

Pár gondolat a dologi jogok szabályzásáról Románia új Polgári törvénykönyvében, különös figyelemmel a tulajdonjog terén bekövetkező változásokra

SZÉKELY JÁNOS †

Bevezető áttekintés

Mint az ismeretes, a romániai polgári jog korszakos megújulás előtt áll. A 2009. évi 287. sz. törvény (Románia „új” Polgári törvénykönyve) yvéd¹ hatályba léptetéséről rendelkező törvény² értelmében, 2011. október elsejétől kezdődően alkalmazandó.

Az idei év tavaszán, még csak erős sejtésünk lehetett róla, hogy ezúttal, több elvetélt kísérlet után,³ a jogalkotó végre valóban rászánja magát az „új” Polgári törvénykönyv hatályba léptetésére. A múltbeli tapasztalatok kevésbé voltak biztatóak...

A polgári jog rendszerszintű szabályzása legtöbbször egy új politikai berendezkedés létrejöttéhez vagy megszilárdításához köthető. Románia első

† Ügyvéd

¹ Közreadva a Hivatalos Közlöny 511/24. 07. 2009. számában (a szöveg eredeti változata), majd újraközreadva a Hivatalos Közlöny 505/15. 07. 2011. számában (a szöveget érdemben módosító 03. 06. 2011./71 sz. hatályba léptetési Tv. – H.K. 409/10. 06. 2011. – 218. cikkének rendelkezései szerint). A következőkben az „új Ptk.” Megnevezés, ellenkező megjegyzés hiányában, a 2011. 10. 01. kezdettel hatályosuló törvénykönyv legújabb változatára utal, míg a jogszabály megjelölése nélkül közzétett cikkelyszámok az új Ptk.-ra utalnak.

² l. fentebb.

³ Romániában sok tervezet létezett a polgári jog területének újraszabályzására és az 1865-ös keltezésű „rég” Polgári törvénykönyv helyettesítésére, például az Igazságügyi Minisztérium 2004-es tervezete (http://www.dsclcx.ro/coduri/pr_civil.htm – megnyitva 2011. 05. 14), mely a mostani „új Ptk.” közvetlen elődjének tekinthető. Ezt megelőzően említést érdemelnek az új Ptk. létrehozásának szenátusi indoklásában (<http://webapp.senat.ro/pdf/10L688EM.pdf> – megnyitva 2009.05.12) felsorolt tervezetek, így az 1940-es (Karlita) Ptk.-tervezet és az 1971-es szocialista Ptk.-tervezet is.

Polgári törvénykönyve⁴ (mely mindmáig hatályban van) a szuverén állami-ság és a polgárosodás kezdeti időszakában keletkezett. Egy 1940-es Ptk.-tervezet a karlista diktatúra, egy 1971-es kelezésú a szocialista diktatúra hatalmi csúcspontjával esett egybe. Az 1989-es rendszerváltás után pedig a polgári jog területének átfogó újraszabályzása a mindenkori jogalkotási napirenden kívülre szorult.

Szinte egy évtizeddel később Románia EU-csatlakozásának kérdése lendítette fel újra a tulajdonviszonyok kardinális normáit tartalmazó Ptk. iránti jogalkotói érdeklődést.⁵ 2004-ben, több mint száz esztendő elteltével megszületett az első modern, jogállami Ptk.-tervezet is. Ennek alapjaira építve jött létre az új Ptk. (2009-es kelezésú) prototípusa, mely – újabb érdemi módosítások után – végül pár hónap múlva lesz hivatott hatályba lépni, elsőként az „új” kódexek közül.

Ahogy elődje, az új Ptk. is tükrözi megalkotása korának gazdasági-társadalmi viszonyait, emiatt pedig számos helyen a korábban megszokott szabályzástól eltér, még nagy viszonylagos állandóságú jogágak, mint a dologi jogok területén is.

A gazdasági kapcsolatok jelentős része e jogokra épül, melyek a vagyoni viszonyok egyfajta láthatatlan infrastruktúráját alkotják. Jelentőségük miatt a dolgozat további részében az e területen keletkezett egyes újításait fogom vizsgálni, lehetővé téve a nóvumok pár gyakorlati következményének felbecsülését is, különös tekintettel a legjelentősebb dologi jog, a tulajdonjogra és közvetlen normatív környezetére.

A dologi jogokról az új Polgári törvénykönyvben

Alapvető osztályozások

A dologi jogok tekintetében a *sedes materiae* a kódex III. (*A javakról c.*) könyvében található, mely magába foglalja a magántulajdon és köztulajdon, a vagyoni jogok és a vagyonkezelés szabályzása mellett a birtoklást és a telekkönyvet szabályozó normákat is.

