

NÉHÁNY GONDOLAT AZ ÉPÍTMÉNYI JOG GAZDASÁGI JELENTŐSÉGÉRŐL ÉS A SZABÁLYOZÁS EGYES NYITOTT KÉRDÉSEI

SOME REFLECTIONS ON THE ECONOMIC IMPORTANCE OF THE RIGHT OF SUPERFICIES AND SOME UNRESOLVED ISSUES OF REGULATION

Pusztahelyi Réka* – Dávidházy Dániel**

Absztrakt

Az építményi jog 2023. évi bevezetése számos okból időszerű volt, beleértve a gazdasági és ingatlanpiaci változásokat, a technológiai fejlődést, a jogbiztonság és kiszámíthatóság iránti igényt, a közérdekű fejlesztési célokat és a nemzetközi jogharmonizációs törekvéseket. Az intézmény beruházáskönnyítő és gazdaságélénkítő hatását az elkövetkező évek fogják beigazolni, viszont már most tanulságos lehet párhuzamot vonni a német szabályozással és annak gyakorlatával, kiemelve egyidejűleg néhány, a Ptk. módosításakor le nem tisztázott kérdést is.

Kulcsszavak: építményi jog, földhasználati jog, beruházások, Erbbaurechtsgesetz

Abstract

The introduction of the right of superficies (building right) in 2023 was timely for a number of reasons, including economic and real estate market changes, technological developments, the need for legal certainty and predictability, development objectives in the public interest and international legal harmonisation efforts. The investment facilitating and economic stimulating effect of the legal institution will be proven in the years to come, but it is already interesting to draw parallels with German legislation and its practice, while highlighting some issues that were not clarified when the Hungarian Civil Code was amended.

Keywords: superficies (building right), land use, investments, Erbbaurechtsgesetz

1. Bevezetés

A szokásjogi intézményként létező építményi jogot¹ a XX. század elején megalkotott magánjogi törvénytervezetek, így az Mjt. is szabályozási körébe vonta. Az Mtj. 695.§-a értelmében az építményi jogot a telekkönyvbe önálló telek módjára kellett bejegyezni és arra a jog átruházása és terhelése tekintetében is a telekre vonatkozó szabályokat kellett alkalmazni. Ilyen értelemben az építményi jog nem az ingatlant terhelő korlátolt dologi jogként, hanem a

* Pusztahelyi Réka, PhD, habilitált egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, reka.pusztahelyi@uni-miskolc.hu

** Dávidházy Dániel, ötödéves, nappali tagozatos joghallgató, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar

¹ Vö. NIZSALOVSKY Endre: Korlátolt dologi jogok in: Szladits Károly (szerk.): Magyar Magánjog. V. Dologi jog. Budapest, Grill Kiadó, 1942, 372.

telekhez kapcsolódó, de önálló ingatlanként jelent meg.² Ennek a konstrukciónak a nehézkességére mutat rá Nizsalovszky Endre, amikor a német építményi jogot egy olyan sajátos gondolati absztrakcióval jellemzi, amely szerint az ingatlan sajátosságainak összességéből kiválnak azok a sajátosságok, amelyek a maguk összességében az építményi jogot adják. Ilyen értelemben válik azután maga az építményi jog ingatlanná és lehet az építmény annak alkotórészévé.³

Érdekességként jegyezzük meg, hogy hazánkban először már a 1931 évi. XVI. törvénycikkben szabályozásra került az építményi jog a más ingatlanán létesítendő villamos átalakító- vagy kapcsolóberendezések tekintetében.

1959-ben megszületett a Polgári Törvénykönyv, az 1959. évi IV. törvény, abban a korban, mikor a magántulajdon éppen a legszűkebb határok közé szorult. A kodifikációs folyamatban az építményi jog elvetésével az épület és a föld elváló tulajdonjogának lehetősége mellett döntöttek,⁴ amelyhez viszont szükségképpen hozzá kellett rendelni a földhasználati jogot mint korlátolt dologi jogot. A Ptk. 1977-es Novelláris módosításával majd a PK 7. sz. bírói állásfoglalással a ráépítési megállapodás és az alapján a földhasználati jog tartalma is telítődött a felek megállapodásán alapuló elemekkel, amelyet a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) tovább finomított a 5:19.§-val: A földhasználat szerződéses szabályozása a föld és az épület tulajdonosa között. Lenkovics Barnabás hasonlóképpen fogalmazta megvéleményét 1998-ban, A dologi jog vázlata tankönyvében: A földhasználati jog, részletesebb törvényi szabályozása esetén, be tudná tölteni ugyanazt a funkciót, mint az építményi jog.⁵

Bár a Ptk. megalkotásakor végül az építményi jog helyett a rugalmas tartalommal felruházható földhasználati jog megtartása mellett döntött a kodifikátor, azonban az építményi jog mint új korlátolt dologi jog bevezetése mégis elengedhetetlenné vált, amely a 2023. június 24-én hatályba lépett Ptk. módosítással megvalósult.

