

## Az építményi jog és az építmény.

Az építményi jog sokáig azok közé a jogintézmények közé tartozott, amelyekkel a rendszeres magánjogi művek, sőt maguk a kódexek is inkább csak a teljesség kedvéért, abban a meggyőződésben foglalkoztak, hogy az intézmény egy letűnt korszak maradványa, a jelenben való előfordulása pedig csupán elméletileg elképzelhető lehetőség.

Az utóbbi idők fejleményei azonban erre az elgondolásra alaposan rácsáfoltak. A német és osztrák jogalkotásban már régebben beállott fordulat után nálunk az 1938: XI. t.-c. bizonyára nem ok nélkül kívánt testhezálló köntöst szabni az építményi jognak a bírói gyakorlatban itt-ott még előforduló viseltetett tulajdoni kotszrukción helyébe. Legutóbb a 92. sz. jogegységi döntvény meghozatala alkalmából a kir. Kúria is szükségét érezte annak, hogy az építményi jog alapvető kérdéseit érintse.

Hogy a gyakorlati élet szükséglete az építményi jogot állandóan életben tartotta-e, vagy annak feltűnése a közfelfogásban beállott újabb fordulat következménye, nem lényeges annak a ténynek a megállapítása szempontjából, hogy az intézmény a fokozott érdeklődést érdemlők sorába lépett elő.

Az alábbiakban csupán egy alapvető kérdést szeretnék kissé megvilágítani, nevezetesen azt a kérdést, mi a szerepe és jelentősége annak az építménynek, amely az építményi jog alapján keletkezett, illetőleg az építményi jog hatálya alá került.

Az osztrák<sup>1)</sup> és a német<sup>2)</sup> jogban az építmény annyira centrális szerepet tölt be, hogy az építkezés céljára szükséges telken felül a jog nem is terjedhet ki más földterületekre, mint azokra, amelyek az építmény rendeltetésszerű használatát előmozdítják. Intézményesen van tehát biztosítva, hogy az építmény legyen a főelem, nehogy az építményi jog szabályozása az egyelőre még perhorreszkált örökhaszonbérleti jog újjáéledésére szolgáltasson alapot. Bár a mi jogunkban hasonló korlátozások nincsenek és így könnyen elképzelhető építményi jognak örökhaszonbérleti joggal való kapcsolódása is, mégis kétségtelen, hogy az építmény szerepe az, ami az építményi jognak különleges jelleget ad, ami azt a korlátolt dologi jogok külön típusává teszi.

Az osztrák törvény 6. §-ában valamint a német r. 12. §-ában kifejezett, a Mt. 695. §-a által is átvett és a magyar jogirodalomban is uralkodónak tekinthető felfogás szerint az építményi jog alapján létesített, vagy az építményi jog hatálya alá kerülő

<sup>1)</sup> 1912 ápr. 26-i törvény.

<sup>2)</sup> 1919 jan. 19-i rendelet.

építmény nem alkotórésze a teleknek, hanem magához az építményi joghoz tartozik alkotórészként és azzal alkot egy jogi egységet.

Ezt a fogalmi konstrukciót három okból tartom mellőzendőnek: 1. mert az alkotórészre vonatkozó jogelvekkel ellentétben áll és túlságosan mesterkélt; 2. mert az építményi jogosult jogállásának biztosítása szempontjából szükségtelen; 3. mert, ha ennek a felfogásnak a gyakorlati konzekvenciáit levonjuk, a jogunkban ezekkel a konzekvenciákkal világosan ellenkező megoldásokkal találkozunk.

ad. 1. Az építménynek az ingatlan alkotórészei köréből való kiragadása és hasonló erősséggel az építményi joghoz kapcsolása önmagában is visszás, mert amint bajos különösen pl. a földalatti építményről (pince, sírbolt) azt mondani, hogy az nem alkotórésze a teleknek, épen úgy túlságosan mesterkélt azt mondani, hogy az építmény viszont egy jognak („testetlen dolognak“) alkotórésze. Ennek a konstrukciónak a nehézségére jellemző pl. Örtmannak — Wieland által is elfogadott — az a megoldása, amely szerint az ingatlan sajátságainak összességéből kiválnak azok a sajátságok, amelyek a maguk összességében az építményi jogot adják. Ilyen értelemben válik azután maga az építményi jog ingatlanná és lehet az építmény annak alkotórészévé.<sup>3)</sup>