⁴ Közreadva a Hivatalos Közlöny 271/1864. számában (1–347. cikkek) illetve a H. K. 1865. évi 7–11. és 13. számaiban (l. <http://freelex.juridic.ro/DocumentView.aspx?DocumentId=48109> – megnyitva 2010. 05. 14). A továbbiakban e törvénykönyvre a „régí” Ptk. megnevezést alkalmazom.

⁵ E „fcllendítő hatást” példázza az Együttműködési és Ellenőrzési Mechanizmus keretein belül elkészített 2009. évi végleges országjelentés is. Az Európai Közösségek Bizottsága – COM (2009)401 final, Bruxelles, 22. 07. 2009 – 7. old.

A javak törvényi definíciója, mely szerint „*a javak azon anyagi és nem anyagi dolgok melyek vagyoni jog tárgyát képezik,*” itt az első újdonság (535. cikk). Ilyen meghatározást a „régí” Ptk. nem tartalmazott, így a törvényi definíció igencsak jó fogadtatásra számíthat; egyetlen szépséghibája, hogy az anyagi és nem anyagi tárgyak (*res*) fogalmait az új Ptk. nem határozza meg.

A javak ingatlan és ingó kategóriákba osztása változatlanul megmaradt, azonban ezek fogalmi tartalma módosult. Az ingatlanok esetén ezután is megkülönböztethetünk majd természetesen ingatlan⁶ javakat, a rendeltetés szerint vett ingatlanok kategóriája azonban nevében eltűnik (az „*ingatlanként megmaradó vagy ingatlanná váló*”⁷ javak osztálya helyettesíti majd) és tartalmában jelentősen megváltozik. A tárgyak rendeltetése a továbbiakban is szerepet kap, de csupán az újraelhelyezési célból ideiglenesen leválasztott tárgyak és a régi anyagok helyére beépítésre szánt új anyagok minősülnek a jövőben „rendeltetés szerinti” ingatlannak. A földművelési célból elhelyezett tárgyak ezentúl egyértelműen ingónak minősülnek. A felújításhoz használandó építőanyag, ingatlan míg az új építéshez használatos nem, az iménti norma kivételes jellege miatt még akkor sem, ha nyilvánvalóan felépítmény létesítése céljából lett beszerezve.

Mindezek mellett az 542. cikk (1.) bekezdésének rendelkezései szerint az ingatlanokra vonatkozó dologi jogokra, főszabály szerint az ingatlanokra vonatkozó szabályok alkalmazandók (az elidegenítési akadályok is ideértendők), ezzel a törvényhozó kibővítette a „régí” Ptk. 471.⁸ cikkének rendelkezéseit, belefoglalva az új Ptk.-ba az összes ingatlanvonzatú dologi jog elidegenítésére vonatkozó formalizmus elvét, mely ezentúl ilyen esetekben főszabálynak tekinthető.

Az ingók meghatározásának jogtechnikai módszere az új Ptk.-ban egy negatív kategória létrehozása lett, melybe bele tartozik minden olyan vagyoni jogtárgy, amelyet a törvény nem sorol be az ingatlanok közé,⁹ még a

⁶ Új Ptk. 537. cikk, mely nagy vonalakban megfelel a „régí” Ptk. 463–465. cikkeinek, a 468. cikk (2.) bekezdésének és a 469–470. cikkeeknek. Az új Ptk.-ban említésre kerülnek: földterületek, építmények, még nem betakarított termények, állandó jelleggel ingatlanba vagy talajba épített elemek stb. – a felsorolás példa jellegű.

⁷ Új Ptk. 538. cikk

⁸ Ebben csak az ingatlanok hasznélvezeti joga, a szolgalmi jogok és a tulajdoni kereset volt felsorolva.

⁹ Új Ptk. 539. cikk (1) bek.

természetes eredetű energiák¹⁰ is. Az utóbbi rendelkezés teljesen indokolatlan, ugyanis ha az 539. cikk (1) bek. szövegét összevetjük az 535. cikk tartalmával, a vonatkozó 539. cikk első bekezdése már magába foglalja ezeket az energiákat is (melyek dolgok és nem ingatlanok).