2. Az építményi jog gazdasági jelentősége, a miniszteri indokolás tükrében

Az építményi jog megújításának időszerűsége számos tényezőtől fakadt, beleértve a gazdasági és ingatlanpiaci változásokat, a technológiai fejlődést, a jogbiztonság és kiszámíthatóság iránti igényt, a közérdekű fejlesztési célokat és a nemzetközi jogharmonizációs törekvéseket. Az építményi jog (ismételt) bevezetése illeszkedik a magyar jogi hagyományba, valós gazdasági igény hívta életre és a szomszédos országokban is sikeresen alkalmazzák. A gazdasági élet szereplői részéről több éve megjelent az igény, hogy legyen olyan jogi konstrukció, amely más tulajdonában álló ingatlanon, a tulajdonostól eltérő személy javára (befektető vagy finanszírozó) egy szerződésnél erősebb, forgalomképes jogot biztosítson, de ugyanakkor nem korlátozza aránytalanul a tulajdonos tulajdonjogát. A törvényi indoklás a naperóművi beruházások és a közterületeket érintő építési koncessziók kapcsán emeli ki az építményi jog jelentőségét. Építményi jog alapján tehát, például egy beruházó naperóművet telepíthet és hasznosíthat egy termőföldre anélkül, hogy a föld tulajdonjogát megszerezné. Gazdasági növekedés gátját képezi, ha különféle építmények (épületek, műtárgyak, műszaki berendezések,) létesítésére irányuló beruházások finanszírozása hitelbiztosíték hiányában

² Nizsalovszky Endre is figyelmeztetett arra, hogy az Mtj. szabályozása és a bírói gyakorlat nem egyezik. Vö. NIZSALOVSZKY: Korlátolt dologi jogok i.m. 373.o.

³ NIZSALOVSZKY Endre: Az építményi jog és az építmény. Polgári jog, 1938, 346–351., 347.

⁴ MENYHÁRD Attila: Dologi jog, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 80–81.

⁵ LENKOVICS Barnabás: A dologi jog vázlata, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 1998, 251.

nehézségekbe ütközik, hiszen nem terhelhető jelzáloggal, nem fogadják el hitelfedezetként. Az újonnan bevezetett építményi jog megterhelhetősége segítség lehet az ilyen beruházások finanszírozásában.

Az előterjesztő minisztérium tipikus példaként említi e körben a naperóművi beruházásokat, hiszen ezek esetében a befektetés értékét nem kizárólag a létesítésre és beépítésre kerülő eszköz, hanem az adott földterülethez kapcsolódó eróművi engedély és a hosszútávú átvételi garancia jelenti. A megújuló energiával kapcsolatos beruházásokhoz hasonlóan az építményi jog jelentősen megkönnyítheti a közterületeken, illetve azok alatt, vagy akár felett megvalósuló építési beruházások (például aluljárók, hidak, mélygarázsok, alagutak) finanszírozását, mely egyben élénkítheti a gazdasági életet is.

Magyarországi példa, a Százhalombattai és a Mátrai Napelempark létesítése, melyek a legnagyobb naperóműparkjaink. Létrehozását az építményi jog tette lehetővé.⁶ Ez a konstrukció a magyar állam számára is előnyös, hiszen a terület az állam tulajdonában marad, az áramellátás pedig fenntarthatóbbá válik. Említhetjük még Oroszlányi Hőerőmű fejlesztését, amely a zöld energia irányába tett, környezetbarát megoldásokra törekszik.⁷

Beruházáskönnyítő és gazdaságélénkítő hatása egyértelmű, hiszen a gazdasági növekedés és versenyképesség elé akadályokat gördítő, különböző épületek, műszaki berendezések létesítésére irányuló beruházások finanszírozásának problémákba ütközése a jövőben megoldódni látszik. Tehát egy olyan új jogi lehetőséggel bővült az ingatlanjaikat hasznosítani kívánó tulajdonosok és ingatlanhasználók eszköztára, amellyel várhatóan elsősorban nem a termőföldek, hanem a belterületi, egyébként beépíthető ingatlanok kapcsán fognak majd élni a jogosultak. Az építményi jog azonban a termőföldek használóinak is egy jó lehetőséget teremt arra, hogy például pályázati forrásból megvalósuló beruházásaik, felépítményeik létrehozásának és használatának finanszírozását a korábbinál stabilabb jogi helyzetben tudják megoldani, mint az építményi jog jogosultjai. Ez különösen fontos az ingatlanfejlesztési projektek és az infrastruktúra fejlesztése terén, ahol a megterülés hosszabb időtávon realizálódik. Az ilyen jellegű beruházások elősegítik a gazdasági növekedést és a munkahelyteremtést.

E jogintézmény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt is érinti, hiszen az építményi jogot az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyeztetni, így párhuzamosan, az ingatlan-nyilvántartási jog teljeskörű megújítása is megtörtént, amely szintén megfelelő alapot és lehetőséget szolgáltat a gazdaság élénkítésére. Az ingatlanpiac dinamizálását hosszabb időtartamú építményjogok ösztönzik az ingatlanpiaci tranzakciókat, mivel növelik az ingatlanok hasznosítási lehetőségeit. Az ingatlanpiaci aktivitás növekedése hozzájárul a piaci árak stabilizálódásához és az ingatlanok értékének növekedéséhez. Ez pozitív hatással van az ingatlanpiaci befektetésekre és a pénzügyi szektor hitelkihelyezésére is. Erősíti a köz- és magánszféra együttműködését. Az állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok hosszú távú hasznosítása magánberuházások révén hatékonyabbá válik, ami javítja a közszolgáltatások minőségét és elérhetőségét.

Az infrastrukturális fejlesztések megvalósulása, hiszen lehetővé teszik nagyszabású infrastrukturális projektek megvalósítását, például autópályák, vasutak, repülőterek és ipari parkok építését. Az ilyen fejlesztések hozzájárulnak a gazdasági növekedéshez, a regionális egyenlőtlenségek csökkentéséhez és az ország versenyképességének növeléséhez.

