az állampolgárokat is elbizonytalanítják. A problémák zömmel a Ptk.-n kívül jelentkeznek, de a Ptk.-t is érintik. Az ingatlanjogban érvényesülhet a legjobban a dologi jogok publicitásának európai alapelve, a *nyilvánosságbiztosítási garancia*.

Alapkérdés az ingatlan-nyilvántartás rendbe tétele, vagyis olyan helyzetbe hozása, hogy az ingatlantulajdoni viszonyokat (s általában az ingatlanokra vonatkozó jogokat és kötelezettségeket, valamint az alapvető tényeket) az ingatlan-nyilvántartás naprakészen és hitelesen rögzítse. Ez ma – mindenekelőtt az ingatlanforgalom egyötödét kitevő fővárosi és Budapest környéki ingatlanokkal kapcsolatban – köztudottan nincs így. A mai áldatlan állapotok megalapozott kétségeket ébresztenek a konstitutívítás és a közhitelesség elveivel kapcsolatban. Alapvető feladat ezért az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítése és annak a jelenlegi – nem vitásan az ingatlan-nyilvántartás zilált állapota miatt széles körben elterjedt – gyakorlatnak mielőbbi megszüntetése, amely elismeri a nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonosi várományos elidegenítési jogát széljegyzet, illetve a kötelmi jogszerzés (pl. adásvételi szerződés) alapján.

⁷ Vö. részletesen Czuczai Jenőnek az Igazságügyi Minisztérium által adott megbízás alapján készült „Szakvélemény az új Polgári Törvénykönyv birtokjogának megalkotásához” c. tanulmányával.

⁸ Vö. részletesen Menyhárd Attilának az Igazságügyi Minisztérium által adott megbízás alapján készült “Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez” c. tanulmányával: Polgári Jogi Kodifikáció IV(2002) 5-6. sz. 7-30. o. (19.o.)

A Tematika az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatban a fentiekén túl hegy alapvető változtatást is javasol; azt az álláspontot teszi magáévá, hogy nem egy központi közigazgatási szervnél koncentrálódó általános nyilvántartás jelenti a megoldást (ahol együtt vannak az adó-, a társadalombiztosítási-, a statisztikai, a cég-, az ingatlan-, a csődjogi stb. adatok). Teljesen egyértelmű ma már, hogy a telekkönyv földhivatali igazgatásba való 1973-as beolvasztása tévútnak bizonyult, és az 1997. évi CXLI. törvény sem hozott igazi megoldást. Az egységes nyilvántartás még alkotmányjogi-személyiségi jogi-adatvédelmi problémákat is felvet. A Kodifikációs Főbizottság álláspontja szerint a mai vegyes természetű ingatlan-nyilvántartásnak az ingatlanforgalmat közvetítő funkcióját (hagyományosan: a telekkönyvi regisztrálást) – a szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosításával – a *bíróságok közvetlen felügyelete* alatt vezetett nyilvántartás keretében kell megoldani. A Tematika egyértelműen leteszi ezért a garast a bíróság által közvetlenül ellenőrzött ingatlan-nyilvántartási rendszer visszaállítása mellett. Nem a Ptk. feladata ugyanakkor, hogy egy ilyen rendszer létrehozásának konkrét technikai módjairól rendelkezzen; erről külön törvénynek kell szólnia. Nyilvánvaló, hogy egy ilyen rendszer megteremtése bizonyos szervezeti változtatás nélkül nem oldható meg. A feladatot ugyanakkor a földügyi szakigazgatási, térképészeti és földmérési érdekek minél teljesebb figyelembevétele mellett, a lehető legkevesebb költséggel kell végrehajtani.⁹ A Tematika abból indul ki, hogy az ingatlan-forgalom nyilvántartása (a telekkönyvi funkció ellátása) – éppúgy, mint a cégjegyzék – alapvető alanyi jogok biztosítója. A közvetlen bírósági kontroll alatt álló nyilvántartás („telekkönyvezés”) alapvető jogállami garanciát jelent tehát, mivel a bíró (szemben a földhivatali alkalmazottakkal) nem utasítható.¹⁰

A közhitelesség erősítése érdekében ösztönözni kell a jogalanyokat, hogy tulajdonjogukat mielőbb bejegyeztessék az ingatlan-nyilvántartásba. A Ptk. 117. § (4) bekezdéséből – a bírói gyakorlatot is figyelembe véve (bár e körben ellenvélemények is vannak) – törölni kellene a birtokkal megerősített jogcím védelmének elvét, emellett új szabályként ki kellene mondani, hogy ha az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző személy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett.