A várakozás szerint (vagy „megelőlegezetten”) ingók osztálya eddig csupán jogelméleti kategória volt, most törvényileg is szentesítésre került (az új Ptk. 540. cikk (1) bek. értelmében) mint egyes természetszerűleg ingatlanok csoportja, melyek a felek akaratából ingó tárgyként kezelendők. Ilyenek az altalajkincsek, a be nem takarított termények, akár az építmények is (ha építőanyagként tekintünk rájuk).

A törvényhozó ezt a lehetőséget három explicit feltételhez köti, melyek mellett létezik egy negyedik, implicit feltétel is. Az explicit feltételek: 1° a felek az ingatlan dologról mint ingóról rendelkezzenek; 2° e rendelkezés a bizonyos (természetszerűleg) ingatlan dolog elmozdítására vonatkozzon (vagyis e különös céllal történjen); 3° az ilyen módon létrejött „ingatlan ingóvagyon” jogállás harmadik személyekkel csak telekkönyvezés után szembefordítható¹¹ (bár az új főszabálytól eltérően – l. lentebb – telekkönyvezés nélkül is joghatással bír a felek között). Implicit feltétel az, hogy e lehetőség csak az 540. cikkben taxatív felsorolt jogtárgyak esetében áll fenn, mivel kivételes rendelkezésről van szó (tehát az ott nem említett ingatlanokról nem lehet ingóként rendelkezni).

A törvényhozó az ingatlanokra vonatkozó vagyoni jogok kivételével minden más vagyoni jogot is az ingókéval hasonló státussal ruházott fel (542. cikk (2) bek.), mintegy megismételve az ingók meghatározásánál használt negatív kritériumot.

A kódex 551. cikke valódi hiánypótlás: míg a „rég” Ptk. (479. cikke) nem tartalmazta a dologi jogok tételes felsorolását, az új törvénykönyvben ez

¹⁰ l. fentebbi jegyzet – (2) bek.

¹¹ Itt különös helyzet áll elő, ugyanis a törvény egyrészt e javakat ingóként kezeli, másrészt pedig – széljegyzet formájában – telekkönyvi nyilvántartásba vételi kötelezettséget ró a felekre. E széljegyzet véleményünk szerint az új Ptk. 904. cikk (1) bek.-ben foglalt elidegenítési szándéknyilatkozat bejegyzése lehet (l. 902. cikk 14. pontot is), melyben az elidegenítő fél kijelenti, hogy ingatlanát „ingóként” szándékosan elidegeníteni, vagy a 906. cikk (1) bek.-ben szabályozott előszerződésekre vonatkozó széljegyzet (már megkötött előszerződés alapján lásd a 902. cikk 12 pontját is).

megtalálható.¹² A közismert¹³ öt dologi jog (a tulajdonjog és részelemei: a felülépítési jog, a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakhatási jog és a szolgalmi jog) mellett megjelenik a vagyronkezelési jog, a koncessziójog, a használati jog és a dologi garanciajogok is, valamint egy gyűjtőkategória, mely „az összes többi” törvényben dologi jognak nyilvánított jogot tartalmazza.

Főbb újítások a tulajdonjog terén

Lemondási lehetőség

A magántulajdon tárgyát képező javak meghatározásában (553. cikk 2. bek.) kiemelendő, hogy utalás történik az új Ptk. 562. cikkének (2) bekezdésére, mely **az eddig ismert jogi rezsimtől eltérve lehetőséget nyújt a magántulajdonról való egyszerű lemondásra (melynek hatására az a tulajdonjog főszabály szerint az államra száll** – ez ingatlan vagyron tekintetében a megjelölt normákból explicit kitűnik).

Fontos kiemelnünk, hogy ez esetben nem a hagyaték tárgyáról való lemondás vagy az örökös nélküli elhalálozás jogkövetkezményeiről beszélünk (a megszokott eset), és nem is az állam javára történt ajándékozásról, hanem a kizárólagos vagy résztulajdonban birtokolt javakról való „egyszerű” lemondásról (implicit az állam javára – melynek csak egy akaratnyilatkozatot kell tennie, hogy a tulajdonjog birtokába kerüljön – l. a 889. cikket is), ellenszolgáltatás nélkül.

Az ingókról való lemondás ez utóbbi rendelkezés szerint az illető dolog egyszerű elhagyásával valósul meg (*derelectio*), míg a telekkönyvezett ingatlanokról hiteles nyilatkozatban lehetséges lemondani.

Számunkra rejtély a tulajdonjogról való lemondás ilyen szabályzása mögött álló ráció, hiszen szinte lehetetlen olyan közérdeket találni, melyet ez szolgálhat.