A bírói gyakorlatunk ezt a nehéz konstrukciót régebben nem tette magáévá és újabb megnyilatkozásaiban is kifejezésre jut az a felfogás, hogy az építményi jog megállapításának egyenesen előfeltétele a szóbanlévő építménynek az ingatlannal alkotórészi kapcsolatba kerülése.<sup>4)</sup> Az 1938: XI. t.-c. 42. §-a sem teszi az építményi jog fogalmi elemévé az ingatlan és az építmény közötti alkotórészi kapcsolat hiányát, sőt a törvényjavaslat indokolása nem is tudja az építményi jog és az építmény jogi egységbe kapcsolását másképp végrehajtani, mint úgy, hogy harmadik elemként az építmény által elfoglalt telekrészt is hozzájuk veszi. Legújabban azonban más álláspontra helyezkedett a 92. sz. J. D. indokolása, amely abból indul ki, hogy az ingatlannal tartós kapcsolatba kerülés csak akkor jelent egyszersmind alkotórészzé válást, ha az ingatlan és a vele egyesített dolog előbb is ugyanannak a tulajdona volt vagy az egyesüléssel egyesül azok tulajdona egy kézben. Ez az érvelés abban a hibában szen-

<sup>3)</sup> L. Örtmann: Arch. f. Bürg. Recht 20., 190. és köv. l. és Wieland: Sachenrecht (svájci komm.) 267. l. — Ez a felfogás nem vált uralkodóvá.

<sup>4)</sup> Így egy városi tulajdonban álló területen létesített tejivó kiosk és egy közterületen létesített trafikbódé esetével kapcsolatban a budapesti kir. törvényszék (Medz. III. 388., IV. 217. l.). „Felülépítményről csak akkor beszélhetünk, ha a telken lévő építmény alkotórésze az ingatlannak“ — mondja Sárffy is (Vht. elj. 537. l.).

ved, hogy az okot és a következményt felcseréli. Hiszen nem az alkotórészzé válás lehet annak a következménye, hogy az azzal egyesített dolog az ingatlan tulajdonosának a tulajdonává vált, hanem megfordítva, épen az alkotórészzé válás eredményezi azt, hogy az ingatlan tulajdonos az alkotórész tulajdonát is megszerzi. Ha az indokolás okoskodása helyes lenne, sohasem merülhetett volna fel pl. a tulajdonjog fenntartásával eladott gépek tekintetében az az álláspont, hogy ilyenkor a fenntartott tulajdonjog elenyészik és nem lett volna szükség a 24.000/1929. I. M. sz. r. 7. §-ára, amely egyébként a J. D. indokolásában foglaltakkal egyenesen ellentétben mondja ki, hogy alkotórész az ingatlannak *minden* olyan része, amely azzal az indokolásban is körülírt kapcsolatba kerül, anélkül, hogy az alkotórészzé váláshoz még további — alanyi — előfeltételeket is megkívánna.

A J. D. indokolása a Mt. egyes rendelkezéseit idézi, de nem idézi a 437. §. utolsó bekezdését, amelyből pedig világos, hogy nem az ingatlan és a vele kapcsolatban álló dolog egy személy tulajdonában állása a prius, amelyhez az alkotórészi minőség következményképp kapcsolódnék, hanem megfordítva, az alkotórészi minőség megállapítása a prius, aminek a következménye, hogy az „külön *nem lehet* tulajdon vagy más dologi jog tárgya.“

A kifejtettek alapján a J. D. indokolásának az elmondottakra alapított azt a kijelentését, hogy „az építményi jog alapján emelt épület... ennek a jognak, nem pedig az ezzel terhelt ingatlan az alkotórésze...“, nem tekintem a magyar joggyakorlat definitív állásfoglalásának, mégpedig annál kevésbé, mert maga a döntvény nem az építményi joggal, hanem épen az idegen ingatlan ideiglenes használatára kötelmi jogi címen jogosult által emelt, a használati jog megszűntével lebontásra kerülő épülettel foglalkozik és érdemben csupán azt mondja ki, hogy az ilyen épületet ingó módjára kell végrehajtás alá vonni.<sup>5)</sup>

ad. 2. Az említett bonyolult jogi konstrukciónak az a célja, hogy egyfelől az építményt kivonja az ingatlan tulajdonos hitelezői fedezetének köréből, viszont annak fedezeti minőségét az építményi jogosult hitelezői javára biztosítsa.

Ámde épen ebben a vonatkozásban az építményi jogosult jogállása sokban hasonlít az olyan korlátolt dologi jog jogosultjának jogállásához, akit korlátolt dologi jog alapján az ingatlanal egyenlőre alkotórészi (növedéki) kapcsolatban álló gyümöl-

---

<sup>5)</sup> Az érdemben helyes döntésnek kimerítő indokolása — véleményem szerint — az alkotórészre és az építményi jogra vonatkozó, a fentiekben magamévá nem tett kijelentéseknek elhagyása esetében is kerek és meggyőző érzszer alkotott volna. Lényegileg ugyanaz a konklúziója ifj. Szigeti László cikkének is. (Polgári Jog, XIV. évf. 6. sz. 302. l.)

csök, más termények és termékek elsajátításához való jog illet meg. Még az sem mindig tesz különbséget, hogy az építmény az ingatlannal állandó kapcsolatra van hivatva, az elvásztásra szánt gyümölcs pedig keletkezésétől aránylag rövid ideig áll alkotórészi kapcsolatban.