⁶ Met Group: Megkezdte működését a MET százhalombattai naperóműve. (2018). <https://hu.met.com/hu/media/sajtokozlemenyek/megkezdte-mukodeset-a-met-szazhalombattai-naperomuve>, (letöltés ideje: 2024.10.29.)

⁷ VOLLÁR A.: Oroszlányi Erőmű. (2024). <https://www.veolia.hu/hu/oroszlanyi-eromu>. (letöltés ideje: 2024.10.29.)

Az új szabályozás támogatja a technológiai innovációk alkalmazását az építési projekteknél. A hosszabb távú jogok lehetővé teszik az új, környezetbarát technológiák bevezetését, amelyek hozzájárulnak a fenntartható fejlődéshez és az energiahatékonyság növeléséhez. Az építmenyjogok révén megvalósuló projektek tehát elősegíthetik a zöld beruházások növekedését.

A pontosított bejegyzési szabályok és a jogbiztonság növelése erősíti a befektetői bizalmat. A jogi keretek kiszámíthatósága és átláthatósága vonzóbbá teszi az országot a külföldi befektetők számára is, ami hozzájárul a tőke beáramlásához és a pénzügyi stabilitáshoz. Elősegíti a közérdekű projektek megvalósítását, például középületek, iskolák, kórházak és közösségi terek építését. Ezek a projektek javítják az életminőséget és a közszolgáltatások elérhetőségét is.⁸

Összegezve, a 2023. június 24-én hatályba lépett építmenyjogi törvény jelentős pozitív hatással van a gazdaságra, a pontosított bejegyzési szabályok és a jogbiztonság növelése elősegítik a beruházások növekedését, az ingatlanpiac dinamizálását, az infrastruktúra fejlesztését, a technológiai innovációt és a fenntarthatóságot.

Érdekes módon viszont, az Mtj. és alább tárgyalandó német törvény bevezetésének másik jelentős indokaként szolgáló szociális cél, a lakáspolitikát itt nem jelenik meg: „A szociális szempontot már az is szolgálja, ha az építkezni kívánó telekhez a telekvételár megfizetése nélkül, járadékszerű szolgáltatás fejében hozzájut. Még inkább szolgálja ezt a célt az építmenyi jog oly módon való szabályozása, hogy az építési kölcsön nyújtása esetében megfelelő fedezetül szolgálhasson, mert kölcsön igénybevételevel olyanok is hozzájuthatnak a családi otthon előnyeikhez, akiknek nemcsak telek szerzésére, hanem építkezésre sincs elegendő tőkéjük. A szociális célt az építmenyi jogot alapítók — elsősorban természetesen a közületek — azzal is szolgálhatják, hogy az építmenyi létesítésének módjába, az építmenyi hasznosításának feltételeibe beleszólást biztosítsanak maguknak.”⁹ Nizsalovszky itt idézett gondolatai jelenleg is aktuálisak.¹⁰

⁸ SOLYMÁRI Nóra: Felpörgeti a gazdaságot az építmenyi jog bevezetése? 2023. szeptember 25. <https://mfpartners.hu/hirek/felporgeti-a-gazdasagot-az-epitmenyi-jog-bevezetese/> (letöltés ideje: 2024.05.30.).

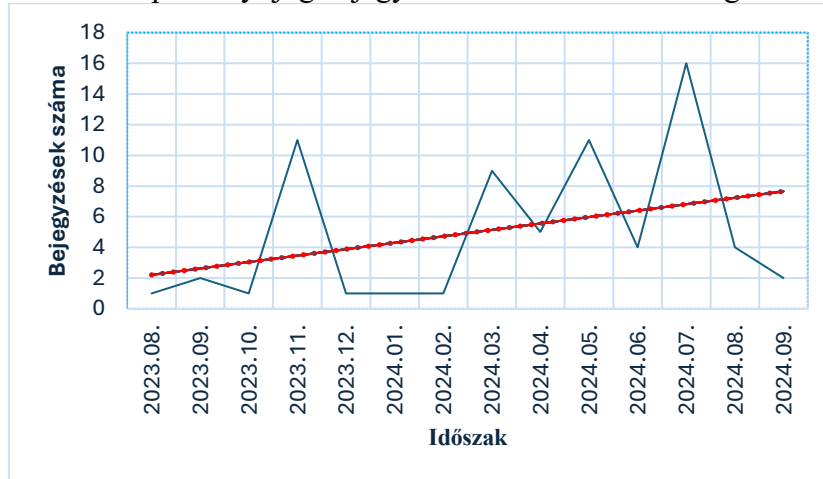
⁹ NIZSALOVSKY: Korlátolt dologi jogok i.m.

¹⁰ Radikális fordulatra készül a kormány a lakáspolitikában, nagy változás jöhet a családtámogatásoknál, Portfolio.hu, 2024. október 08. <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20241008/radikalis-fordulatra-keszul-a-kormany-a-lakaspolitikaban-nagy-valtozas-johet-a-csaladtamogatásoknal-715147> (letöltés ideje: 2024.12.22.)

3. Az építményi jog gyakorlata az ingatlan-nyilvántartási szabályok tükrében

Az építményi jog 2023. júliusi újonnan bevezetése óta növekvő tendencia figyelhető meg a bejegyzések számában, amelyet a trendvonal növekedése is alátámaszt. Megfigyelhetünk kiugró hónapokat, mint például: a 2024. március, május és július, utóbbiban 16 darab bejegyzés történt.