¹² A hazai jogtechnikai hagyományokat követve, a törvényhozó az 551. cikk 11. alpontjában dologi jognak nyilvánítja mindazon (más) jogokat, melyeknek a törvény ezt a jelleget biztosítja, tehát a felsorolás kimerítő jellege nem tökéletes.

¹³ Ezek közül egyeseket a „régii” Ptk. felsorol vagy megemlít, másokat ennek tartalmából a joggyakorlat vezetett le (ilyen a felépítményi jog – l. L. Pop – *Dreptul de proprietate și dezmembrăminete sale* – Ed. LuminaLex, București, 2001, 185. old. –, melyre a korábbi kódex név szerint nem is utal). A használati jognak (mint a köztulajdonjog részelemének), melyet a későbbi joggyakorlat a „régii” Ptk. 479. cikkének „használati jog” gyűjtőszavára utalással nyilvánított „dologi jognak”, a régi kódexben nem volt megfelelője, a 213/1998 sz. Tv. (l. 21. jegyzet) szerzeménye (L. Pop – *id. mű.* 93 és köv. old.). A koncessziójog eddig nem minősült dologi jognak (l. *idem* 87. old.).

Az új szabályzás által az állam lehetővé teszi az elhagyatott tárgyak (*res derelicta*) egész csoportjának létrejöttét, melyeket ezután a maga számára megszerezhet, vagy melyek ingók esetén más tulajdonába kerülhetnek. Mi több, **a külföldi ingatlanról történő lemondás esetén is a tulajdon a román államra szállna át** (553. cikk 2. bek.), ennek pedig nemzetközi jogi következményei lehetnek: elképzelhető ugyanis, hogy az érintett harmadik állam nem teszi lehetővé idegen *államok* vagy közigazgatási szerveik számára saját területén az ingatlanszerzést, vagy ezt formális követelményekhez köti.

Egy másik probléma, melyet a tulajdonjogról való lemondás felvet, a hitelezők vagy örökösök jogainak sérülése. Megtörténhet, hogy egy, hitelezőit ellehetetleníteni kívánó, természetes¹⁴ személy egyes tulajdonairól „lemond”... Az új Ptk. 12. cikkének (2) bekezdése értelmében senki sem rendelkezhet ellenszolgáltatás-mentesen vagyonáról, ha fizetésképtelen (*nemo liberalis nisi liberatus*). Azonban a hitelezők általános záloga a hitelezett teljes vagyonára kiterjed, és így az előbbiek érdeke nemcsak az, hogy a hitelezett ne legyen fizetésképtelen, hanem az is, hogy vagyona minél nagyobb és stabilabb maradjon. Mivel azonban a 12. cikk csak a fizetésképtelenekre utal, feltételezhetjük, hogy a fizetőképessé hitelezett szabadon lemondhat vagyontárgyaitól mindaddig amíg nem veszélyezteti közvetlenül hitelezői érdekeit (a norma szigorú értelmezéséből kifolyólag).

E következtetésre jutunk, ha az új Ptk. a megtámadási keresetre (*actio pauliana*) vonatkozó részeit is elemezzük, ugyanis az 1562. cikk (1) bek. értelmében a hitelező csak abban az esetben léphet fel hitelezettje ellen, ha bizonyítja, hogy kár érte, például ha a hitelezett fizetésképtelenné válik vagy fizetésképtelenségét súlyosbítja. A tárgyalt esetben a fizetésképtelenség nem áll be, csak az általános zálog csökken a hitelezők számára „kényelmes” szint alá.

Az örökösök helyzete sem sokkal jobb. Az új Ptk. 1086. cikke védi a kötelesrészt a kitagadás és a túlzott ingyenes juttatások ellen, a 984. cikk taxatív felsorolása viszont kizárólag a hagyományozást és az ajándékozást tekinti ilyennek (l. 2. bek.). Mivel a törvényi tiltások mindenkor szigorú értelmezésűek, a tulajdonjogról történő lemondást nem lehet az ingyenes

¹⁴ A tulajdonjogról való lemondás definíció szerint természetes személyek esetén értelmezhető, mivel csak ők rendelkeznek általános jogképességgel. A jogi személyek korlátozott jogképessége véleményünk szerint nem terjed ki a tulajdonjogról való érdektelen lemondásra, még ha az ajándékozásra ki is terjed, a nem profitszerzési célú ilyen személyek esetén.

juttatások törvényileg meghatározott körébe foglalni, ezért az örökösök ez ellen a magatartás ellen védtelenek lesznek.