A Ptk. tulajdonjogi rendelkezései és a földtörvény egymástól való túlzott elválása nem egészséges és torzítóan hat vissza a polgári jogra. A napi politikai szempontokból állandóan változó tulajdonkorlátozások miatt a földtulajdon és a földhasználat túlzottan elválik egymástól és számos gyakorlati anomáliára vezet. Nyilvánvalóan a földjog a polgári jognál szélesebb komplex jogterület, de azért a polgári jogi alapelveknek a föld tekintetében is érvényesülniük kell – ld. pl. a

⁹ L. részletesen *Jóhart Lászlónak* az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről” c. tanulmányát.

¹⁰ A Kormány 1003/2003. (I. 25.) Korm. sz. határozatának 3. b) pontja elrendeli, hogy „a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, valamint az igazságügy-miniszter – 2003. március 31.-ig – készítsen előterjesztést az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi helyzetéről, e tevékenység hatékonysága növelésének lehetőségeiről, bemutató azok jogi, informatikai és pénzügyi feltételeit”.

Nemzeti Földalap elővásárlási és előhaszonbérleti jogaira vonatkozó szabályozását. Megemlíthetők még az ún. zsebszerződések opciós jogot torzító jellege, dologi várományok létesítése tisztázatlan jogi alapokon, a tulajdonjog-fenntartás visszaélészerű alkalmazása stb. (Némileg hasonló a helyzet a Ptk. és az erdővel kapcsolatos jogviszonyok, továbbá a halászati és a vadászati jog tekintetében is.) Az új Ptk.-ban e problémakört átfogóan és elvi alapokon kell megoldani oly módon, hogy az elvek a földjogi külön szabályozásban is maradéktalanul érvényesüljenek.

5. *Közös tulajdon*

A közös tulajdon az a terület, amelynek körében a Legfelsőbb Bíróság 1960 után a pusztá jogalkalmazáson messze túllépő jogfejlesztést végzett – bizonyos esetekben kifejezetten lerontva a Ptk.-t, illetve többlétszabályokat a Ptk.-ba beépítve.¹¹ Ez a jogfejlesztés véleményünk szerint pozitív volt, tehát a Legfelsőbb Bíróság által kialakított elvi tételeket meg kell jeleníteni az új Ptk.-ban. (Az olyan elavult intézményeket, mint a közös udvar, avagy a külön jogszabályokban szabályozott agrárközösségeket, mint pl. a hegyközség, erdőbirtokossági társulások, nem szükséges a Ptk. dologi jogi részében szabályozni.) A társasház-tulajdon szabályai – mint említettük – bekerülnének a Ptk.-ba, a közös tulajdon sajátos formájaként. Mivel a társasház jelenlegi szabályaival szemben a bírói gyakorlatban számos részkifogás merült fel, e szabályok újrafogalmazandók.

6. *Idegen dologbeli jogok*

Indokolt, hogy a Ptk. külön fejezetbe iktassa be idegen dologbeli jogként részben *használati jogokként a személyes és telki szolgáltatásokat, mind pedig értékjogként zálogjogokat. Más idegen dologbeli jogra* – pl. a régi magyar jogból az örökhaszonbérletre, a telki teherre és a telekadósságra – *ma már főszabályként szükség nincsen.* (Javaslat hangzott el a felépítményi jog újrakodifikálására, de azt a Tematika nem fogadta el.) Az ingatlan állami kezelési joga mint kvázi dologi jog már megszűnt, helyére az államháztartási törvényben a vagyonnevelés lépett.

A személyes szolgálat alapesete a *haszonélvezet* legyen. Megfontolást igényel e körben, hogy a termőföld külföldiek által történő megszerzésének (európai uniós tagságunk után amúgy is csak belátható ideig fenntartható) megakadályozásához a haszonélvezet alanyi körének természetes személyekre korlátozását kell-e felhasználnunk. Ez a cél ugyanis más jogi eszközökkel (pl. a Földtörvényben történő korlátozás útján) is elérhető. Jogi személyek lehetőségét a haszonélvezetre viszont elvi jelleggel (ingó és ingatlan dolgokra egyaránt) nem célszerű kizárni. Amennyiben jogi személyek az új Ptk.-ban haszonélvezeti jogot szerezhetnek, ezt a lehetőséget időbeli korlátok közé kell szorítani. A *használat* pedig voltaképp korlátozott haszonélvezetként fogható fel – kivételes idegen dologbeli jogként. A használat speciális eseteként értékelendő az épület tulajdonosának földhasználati joga. A földhasználat az új Ptk.-ba való beillesztésénél a bírói gyakorlat eredményeit

¹¹ L. részletesen *Rakvács József*nek az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „A közös tulajdon bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai” c. tanulmányát.

be kellene építeni a törvénybe, tehát a jelenleginél részletesebb szabályozás szükséges. A telki szolgalmra vonatkozó szabályok lényegében beválnak tekinthetők, a telki szolgalm intézménye a jövőben sem szüntetendő meg.