I. Táblázat: Az építményi jog bejegyzéseinek száma 2023. augusztusa óta¹¹



Itt kell megjegyeznünk, hogy az építményi jog bevezetésével egyidejűleg több jogszabály módosítása is megtörtént, viszont elmaradt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosítása, így nem került részletezésre az építményi jog bejegyzésének mikéntje. Az ingatlanügyi hatóságok csak a Ptk. rendelkezései és annak felhatalmazása alapján a felek szerződési megállapodása alapján járhattak el. Ezt a jogi bizonytalanságot az ingatlan-nyilvántartásról szóló új törvény, a 2021. évi C. törvény és annak végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet megszünteti. A Korm. rendelet 71/A. § alapján építményi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. A bejegyzésben az építményi jog fennállásának határozott – legfeljebb ötven évig tartó – időtartamát fel kell tüntetni. Ha az építményi jogot alapító szerződésben kikötötték, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg, e korlátozásra a bejegyzésben utalni kell.

Itt kell utalunk arra, hogy ez utóbbi rendelkezéshez képest a Ptk. sokkal árnyaltabb határozza meg azt a kérdést, hogyan válhatnak harmadik személyekkel szemben hatályossá az építményi jogok a megállapodáson alapuló egyes korlátozásai: 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.¹² Ez azt a problémát vetítheti előre, hogy ha a tulajdoni lap egyedül az építményi jog elidegeníthetőségének e fenti korlátozását tartalmazza csupán, akkor a felületes szemlélő esetleg nem tájékozódik tovább, nem kér betekintést az építményi jogot alapító szerződés tartalmába. Ezzel szemben a földhasználati jog gyakorlásának szerződéses szabályozása teljes

¹¹ Dávidházy Dániel saját szerkesztése, Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft adatai alapján.

¹² Ptk. 5:159/B.§ (4) bekezdés.

egészében utal a szerződésre, így elősegítve a felek közötti jogviszonyból fakadó jogok és kötelezettségek teljeskörű feltárását.

Szintén csak a Ptk. rendelkezése tartalmazza azt a további, az építményi jog sajátos természetéből fakadó sajátosságot, hogy közös tulajdonban álló ingatlan esetében csak úgy alapítható, ha valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát egyaránt terheli. E sajátosságában alapvetően eltér a haszonélvezeti jogtól, oka pedig alapvetően abban lelhető fel, hogy a telken fennálló közös tulajdon alapján a tulajdonostársakat eszmei hányadrész illeti meg, tehát az építményi jog miatti alávétettségi-kötelezetti helyzet is együttesen terheli őket. Ha az építményi jog jogosultja a Ptk. 5:159/E. (5) bekezdése alapján megszerzi az épület tulajdonjogát, akkor az egységesen kell, hogy a föld tulajdonjogától elváljon. Képtelen helyzethez vezetne, ha egyes tulajdonostársak az alkotórészi kapcsolat keletkezésére hivatkozva továbbra is igényt tartanának az épület tulajdonjogára.

Egyébiránt szintén kérdéses, hogy az építményi jog megszűnésekor, vagy az épület keletkezésekor kell-e az épületet önálló ingatlanként nyilvántartásba venni és az építményi jog (volt) jogosultja javára tulajdonjogot bejegyezni. Itt feltételezzük, hogy a Ptk. rendelkezései, azaz a Ptk. 5:159/E.§ (5-7) bekezdései az építményi jog jogosultja által létesített épület sorsa rendezésére hivatottak. Ha erre nem az építményi jog megszűnésekor, hanem az épület keletkezésekor (azaz ingatlan-nyilvántartási feltüntetésekor) kerülne sor, követve a föld és épület elváló tulajdonjogának rendezésére vonatkozó szabályokat, akkor nem tisztázott az a kérdés, hogy a Ptk. rendelkezése alapján a földhasználati jog és az építményi jog ekkor párhuzamosan terhelheti-e ugyanazt az ingatlant, ugyanazon épület használata illetve hasznosítása érdekében. Jogszabályi rendezés hiányában, e két jog kollíziója elkerülése érdekében észszerűbbnek tűnik a felek arra vonatkozó megállapodása, hogy az épület tulajdonjogát kizárólag az építményi jog megszűnését, pontosabban az építményi jogról való lemondást vagy az időtartam meghosszabbítás nélküli lejáratát követően szerzi meg a jogosult. Nem lehet indokolt ugyanis az épület elváló tulajdonjogát biztosítani annak, aki vagy az építési szabályokat vagy a szerződéses kötelezettségeket súlyosan megszegte vagy éppen az építményi jogát 15 éven át nem gyakorolta és ezen okok valamelyike vezetett az építményi jog megszűnéséhez. az épület sorát illetően is különösen fontos lesz az építményi jogot alapító szerződés tartalmának a megismerhetősége, akár ha a felek személyében áll be jogutódlás, akár harmadik személyek érdekét érinti.