Mivel pedig az 1093. cikk értelmében csak az adományokat lehet peres úton visszacsökkenteni, e rendelkezés sem biztosít oltalmat számukra. Következésképpen az új Ptk. lehetővé teszi az örökösök közvetett kitagadását, amennyiben az örökhagyó életében tulajdonjogáról lemond.

Felettébb nyugtalanító e rendelkezés bevezetése abból a szempontból is, hogy korábbi történelmi időkben elterjedt gyakorlat volt¹⁵ a magántulajdon államosításának folyamatában természetes és jogi személyek ellen állami kényszert alkalmazni vagyontárgyaik „elajándékozásának” elérésére. Bár távol áll a jelen elemzéstől annak felvetése, hogy e veszély valaha is újra felmerülhet, mégis a tulajdonjogról (közvetetten az állam javára) történő lemondás külön törvényi szabályozása egyrésztől szükségtelennek, másrésztől pedig kockázatosnak tűnik.

Telekkönyvezési kötelezettség, és más változások

A tulajdonjog terén jelentkező második nagymérvű újítás, melyet maga a jogalkotó az új Ptk. létrehozásának indoklásában „radikálisnak” nevezett,¹⁶ a telekkönyvi bejegyzés jogkeletkeztető hatásának visszavezetése. Mint ismeretes, a telekkönyvi tulajdon a 7/1996. sz. Tv.¹⁷ rendszerében csupán a tulajdonosi minőség *erga omnes* szembefordíthatóságára, a tulajdonlás viszonylagos vélelmének felállítására volt alkalmas (l. 7/1996 Tv. 30. cikk).

Az új Ptk. ezt a joghatást másodlagosként kezeli, az 551. cikk (4) bekezdésében foglaltakkal mintegy visszavezeti a 115/1938. sz. Törvényerejű rendeletben¹⁸ meghatározott szigorúbb telekkönyvi joghatást.¹⁹

¹⁵ F. A. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae – *Regimul juridic al imobilelor preluat abuziv – Legea 10/2001 comentată și adnotată, vol. 1*; Ed. Rosetti, București 2001, 105. és köv. old.

¹⁶ Románia Igazságügyi Minisztériuma – www.just.ro/LinkClick.aspx?fileticket=wKZqo/cxZNe=&tabid=93 (megnyitva 2011.05.10.) – Az Új Ptk. megalkotásának indoklása, 2. old.

¹⁷ Újra közreadva a 201/03.03.2006. sz. Hivatalos Közlönyben

¹⁸ Közreadva a 95/27.04.1938. sz. Hivatalos Közlönyben – elvileg az ország azon területein, ahol a kataszteri munkálatok hivatalosan még nem fejeződtek be, mindmáig hatályos, gyakorlatilag mellőzött jogszabály.

¹⁹ Ezt egy kis változtatással, hiszen a 115/1938. sz. TeR 17. cikk (2) bek. szerint a tulajdonjog átruházásához és a telekkönyvi átíráshoz a felek egyaránt hozzá kellett járuljanak, egyfajta biztonsági intézkedésként a felek valódi akaratának tisztázására. Ezt a közjegyzői közokirati forma hivatott helyettesíteni.

Ingatlanok bejegyzése a telekkönyvbe az új Ptk. 888. cikke szerint kizárólag közjegyzői közokiratok, bírói határozatok és közigazgatási szervek okiratai alapján történhet. A jogi környezet immáron nagyrészt adott a telekkönyvi rendszer ingatlantulajdon-nyilvántartási szerepének visszaállítására.

Olyan körülmények között viszont, hogy az ország jelentős része még kataszteri szempontból felméréstelen, és egy országos, szervezett felmérés körülményei csak most kerülnek megteremtésre²⁰, kétes, hogy a szóban forgó rendelkezés az új Ptk. hatályosulásának tervezett időpontjában maga is hatályba is léphet.

Változások állnak be az ingatlantulajdon „gyakorlati kiterjedésének” terén is. Ezek szerint a földterület tulajdonosa (a különleges törvényben foglaltak tiszteletben tartásával) birtokolja területe altalaját és légterét is (559. cikk). Ezzel kimondásra kerül, hogy a magántulajdon e téren a főszabály, míg az állami beavatkozás kivételes eset. Elvi szinten (a „kivételek” számának ellenére) ennek kimondása jelentős. Az új Ptk. koncepcióváltást mutat ugyanezen cikk második bekezdésének rendelkezéseivel is, melyek a felszíni vizeket és ezek medreit magántulajdon tárgyaként határozzák meg. Ez merőben eltér a jelenlegi felfogástól.²¹