Egyfelől ugyanis pl. az erdő fájának a letarolásig terjedő élettartama vagy tőzeg telepnek az ingatlannal való kapcsolata hosszabb is lehet, mint az épület fennállásának, illetőleg az építményi jognak az időtartama, másfelől az említett rövid ideig tartó kapcsolat sem zárja ki, hogy kritikus események (pl. az ingatlan elárverezése, zárlati kezelésbe kerülés,) épen arra az időre essenek, amikor a kapcsolat fennáll. Mégsem gondolt senki korlátolt dologi jogi megoldás mellett arra, hogy pl. a haszonélvezőnek a tulajdonos hitelezőivel szembeni megvédése érdekében megtagadja a korlátolt dologi jog jogosultjának elsajátítása alá eső terményektől és egyéb elvásztásra rendelt alkotórészekről az alkotórészi minőséget.

A jogunk a most említett kérdést sokkal egyszerűbben úgy oldja meg, hogy árverés után is fennmaradó korlátolt dologi jogot az árverési vevővel szemben is gyakorolhatóvá teszi (Vht. 163. §.).

Ugyanez a gondolatmenet az építményi jog esetében is elégitő eredményre vezet. Az építményi jog fenntartásával megtartott árverés esetében az árverési vevő, mint alkotórészt tulajdonul megszerzi ugyan az építményt is, de azon az építményi jogosult a maga korlátolt dologi jogát továbbra is gyakorolhatja. Viszont az építményi jog elárverezése esetében a vevő nem fogja az építményt megszerezni, hanem azon ugyanazt a korlátolt dologi jogot fogja gyakorolhatni, amely a végrehajtást szenvedőt is megillette.

Ez a megoldás még azt a célt is egyszerűbben és világosabban szolgálja, hogy a telek, az építmény és az építményi jog ne illethessenek meg különböző személyeket.<sup>6)</sup>

ad. 3. Más természetesen a helyzet akkor — és ez a konstrukció főmozgatója — ha az építményi jogot megelőző rang-

<sup>6)</sup> Az építményhez való jognak az építményi jogtól való különválása fenyeget akkor, ha a terhelt ingatlan árverési vevőjére az építményt nem szállítjuk át és utóbb az építményi jog megszűnik. Hogyan jut az árverési vevő ahhoz, hogy az építményt megkapja, mikor azt az árverési vétel tárgyai közül, mint nem alkotórészt, egyenesen kizártuk? Ha az építményi jogosult ilyenkor az építményt örökidőkre megtartja, vagy azt a végrehajtást szenvedő szerzi meg, az elkerülni kívánt bomlás egyaránt beáll. Nincs más megoldás, mint az, hogy az árverési vevő mégis vesz várományt az építményre. De akkor miért ne vehetne építményi joggal terhelt ingatlant építménnyel együtt?

sorú teher tételek is vannak. Ezeknek az esetében valóban fenyegeti az építményi jogosultat és hitelezőit az a veszély, hogy a Vht. 163. §-a értelmében az ingatlant az építményi jog fenntartása nélkül árverezik el és az építményi jogosultnak az építmény létesítése érdekében hozott áldozata az ingatlan tulajdonos korábbi hitelezőinek fedezetét növeli, amit azok valóban nem érdemelnek meg.

A nemalkotórész konstrukcióból valóban le lehetne vezetni azt a megoldást, hogy az építmény a hitelezőkkel szemben olyan védelemben részesül, hogy még a korábbi hitelezők kérelmére foganatosított árverés sem terjed ki rá.

Ennek a konzekvenciának a levonására azonban a jogunkban semmi támpontot nem találunk. A Vht. 163. §-ának építményi jog esetére is alkalmazható szabályai alól jogunk nem ismer kivételt. A kedvezőbb rangsorú hitelező javára tehát — ha egyébként nem jelentkezik megfelelő fedezet — az ingatlant az építményi jog fenntartása nélkül fogják elárverezni. Már pedig ha az árverés következtében az építményi jog megszűnik, ezzel az építmény alkotórészé válik még akkor is, ha addig nem volt az. A jogunkban tehát a konstrukció épen akkor mondja fel a szolgáltatást, amikor a legnagyobb szükség lenne rá.