További, az építményi jog alapításával és ezáltal az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel összefüggő kérdéseket a Ptk. vonatkozó szakaszai rendezik: Az építményi jogot több személy javára együttesen és egyidejűleg is be lehet jegyezni.¹³ A tulajdonos építményi jogot a saját javára is alapíthat.¹⁴ Ingatlannak földhasználati joggal terhelt részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára és a földhasználati jogának törlésével egyidejűleg lehet alapítani. Sajátos személyi jellegű korlátozás, hogy fogyasztó a tulajdonát képező ingatlanon nem alapíthat és ilyen jogot fogyasztó – az öröklés kivételével – nem szerezhethet.¹⁵ Az alapítással összefüggésben a szabállyal kapcsolatban alapvető fenntartásunk, hogy ha egy természetes személy, nem egyéni vállalkozóként ráépítési szerződés és földhasználati jog alapítása helyett, a kifejezetten gazdasági-haszonszerzési célokat szolgáló építményi jogot alapít, akkor már pusztán ezáltal alapvetően kilép a fogyasztó funkcionális fogalmából, tehát pontatlan. Emiatt nem vonható párhuzam a szabályozás háttérében álló feltehető jogpolitika indokra (gyengébb fél védelme) tekintettel sem a fogyasztó által vállalt kezességgel kapcsolatos garanciális

¹³ Ptk. 5:159/A.§ (4) bekezdés.

¹⁴ Ptk. 5:159/B.§ (2) bekezdés.

¹⁵ Ptk. 5:159/B. § (6) bekezdés.

szabályokkal vagy fogyasztó által vállalt fiduciárius hitelbiztosíték semmisségét kimondó rendelkezéssel.

Továbbá egyetértünk Tókey Balázssal, hogy jog megszerzésére is kiterjedő tilalom (kivéve az öröklés esetét) végképp nem indokolt, illetve logikailag sem átgondolt.¹⁶ A tilalom felállításával a jogszabály így például kizárja azt, hogy az építményi jogot lakásépítési célból egy természetes személy megszerezhesse, illetve, hogy az építményi jog átruházást követően a felépített lakóépületek tekintetében a lakáshasználat egyik alapját képezhesse.

4. Az építményi jog tapasztalatai a német gyakorlatban

1919-es Erbbauordnung szabályozta először és segítette a lakásépítés és közérdekű építkezéseket, mely a világháború utáni lakáshiány miatt igencsak aktuálissá vált. Bevezette az örökbérleti jogot, így a jogosultak hosszútávra általában 99 évre használhatták az ingatlant, úgy, hogy az ingatlan az eredeti tulajdonosé maradt.

A 20. században a szabályozás megújult, az Erbbaurechtgesetz (1960) keretében. Ez a törvény részletesen szabályozza az örökbérleti jogot, időtartamot, díjfizetési kötelezettségeket, öröklés és az átruházás szabályait. Célja a lakásépítés, közérdekű építkezések támogatása és jogbiztonság nyújtása. Az évek során több módosításon, kiegészítésen ment keresztül, alkalmazkodva a társadalmi körülményekhez, igényekhez.¹⁷

Németországban, az egyik nagyszabású projektben a város vezetése az építményi jogot olyan lakásfejlesztési ösztönzésre használja, amely megfizethető lakásokat biztosít az embereknek azáltal, hogy központi telkeken olyan ingatlanfejlesztők javára alapít öröképitményi jogot, akik vállalják a szociális bérlakások építését.

Az „Am Humboldthafen” projekt a berlini Humboldthafen kikötő környékén létesített projekt az Erbbaurecht alkalmazásán alapul. Célja magas színvonalú, holisztikus épületegyüttesek létrehozása, mely figyelembe veszi az ökológiai, társadalmi, kulturális, gazdasági szempontokat, törekedve a költséghatékony erőforrás kímélő koncepcióra. Másik hasonló nagyszabású projekt az európai negyed Frankfurt am Mainban.¹⁸

A Deutsche Erbbaurechtsverband egyesület 2023-ban közzétett felmérése szerint a korábbi, 2017-es jelentéshez hasonlóan az öröképitményi joggal¹⁹ terhelt ingatlanok túlnyomórészt lakáscélúak (84%). Az örökbérletek 5%-át kereskedelmi célokra, 3%-át pedig egyéb célokra használják.

Az építménybér összege a felhasználástól, de különösen az örökbérletek típusától függően változik. Átlagosan a lakáscélú felhasználás esetében a díj jelenleg 2,7 %, ami valamivel alacsonyabb, mint 2017-ben (3,1 %), míg a kereskedelmi (4,4 %) és az egyéb felhasználás esetében az összeg (3,1 %) nagyjából változatlan maradt.

Az öröképitményi jogot engedők 68 %-a ruházott át öröképitményi jogot az elmúlt 5 évben, és majdnem ugyanennyien alapítottak új örökbérleti jogot. Minden második még ne nem

¹⁶ TÓKEY Balázs: XXXII/A. Fejezet. Az építményi jog, in: Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (szerk: Gárdos Péter – Vékás Lajos) 2024. január 1. időállapotú, 2024. évi Jogtárformátumú kiadás.

¹⁷ BELLING DETLEV W. - SZÜCS Tünde: Bevezetés a német jogba, in: Acta Universitatis Szegediensis : Forum : Acta Juridica Et Politica, 2011, 89–90.

¹⁸ SEEHAVER S.: Humboldthafen Berlin. (2016) <https://kvlgroupp.com/de/projekte/projekt/humboldthafen-berlin/> (letöltés ideje: 2024.10. 28.).

¹⁹ A továbbiakban az öröképitményi jog mellett használjuk az örökbérleti jog és a bérbeadó kifejezéseket is, de ugyanazon intézményre vonatkoztatjuk.

járt örökbérlet meghosszabbították. Az öröképítményi jog megújítása esetén a díj nagyrészt változatlan maradt.