A tulajdoni keresetet (*rei vindicatio*) szabályzó 566. cikk (6) bekezdése, a korábbiakkal ellentétben, először beszél szó szerint a visszatartási jogról. Ezzel a joggyakorlat szerint már jó ideje létező jog nemcsak törvényes szentesítést nyert, hanem bizonyos behatárolást is (7. bek.). Nem lehetséges ugyanis visszatartási joggal élni gyümölcsöző javak felett, ahogyan olyanok felett sem, melyek termékei romlandóak vagy értékük idővel jelentősen csökken, illetve kizáró ok az is ha a visszatartási jog kedvezményezettje erőszak vagy csalárdság útján került birtokba.

²⁰ A 64/2010 sz. sürgősségi kormányrendelet (451/02.07.2011 sz. H. K.) célja a telekkönyvi rendszer hatékonyabbá tétele – indoklásának második bekezdése értelmében, a 2010-es évben 1000000 ha területen kellett kataszteri munkálatoknak elkezdődniük az ország különböző részein.

²¹ A 213/17.11.1998. sz. Tv. (448/24.11.1998 sz. H. K.) Függelékének I. pont 3. alpontja a felszíni vizeket és ezek medreit köztulajdonként határozza meg. Ugyanezen törvény 5. cikke (mely a köztulajdoni Tv.-t főszabálynak tette meg más jogszabályokkal szemben) 2011. október elsejével hatályát veszti, így a függelék e rendelkezései is implicit módon hatályon kívül kerülnek.

A növedéki jogról

Az új Ptk. a növedéki jogok szabályait is alaposan átrendezi: ezentúl csak a folyóvizek hordalékának *fokozatos* ülepedésével vagy a víz *fokozatos* visszahúzódnásával járó növekményt tudhatja magáénak a megnövekedett telek tulajdonosa (569. 570. cikk), míg a nagyobb földdarabok elmozdulásával járó sodorványnövedéket, ennek eredeti tulajdonosa egy évnyi határidőn belül visszakövetelheti (572. cikk).

Fontos újítás a mesterséges ingatlannövekmények fogalomkörének tisztázása is. A nóvum abban áll, hogy a jogalkotó feltérképezte a más tulajdonában levő ingatlanon végzett munkálatok (építkezés, a mezőgazdasági kultúrák) létesítésének lehetséges eseteit és ezeknek megfelelően törvényi úton szabályozta a növedéki jog működését.

Ezt a normatív megoldást kiegészítendő bevezetésre kerül egy **relatív törvényi vélelem** is, miszerint az ellenkező bizonyításáig az ingatlanon végzett munkálatok a tulajdonos által kerültek megvalósításra, az ő költségén és az ő tulajdonát képezik (579. cikk 1. bek.).

A relatív vélelem működésének érdekessége, hogy a cikkely második bekezdése szerint ennek megdöntése csak bizonyos – taxatív felsorolt – esetekben lehetséges (felépítményi jog létezése más személy javára, a munkálatok telekkönyvezésének elmulasztása, más, törvényben meghatározott eset). Következésképpen a munkálat tulajdonlásának vélelme csak korlátozottan megdönthető.

A jóhiszeműség törvényi meghatározása, a fenti vélelem mellett, sokban segít majd a növedéki joggal kapcsolatos jogviták rendezésében. Eszerint (586. cikk) az a személy minősül jóhiszeműnek, aki telekkönyvi vagy (amennyiben a telekkönyvezés nem szükséges) telekkönyvön kívüli tulajdonos, mindkét esetben csak akkor, ha jogcímének hibája a telekkönyvből nem tűnik ki és számára más úton nem vált ismertté. Mindezek mellett az engedély nélkül munkálatokat végző nem hivatkozhat jóhiszeműségre.

A fentiek ismeretében érthetővé válik az a bonyolult opciórendszer, melyet a jogszabály a felülépítmény (munkálat), illetve az ingatlan odaítélésére meghatároz (581. és 582. cikk):

Jóhiszemű építettő esetén az ingatlan tulajdonosa választhat 1° a munkálat saját nevére történő betelekkönyvezése és az építettő anyag- és munkadíjainak (alternatíván az ingatlan értéknövekményének) megtérítése között vagy 2° kötelezheti az építettőt az ingatlan és a felülépítmény megvásárlására, az ingatlan eredeti árán.