A német ptk. eredeti szabályai alapján megkísérelték az utoljára említett esetre azt a megoldást, hogy az építményi jog fenntartása nélkül megtartott árverés vevője nem szerzi ugyan meg az építményt, de nem is tartozik azt tovább túrni. A jogosultnak tehát kötelessége, de egyszersmind joga is az építményt eltávolítani.<sup>7)</sup> Ez a megoldás mindenesetre olyan fegyvert adna az építményi jogosult kezébe, amelynek segítségével sikerülne az érdekeit leginkább kielégítő megoldást kieszközölnie. Nézetem szerint azonban nem lehet kétséges, hogy az árverési szerződés szemben jogszerűtlen lenne, ha az építményi jogosult az építmény lebontásához kezdene hozzá s az ilyen eljárással szemben az árverési vevő tulajdonjoga alapján jogvédelemben részesülne.<sup>8)</sup>

<sup>7)</sup> Crome: System III. k. 427. §. 57. j. — Ez a megoldás természetesen csak arra az esetre szólott, amikor az építményt az építményi jogosult létesítette.

<sup>8)</sup> Az említett konzekvenciát csak a német rendelet vonja le, annak kimondásával, hogy az építmény nem felel a telek terheért. Ezzel szemben a rendelet nem is enged építményi jogot csupán első ranghelyen alapítani. — A Mt. 702. §-ának az a megoldása, hogy a már fennálló terheket a telek és az építményi jog egyetemleges terheivé teszi, a terhelt telek megosztása esetére szóló szabály applicálása és az osztott tulajdoni ideológiával van szellemi rokonságban. Ez a rendezés egyébként az építményi jogosultra hátrányosabb a Vht. 163. §-ánál is, mert kiteszi őt annak, hogy a hitelező elsősorban az építményi jogot árvereztesse el, holott esetleg az építményi jog

A jogunk szerint tehát annak, aki terhelt ingatlanon szerez építményi jogot (és hasonlóképen annak, aki a jogát a telekkönyvbe be nem jegyezteti) számot kell vetnie azzal, hogy az építkezéssel a hitelezők fedezetét növeli, de viszont a Jt. 49. §-ának 2. bekezdésében szabályozott jus offerendi útján a jogát — telekkönyvi bejegyzettség hiányában is — megmentheti.

*Dr. Nizsalovszky Endre.*

### **Beruházási hozzájárulás és adóamnestia.**

A beruházási hozzájárulásról szóló törvény 8. §. (4) bekezdése szabályozza a T. 3. §. (1) bekezdésének 3. pontjában említett vállalatok adóamnesztiáját. Ezen vállalatok a T. kifejezett rendelkezése szerint akkor részesednek adóamnesztiában, ha megfizetik azt a többletet, amely a jelen törvény alapján fizetendő beruházási hozzájárulás és az 1935—36—37. évi üzleteredményekből adó alól elvont nyereségek figyelembevételével mellett kiszámított beruházási hozzájárulás összege között mutatkozik. A törvénynek ezen világos rendelkezése szerint abban az esetben, ha a vállalat saját tőkéjének 70, *illetve 80 %-án alul megállapított alap után fizeti a beruházási hozzájárulást, fizetési kötelezettség az eltitkolt tételek után csa kakkor áll elő*, ha az azok számbavételével mellett kiszámított beruházási hozzájárulás a minimális alapon kiszámítottal szemben többletet eredményez. Ha többletet nem eredményez, a beruházási hozzájárulás összege sem emelkedik.

Például: ha a vállalat saját tőkéje 40 millió s a vállalat 3 évi nyeresége 1.5 millió, az eltitkolt nyereség pedig ugyan e 3 év alatt 0.9 millió, úgy a számításunk szerint következőleg alakul a fizetendő beruházási hozzájárulás összege:

saját tőke	40 millió
a hozadéki érték $1.5 + 0.9 = 2.4 : 3 = 0.8 \times 25 =$	20 „
összesen	60 millió,

mely összegnek fele, vagyis 30 millió képezi a beruházási hozzájárulás alapját. De miután a saját tőke 80 %-a 32 millió, tehát több, e 32 millió után kell a 20 %-os beruházási hozzájárulást, vagyis 6.4 milliót megfizetni. Ebben az összegben az eltitkolt nyereség címén fizetett összeg nincs, azonban a kincstár bőséges

---

fenntartásával foganatosított árverésen is kielégítést kaphatna. — Az osztrák jogban az a lehetőség van elismerve, hogy az építményi jogosult az építmény tulajdonát a jog megszűnése esetére magának fenntartsa. Ebben az esetben a jog megszüntével az építmény ingó dologgá válik és azt a tulajdonos kívánságára el kell távolítani. (Ehrenzweig: Syst. I. 2. k. 415. l.)