Az egyesület előrejelzése szerint 2050 végére több mint minden második öröképítményi jogot engedőnél a szerződések jelentős számban le fognak járni. Ennek alapvetően az az oka, hogy Németországban a második világháború után nagy számban alapítottak öröképítményi jogot – akár 99 éves futamidővel. Hasonlóképpen, minden második építményi jogot alapító új örökbérleti szerződések kötését tervezi az elkövetkező években. Ezzel összefüggésben a öröképítményi jogot engedők csupán 18%-a tervezi az örökbérleti díj emelését.²⁰

A jelentés az alábbiakban összegzi a német örökbérleti jog gyakorlatának tanulságait, előnyeit és hátrányait:

- Az örökbérlet hosszú távú jövedelemforrást jelent a bérbeadó számára, miközben biztosítja a vagyontárgyakat és a földterület feletti rendelkezési jogot.
- Mindazonáltal a tehermentes tulajdonjog öröképítményi jogot engedők szempontjából könnyebben lenne értékesíthető. Ezenkívül az örökbérlet lejártá vagy meghosszabbítása esetén viták alakulhatnak ki a jogosultakkal.
- Az öröképítményi jogot engedők többsége úgy véli, hogy a kereslet visszafogott, de még mindig jó eszköznek tartják arra, hogy az alacsonyabb jövedelmű háztartások, különösen a családok saját lakáshoz jussanak.
- Az örökbérlet előnyeinek megismertetése érdekében elsősorban a potenciális használóknak, de a hitelezői ágazatnak is jobban kell tájékozódnia a lehetőségekről. Gyakran előfordul, hogy az öröképítményi jog negatív hatással van az ingatlanfinanszírozásra.²¹

5. A német és magyar szabályozás összehasonlító vizsgálata

5.1. Alapvető cél és funkció

A német szabályozással való összevetés alapja nemcsak az, hogy az alapvető célkitűzések és ebből következően az alapvető szabályozási kérdések hasonlóak, hiszen minden rendszer célja, hogy lehetőséget biztosítson az ingatlanhasználat és fejlesztés hosszú távú megoldására, anélkül, hogy földtulajdonos váltásra lenne szükség. Az Mtj. megalkotásakor az építményi jog szabályozására erőteljesen hatottak a Németországban az építményi jogot az Erbbaurechtgesetz szabályozza, mely lehetővé teszi, hogy valaki más tulajdonában lévő földterületen, építményt létesítsen és azt bizonyos ideig használja. Átruházható, örökölheto és éves díj (Erbbauszins) ellenében rendszeres felülvizsgálattal fizetendő.²²

Mindkét ország jogintézményének szabályozása közös célt szolgál, mégpedig, hogy valaki idegen telken építkezzen, épületet birtokoljon. Lehetővé téve a földtulajdonos és az épület tulajdonjogának szétválasztását. Németországban ezzel elősegítik a földhasználat és városfejlesztés hatékonyabb elosztását, különösen a drága városi területeken használják ezeket a lehetőségeket.

Magyarországon szintén alapvető cél a földtulajdon külön választhatósága az épület tulajdonjától. Így elősegítve a gazdasági fejlődést és hogy a beruházók számára megkönnyítsék az ingatlan használatát, a telek tulajdon jogának megszerzése nélkül.

²⁰ <https://www.erbbaurechtsverband.de/2023/03/19/studie-erbbaurecht-2023/> (letöltés ideje: 2024.12.22.)

²¹ Uo.

²² Erbbaurechtgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III.403-6.(1919) <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbaurecht/BJNR000720919.html> Letöltés ideje: 2024.10.29

5.2. *Időtartam*

Németországban az Erbbaurecht általában hosszú távú, 30-99 évre szóló jogot biztosít, mely a szerződés lejártá után automatikusan visszazár a telek tulajdonosára, bár a felek megállapodása alapján ez meghosszabbítható.²³

Magyarország szintén hosszútávú szerződéseket tesz lehetővé, azonban a pontos időtartamot a felek szerződésben határozzák meg, határozott vagy határozatlan időtartalomban. Az idő lejártá után szintén automatikusan az épület a telektulajdonos tulajdonjogába kerül.

5.3. *Díjfizetés*

Németországban a telek tulajdonosa úgynevezett Erbbauzins, azaz építményi díjat kap a telek használatáért, ennek mértékét a szerződés határozza meg, mely az infláció és más gazdasági tényezők alapján módosítható. Az Erbbaurechtgesetz célja, hogy a telek tulajdon megtartása mellett a stabil bevételt biztosítsa. Általában évente fizetik.

Az építményi díj kiszámítása meghatározható a helyi építési telek négyzetméterárai vagy ingatlan szakértői jelentés alapján. Az éves építményi díj gyakran az ingatlan értékének három-öt százaléka, például, ha egy ingatlan 100.000 eurót ér, akkor a piaci árfolyami, évi értéke 3.000-5.000 euró között mozog. Bérleti szerződés nem csak egyéni bérlőkkel, hanem bérlők csoportjával is köthető, például, ha az ingatlanon több társasház található, ilyenkor a lakók a földbérleti díjat tulajdoni hányaduk szerint osztják fel. Az Erbbaurechtgesetz 9a. paragrafus szigorú korlátokat szab a díj emelésével szemben, az infláció mértékét veszi figyelembe és legalább három évet kell várnia az első részlet emeléséig, de a szerződések értékállandósági záradékot is tartalmaznak a biztonság kedvéért. A jogosult személye változása esetén marad a szerződésben megállapított díj.²⁴

Érdekes, hogy az építményi joggal terhelt ingatlanoknál a tulajdonos levonhatja az adójából ezen hasznosítással közvetlenül összefüggő költségeket, mint vállalkozási tevékenységből eredő költségek. Ha a használatnak két éves lakbér fizetési hátraléka keletkezne, az ingatlantulajdonos gyakorolhatja az ingatlan visszafoglalása jogát, a jogosult köteleességszegésének jogcímén. Ha a jogosult épületet épített az ingatlanon saját költségén, akkor visszavétel esetén a tulajdonosnak megfelelő térítést kell fizetnie.