Rosshiszemű építető esetén az ingatlan tulajdonosa 1° a fentiek szerint átveheti az ingatlant, kifizetve az építetőnek a munkálattal járó anyag- és munkadíjak (alternatíván az értéknövekmény) *árának felét*, 2° kötelezheti az építetőt a felülepítmény megvásárlására az ingatlan eredeti árán vagy 3° kötelezheti ugyanezt a felülepítmény saját költségen történő megszüntetésére.

Újítások a közös tulajdon terén

A tulajdonjog gyakorlása terén született újítások közül magasan az elsők között kell említenünk a közös tulajdon terén hozott változásokat is. A hatályos Ptk. megalkotásakor a tulajdonviszonyok alacsonyabb komplexitása miatt a közös tulajdon keletkezésének leggyakoribb formája az örökösödés folytán keletkezett társtulajdonosi viszony volt, melynek felszámolását a hatályos Ptk. 728. cikke igencsak hiányosan tárgyalja, kijelentve, hogy senki nem kényszeríthető az osztatlan társtulajdonosi viszonyban maradásra, bár az örökösök egyezséget köthetnek a közösségmegszüntetés felfüggesztésére legtöbb öt éves időtartamra.

A régi jogszabály szemrevételezéséből azonnal kitűnik, hogy ugyancsak eljárat felette az idő, példának okáért általános megfogalmazása nehezen egyeztethető össze a társtulajdonosi viszonyok valóságával, például a kényszertulajdon jelenségével, mikor az ingatlan egyes részei nem képezhetik (időlegesen vagy soha) vagyonomegosztás tárgyát, lévén természetszerűen oszthatatlanok.

Ezzel szemben az új Ptk. az intézmény tárgyalásakor azonnal bevezeti a szokványos társtulajdon és kényszertulajdon fogalmát, mely utóbbiról *de plano* kijelenti, hogy nem képezheti peres vagyonomegosztás tárgyát (632. cikk 2. és 3. bek.). A norma hézagos megfogalmazásából szinte magától előtűnik a kérdés: a kényszertulajdon megosztása lehetséges-e egyezményes úton (a 670. cikk I. tagmondata szerint)? Ezt a megoldást szentesíti *expressis verbis* a 671. cikk (3) bekezdés, azonban ugyanezen cikkely első bekezdése ismételten kizárja a kényszertulajdon (peres) megszüntetésének lehetőségét mint megengedhetlent.

Számos ingatlan gyakorlati jellegzetességei miatt a kérdés korántsem akadémiai, különösen mert ha tárgyukban nem is, felhasználásukban az ingatlanok egyes közös részei könnyedén megoszthatóak, esetleg időleges tulajdonba helyezhetőek. Érdekes elgondolkodni azon is, hogy az időleges

tulajdonban lévő javak feletti „használati kényszerközösség” is „megosztható” a fentebb idézett cikkely értelmében, a felek közös megegyezésével, bár ez természetesen oszthatatlan javak esetében (a használati idők újrafelosztása kivételével) nehezen elképzelhető.

A törvényhozó bevezeti **a közös tulajdon relatív vélelmét** (633. cikk) a tényszerűen közösen birtokolt javakra, ráadásul egy további, ezúttal korlátozottan megdönthető relatív vélelemben, **a társtulajdon mértékét is számszerűsíti** (634. cikk 2. bek.). Ennek értelmében, a tulajdonrész minden társtulajdonos esetében vélelmezetten azonos arányú, ráadásul az ettől eltérő tulajdonszerkezet, jogügylet által szerzett javak esetén, kizárólag okirati formában bizonyítható.

A közös használat tekintetében a társtulajdon tárgyának hasznait és terheit (635. cikk), valamint gyümölcseit (637. cikk) a társtulajdonosok tulajdonrészükkel arányosan osztják el egymás között. Ennek az elvnek megfelelően a tulajdon tárgyát bármely társtulajdonos használhatja, míg tiszteletben tartja a többi társtulajdonos jogait, és nem változtatja meg a tárgy rendeltetését (636. cikk 1. bek.).

Amennyiben azonban valamely társtulajdonos mégis kisajátítaná maga számára a tárgy használatát, úgy a többi társtulajdonos kérésére kártalanításra kényszeríthető (636. cikk 2. bek.). A jogalkotó hallgatásából arra lehet következtetni, hogy e kártalanítás mind a keletkezett vagyoni hátrányt (*damnum emergens*), mind pedig az elmaradt hasznot érintheti (*lucrum cessans*). Ezt a rendelkezést kiegészítendő, a közös tulajdon tárgyának használata ezután főszabály szerint a felek megegyezése szerint történik, és csak kivételes esetben a bírói jogszolgáltatás bevonásával (639. cikk). Mivel joggyakorlati téren sokáig az a nézet uralkodott, hogy a közös tulajdon használatának megosztása csak a felek szabad akarata szerint vagy a közösség megszüntetésével lehetséges, és csak később alakult ki az álláspont,²² miszerint (ha a felek nem kértek közösségmegszüntetést) a használat természetben megosztható, az új szabályzás voltaképpen a joggyakorlat evolúciójának törvényi szentesítése.

