

Jogi rovat
A ráépítésről

Bevezetés. Képzletbeli történetünk egy családban játszódik, ahol a szülők tulajdonában álló telken vagy házas ingatlanon a fiatalok a szülők engedélyével házat építenek, tetőteret beépítenek, az álló házhoz épületrészt toldanak hozzá. A mindennapi élethelyzet, amikor nem a tulajdonos építkezik a földjén (vagy másképp, amikor a tulajdonos földjén, épületén más személy építkezik) egy sor kényes és húsba vágó jogi kérdést vet fel. A legfontosabb: kit és milyen arányban illet meg a tulajdonjog?

A ráépítés jogi szabályozási körébe tartozó élethelyzetek általában a családi jókapcsolatban, a bizalomban gyökereznek. A legtudatosabb polgárok az életüket meghatározó, pénztárcájukat megterhelő beruházások előtt a bizalmi kapcsolat mellett is tájékozódnak és az építkezést a szükséges jogi rendezésbe illesztik. A bizalmi (vagy annak vélt) családi, együttélési viszonyok között ugyanakkor a lakosság jelentős része esetében még a rendkívüli jelentőségű beruházás, építkezés előtt is a jogi szabályozást, szerződés kötést, de akár csak a tájékozódást is a felek elmulasztják, a (lehetséges) jogkövetkezményeket, a kockázatokat nem tárják fel. Így az építkezés következtében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogi helyzet (ki a tulajdonos) eltérhet a valóságostól. Ez még akkor is baj, ha a bizalmi helyzet, a családi kapcsolat fennmarad. Ha ellenben a viszonyok megromlanak, akkor jó eséllyel perbe torkolló vitával néznek a „felek” szembe. Ezért tartom fontosnak, hogy megismerkedjünk a ráépítés fogalmával és fontosabb jogkövetkezményeivel.

A ráépítés és a tulajdonjog fogalma és viszonya. Az ingatlan – jogi értelemben – egy földterület és az ahhoz elválaszthatatlanul kapcsolódó bármely más dolog, így ide tartoznak az épületek, építmények. Minden ingatlan (akár áll rajta épület, akár csak puszta telek) bővíthet építés, bővítés, átépítés folytán. Ilyen helyzetben a jog első kérdése: ki az ingatlan tulajdonosa, illetőleg tulajdonjogot szerez-e a ráépítő (építkező). Ráépítésről beszélünk azokban az esetekben, ha valaki más személy tulajdonában álló földre épít, a más tulajdonában álló épületet bővíti, ahhoz hozzáépít stb. A ráépítés tulajdonjog megszerzésének egy módja, ugyanis a Polgári törvénykönyv (Ptk.) úgy rendelkezik, hogy a ráépítő arányos tulajdonjogot szerez az építkezésével érintett ingatlanon. Nem szerez jogot a ráépítő, ha tudta, vagy kellő gondosság mellett tudnia kellett volna, hogy más személy tulajdonában álló földre épít, épülethez épít hozzá.

A ráépítés szabályait nem lehet alkalmazni oly esetekben, amikor a tulajdonos és az építkező (ráépítő) megegyeztek (akár szóban, akár írásban) az építkezés kapcsán előálló tulajdoni kérdések rendezéséről. Ha ilyen megállapodás nincs, az építkező követelheti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban őt tulajdonosként feltüntessék. A tulajdonjog bejegyztetésével nem szabad késlekedni, ugyanis ha az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonos közben átruházta a tulajdonjogot olyan harmadik személyre, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen (vagyis az építkezésről nem tudva), ellenérték fejében szerezte meg azt, a ráépítő tulajdonjogát már nem lehet többé bejegyezni, és igénye puszta (korábbi tulajdonossal szembeni) kártérítési igénnyé alakul át. A ráépítő tulajdonjogának bejegyzését ugyanis akadályozza más jóhiszemű személy időközbeni tulajdonszerzése, mert az ilyen szerzést a jog abszolút hatállyal és teljességgel védi.

Ha más személy joga nem akadályozza a ráépítés folytán előálló tulajdonjog bejegyzését, az határidő nélkül bejegyeztethető, míg a kártérítési igény öt év alatt elévül.

A ráépítési szerződés. A törvény felhatalmazza a tulajdonost, hogy az építkezővel szerződést kössön és abban a felépítendő építmény tulajdonjogát az építkezőnek engedje. Ez a szerződés tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésére alkalmas, ezért erre csak megfelelő alakszerűségekkel elkészített és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott (vagy közjegyzői) okirat alapján van helye. Ha a felek ilyen okirat tartalmában nem tudnak megállapodni, marad a bírói út. Fontos, a szerződő felek döntéshozatalát befolyásoló tény, hogy a ráépítés folytán illetégmentesen szerez tulajdonjogot az építkező.

Tanulságok, röviden: (1) ha építkezünk, és nem a mi tulajdonunkban áll az ingatlan, tisztázzuk a tulajdonosi viszonyokat. (2) szerezzük meg a tulajdonos engedélyét írásban az építkezéshez, kössünk a tulajdonjog megszerzése, a tulajdoni hányadok tisztázása tárgyban szerződést, (3) ha tulajdonjogot szereztünk építkezésünk nyomán, jegyeztessük azt be haladéktalanul a földhivatalban! (4) az építkezés legyen jogszerű, legyen építési engedélyünk!

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
iroda új címe: Huszár u. 17.
www.wertan.hu T: 525-455; 30/6196-496