Magyarországon a törvény szintén ellenérték fizetését írja elő az építményi jog, azonban részletesen nem rögzíti a szabályait, azokat a felek szerződéskötéskor állapítják, határozzák meg, így rugalmasan igazítható a felek közötti megállapodásokhoz, így annak összegét, módosítását és fizetési gyakoriságát is a szerződés határozza meg.²⁵

5.4. *Szerződési szabadság és az építményi jog tartalma*

Az építményi jog magyarországi bevezetése újból csak felvetette azt a kérdést, amelyet a zálogjogi szabályok rugalmas meghatározottsága miatt már a Ptk. kodifikációja során vizsgálat tárgyává kellett tenni. Vajon a dologi jogi szabályok kögens természete mennyiben engedni meg

²³ Verivox.: Erbbauzins: <https://www.verivox.de/baufinanzierung/themen/erbbauzins/> (letöltési ideje: 2024.10.26.)

²⁴ §9a Erbbaurechtsgesetz

²⁵ Verivox.: Erbbauzins: <https://www.verivox.de/baufinanzierung/themen/erbbauzins/> (letöltési ideje: 2024.10.26.). Érdekesként jegyezzük meg az alábbi számítási metódust: Az építménybért az ingatlanért az építményi jog megalapítása idején elérhető haszonbér arányában kell megállapítani, vagyis az egész ingatlanért elérhető haszonbérnek olyan hányada lesz a haszonbér, amilyen hányada az építmény céljára igénybevett terület az egész ingatlanhoz, de figyelembe kell venni az egész ingatlanért elérhető haszonbérnek az építményi jog folytán beálló csökkenését is. Vö. a villamos energia fejlesztéséről, vezetéséről és szolgáltatásáról szóló 1931. évi XVI. törvény cikk 23.§ (3) bekezdését.

a felek eltérő megállapodását – illetve, egyoldalú nyilatkozat esetében, az alapító eltérő rendelkezését – olyan részletkérdésekben, amelyeket egyébként a törvény nem rendez.

Tókey Balázs problémaként észleli,²⁶ hogy a Ptk. pusztán egy szakaszában említi kifejezetten az eltérés lehetőségét: „Az építményi jog gyakorlására vonatkozóan a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok keretei között az építményi jogot alapító szerződés további korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat.”²⁷ Véleményünk szerint azonban egyrészt az 5/159/E.§ valamennyi rendelkezése „Az építményi jog jogosultja és a tulajdonos közötti jogviszony” szakasz cím alatt ilyen természetű egyes kérdéseket rendez. A szabályok megfogalmazása a felek megállapodásának mozgásteret adó természetéről árulkodik, kivéve talán az építményi jog ellenértékéről (építményberről) szóló rendelkezést, ahol a „kell” szó használata (feltételezve, hogy az megfontolt volt) arról árulkodik, hogy az ellenérték meghatározása elengedhetetlen feltétele az építményi jog alapításának, az építményi jog ingyenes alapítása nem lehetséges.

A magyar szabályozás vizsgálata szempontjából is tanulságos az Erbbaurechtgesetz 2.§-a, amely a felek közötti szerződéses megállapodás alábbi pontjait emeli ki, mint amelyek a dologi jogi jogviszony tartalmává válnak.²⁸ Ezen kérdéseket hatályos jogunkban is olyanoknak tekinthetjük, ahol az egyedi körülményekhez igazodó rendezésük – különösen a jogviszony huzamosan fennálló, de véges jellegére is tekintettel – mindenképpen indokolt, és ahol részletes törvényi szabályozás valóban nem indokolt. Az alábbiakban azonban nem az ErbbauRG szakaszát²⁹, hanem Nizsalovszky Endre által összeállított listát közöljük, amely egyébként a német törvény rendelkezésén alapult.

1. az építmény létesítése idejének, módjának, a jogosult karbantartási kötelezettségének megállapítása;
2. az építmény használati módozatainak korlátozása;
3. a közterhek és az ingatlan maganjogi terheinek viselése;
4. a jog élők közti elidegenítésének a tulajdonos hozzájárulásától való függővé tétele;
5. azoknak az okoknak a megállapítása, amelyek felmerülése esetében a tulajdonosnak joga nyílik az építményi jog megszüntetésére;
6. bizonyos kötelességszegések esetére a jogosult kötbér fizetésére kötelezése;
7. az építményi jogosultat az építményi jog idő előtti megszűnése vagy időtartamának lejártá esetében megillető kártalanítás összege, illetőleg kiszámításának alapja;
8. azoknak az előfeltételeknek a megállapítása, amelyek mellett a jogosult a telket magához válthatja;

²⁶ TÓKEY: i.m.

²⁷ Ptk. 5:159/E.§

²⁸ Az ErbbauRG 2.§ ugyanis így fogalmaz: „az öröképítményi jog tartalma magában foglalja a földtulajdonos és az öröklési jog jogosultja közötti megállapodásokat is.