Mint már erről volt szó, a zálogjog visszahelyezendő a dologi jogba, ahol jóval hangsúlyozottabban szerepelhet, mint jelenleg, amikor is eltűnik a szerződést biztosító mellékkötelezettségek között. A zálogjogról új törvényi szabályozás született (1996. évi XXVI. törvény), amelynek tapasztalatait értékelték, és ezek eredményeként a zálogjogi szabályok külön törvénnyel (2000. évi CXXXVII. törvény) történt újabb korrekciójára sor került. A zálogjog új szabályozásának bővítenie kell a zálogba adható tárgyak körét, és növelnie kell hitelbiztosítéki erejét (pl. kedvezőbb rangsor a felszámolásnál). Fokozni kell a zálogjogi nyilvántartás közhitelességét is.

A bizalmi (fiduciárius) *vagyonkezelés* szabályozására kötelmi jogi (esetleg dologi jogi) intézmények alkalmazását is meg kell vizsgálni.¹² A rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a köztulajdonra vonatkozó vagyonkezelői jognak (vagyonkezelési szerződésnek) sajátos vonásai vannak a magántulajdonra vonatkozó bizalmi vagyonkezeléshez képest. A köztulajdonra vonatkozó vagyonkezelési jog és vagyonkezelői szerződés új szabályait annak szem előtt tartásával kell kidolgozni, hogy a külön törvények az állam kincstári és vállalkozói vagyonának vagyonkezelésbe adására vonatkozó szabályaihoz hasonló szabályozást fognak majd kialakítani a köztulajdon egyéb formáinál is (pl. helyi és kisebbségi önkormányzatok, köztisztviselők, közalapítványok tulajdona esetében).

¹² L. részletesen Sándor Istvánnak és Csizmazia Norbertnek az Igazságügyi Minisztérium megbízásából készült „A bizalmi (fiduciárius) vagyonkezelés kérdései és a Ptk. reformja” c. tanulmányát.

III. A dologi jogi könyv felépítése

Az új Ptk.-ban a dologi jogi könyv felépítése az előzőek alapján a következők szerint alakulhat:

I. Rész: A dologi jog általános elvei

Ebben a bevezető részben a dologi jog alapelvei kerülnének rögzítésre: így az eltérést nem engedő (imperatív) szabályozás, a dologi jogok típuskényszere és abszolút szerkezete. Itt lehetne elhelyezni az említett kvázi alkotmányos szabályokat, tulajdon „szentségéről”, valamint szabályozni a dologi jogviszonyok tárgyát, tehát nem egyszerűen a tulajdonjog tárgyairól lenne szó. E körben hajtánánk tehát végre jogtárgy előzőekben vázolt bővítését, továbbá az ingó-ingatlan tulajdonjog különbségtételt, ide értve a földtulajdonra vonatkozó különleges szabályokat is (illetve a külön törvényekre való utalásokat).

II. Rész: A tulajdonjog

E részben több fejezetben kerülnének elhelyezésre

- a tulajdonjog tartalmi részjogosítványai, illetve a tulajdonos polgári jogi kötelezettségei (ide kapcsolva a szomszédjogot),
- a tulajdonjog szerzősmódjai,
- a tulajdonjog védelme,
- a közös tulajdon, ide kapcsolva a társasházat.

III. Rész: A köztulajdonra vonatkozó különleges rendelkezések, ide kapcsolva a kisajátítás polgári jogi részét és esetlegesen a koncessziós szerződést

IV. Rész: A birtok és a birtokvédelem

V. Rész: Szolgalmak

VI. Rész: Zálogjog

VII. Rész: Speciális rendelkezések

Ez utolsó részben lehetne szó például az európai követelményeknek megfelelően a környezetvédelmet érintő különleges dologi jogi előírásokról, az állatok jogi helyzetéről a dologi jog szempontjából (speciális dolog), az emberi testről, mint tulajdonjog esetleges különleges tárgyáról, az ún. időben megosztott használati jogról (timeshare), bár a timeshare nyilván kötelmi jogügyletként is szabályozható, sőt társasági jogi elemei is lehetnek.