²⁹ Vö. ErbbauRG 2.§ Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

1. die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks;
2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
4. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

9. az újjáépítés vagy helyreállítás kötelezettségének megállapítása az építmény elpusztulása, vagy megrongálódása esetére;
10. az építmény tűzkár, vagy más kár elleni biztosításának kötelezővé tétele.³⁰

Az Erbbaurechtgesetz részletesebb szabályozást biztosít, de lehetőséget ad a feleknek, hogy a szerződésben, a részletekben szabadon megállapodjanak, például karbantartás, használati feltételek, a fenntartás és a jogviszony megszűnésének feltételei. A megállapodásban rögzíthetőek egyéni feltételek is, például visszavásárlási, elővásárlási jog, amelyeket az ingatlannyilvántartásba is bejegyeznek. Szabadon átruházható, vagyis eladható és örökölhető jog. Ez dologi jogi hatállyal jár, tehát a telek új tulajdonosára is kötelező érvényű. A jogviszony megszűnéskor, a szerződés lejártával, automatikusan átszáll az épület tulajdonjoga, a telek tulajdonosára, bár a szerződés meghosszabbítható. Esetenként kompenzációra is jogosult lehet az építményjog jogosultja, melyet a szerződés szabályai határoznak meg.

A magyar szabályozás szintén biztosítja a felek szerződéses szabadságát. A díjak, karbantartás, használati feltételek és egyéb kötelezettségek terén itt is a megállapodás az irányadó. A dologi hatályú megállapodások bejegyzése, az ingatlannyilvántartásba, a magyar rendszerben is kötelező, ez biztosítja a harmadik személyekkel szemben az érvényességet és a jogbiztonságot. A megszűnés hasonló elveken alapul, a jog átruházható, örökölhető.³¹

5.5. Építési kötelezettségek és jogok

Mindkét ország joga tartalmazza az építési kötelezettséget, ami azt jelenti, hogy az építményi jog jogosultja köteles az adott építményt rendeltetésszerűen hasznosítani, fenntartani. A felek részletesen szabályozhatják a használati feltételeket és az építkezési kötelezettségeket.

Elmondhatjuk, hogy mindkét rendszer hasonló alapelveken nyugszik, vagyis az építményi jog által biztosított használati és tulajdonosi jogok elkülönítése a földtulajdontól. Azonban bizonyos különbségek megfigyelhetők, például a díjfizetés módjában, az időtartam szabályozásban. A német szabályozás részletesebb jogi kereteket biztosít az építési kötelezettség és a jogviszony megszűnésének vonatkozásában, történelmi alapokon nyugszik, így kiforrottabb, nagyobb stabilitást kínál az ingatlanpiacon. A magyar jog ezen területe viszonylag új, ugyanakkor rugalmasabb és jobban igazodik az egyedi magyar igényekhez és a piaci viszonyokhoz.

Magyarországon az egyszeri díjfizetés csökkentheti a befektetési hajlandóságot, főleg a kisebb vagy közepes tőkéjű vállalkozások esetében. A befektetési vonzerő alacsonyabb, ha egyösszegben kell fizetni, így kedveltebb és elfogadottabb a meghatározott időszakonkénti fizetés, így a pénzügyi terhek elosztása. A német rendszerben, az éves díjfizetés pénzügyi szempontból könnyebbé teszi a jogosult számára a jogviszony fenntartását.

Ha a hosszabb időtartamot (30-99 év) vesszük figyelembe Németországban, ez növeli a jogbiztonságot, így a jogosultnak hosszabb idő áll a rendelkezésre, hogy fejlessze az ingatlant különböző beruházásokat hajtson végre és profitot termeljen. Befektetők jobban tervezhetnek, az által, hogy örökölhető és ez további biztonságot nyújt. A hosszú időtartalom kedvezőbb, a magasköltségű, komplexebb beruházásokra. A jogosultság értékállóságának tekintetében a hosszútávú német építményi jogok vonzóbbak a piacon is, hiszen hosszabb ideig biztosítanak jogokat és beruházási lehetőségeket. Vagyis mondhatjuk, hogy stabilabb és kiszámíthatóbb. Megállapíthatjuk, hogy a német éves fizetési rendszer kedvezőbb lehet a nagyszabású beruházások és a hosszútávú városfejlesztési projektet számára.

³⁰ NIZSALOVSKY: Korlátolt dologi jogok i.m. 384.

³¹ Erbbaurechtsgesetz.

Magyarországon a rövidebb időtartam, a maximum 50 év, de általában 10-30 év engedélyezése, szűkebb mozgásteret biztosít a hosszútávú tervezésre. A kisebb volumenű, gyorsabb megtérülésű beruházásokat részesítik előnyben. Kevésbé értékálló, hiszen a befektetés megtérülésére kevesebb idő áll rendelkezésre. A gyakoribb megújítás újabb megállapodásokat, díjfizetési kötelezettségeket eredményezhet, így kevésbé kiszámítható.

6. Összegzés

Az építményi jog bevezetése jelentős előnyökkel járhat, a nagyvolumenű állami beruházások mellett, az állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok hosszú távú hasznosítása a magánberuházások révén hatékonyabbá válik, ami javítja a közszolgáltatások minőségét és elérhetőségét. A villamosenergia-hálózat fejlesztésén, az erőművek létesítésén túl az általános infrastrukturális fejlesztéseket, sőt, akár a lakáspolitikai célkitűzéseket is hatékonyan szolgálhatja. Mivel az ördög a részletekben rejlik, ezért egyrészt ebben a tanulmányban röviden kitértünk néhány, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel és az építményi jog jogosultja és az ingatlan tulajdonosa közötti jogviszony tartalmával összefüggő kérdésre, mégpedig a német szabályozással való összehasonlítás segítségével.