Míg mindeddig a rendelkező és igazgatási jogügyletekhez a társtulajdonosok egyhangú beleegyezése volt elviekben szükséges, a jogóvó ügyletekhez pedig elegendő volt akár egyetlen társtulajdonos akaratnyilatkozata is,

²² I. Iași-i Bíróság 12790/05. 11. 2008 sz. ítéletc, megnyitva a <http://www.juspedia.ro/jurisprudenta/1346/atribuire-temporara-beneficiu-folosinta-imobil/> címen található döntvénytárban (2011. 05. 16)

a törvényhozó az új szabályzásban bonyolult tulajdonosi döntéshozatali eljárást határoz meg (a 641. cikkelyben): az igazgatási jogügyletek esetén főszabály szerint a tulajdonrészek egyszerű többségét birtokló személyek beleegyezésére lesz szükség, de azok a társtulajdonosok, akikre egy ilyen ügylet aránytalan terheket róna tulajdonrészükhöz mérten, vagy ami megakadályozná őket abban, hogy a közös tulajdonhoz hozzáférhessenek, mindenkor beleegyezésüket kell adják.²³

A rendelkező jogügyletek esetén (ideértendő az összes ingyenes ügylet, ahogyan a 3 évet meghaladó bérlet és a kizárólagosan a tulajdontárgy megszerzését célzó intézkedések is) minden társtulajdonos egyhangú beleegyezése szükséges. Azon tulajdonosok akaratát, akik nem tudják beleegyezésüket adni egyes *igazgatási jogügyletekhez* vagy ezt indokolatlanul tagadják meg, a bíróság döntésben helyettesítheti, de csak abban a különös esetben, ha a beleegyezés a vagyontárgy értékének vagy hasznosságának megőrzéséhez szükséges.

Ennek a megfogalmazásnak közvetlen *per a contraio* következménye (mivel kivételes esetet tárgyal), hogy a bíróság nem járhat el így más célú igazgatási, illetve egyetlen rendelkezési jogügylet esetén sem. Ilyenkor az érdekelt tulajdonosok egyetlen kiútja – a vonakodó személy akaratának kikerülésére – továbbra is a közösség megszüntetése maradna.

A fentebbi hozzájárulási mechanizmus figyelmen kívül hagyásának szankciója (642. cikk) a jogügyletbe kifejezetten vagy hallgatólagosan (!) nem beleegyező társtulajdonossal szembeni ellen-nem-vethetőség.

A hallgatólagos beleegyezés lehetőségének felvetődése az, ami itt jelentősen komplikálja a jogi helyzetet, mivel az új Ptk. ennek a magatartásnak nem tulajdonít kifejezett általános joghatást, bár több helyen²⁴ alkalmazza különös esetekre. Emiatt nehéz eldönteni, melyik az a pillanat, amikor az érdekelt fél hallgatása beleegyezésként értelmezhető, és egyáltalán, hogy értelmezhető-e így, egy definíció szerint kétértelmű akaratnyilatkozat.

A probléma legegyszerűbb esete az, amikor a jogügylet a hallgató társtulajdonos számára kizárólag előnyökkel jár (kötelezettségek nélkül). Ilyen-

²³ Ez a konstrukció valamelyest hasonló az európai jogban elhíresült Luxemburgi Kompromisszum premisszájához (leírását l. Várnay E., Papp M. – *Az Európai Unió joga* – KJK Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó KFT, Budapest, 2004, 44. és köv. old.

²⁴ Ilyen például a bérlői jogviszony hallgatólagos meghosszabbítása (1810. cikk) vagy a megsemmisíthető szerződés hallgatólagos megerősítése (1262. cikk).

kor a hallgatás az *in dubio pro reo* elv alapján értelmezhető beleegyezésként.

A további esetekben marad az analógia (mely törvény és szokásjog hiányában újabban kifejezetten is jogforrás – Új Ptk. 1. cikk 2. bek.) mint értelmezési segédeszköz. Ha a bérleti szerződés hallgatólagos meghosszabítását vesszük alapul, akkor a hallgatás mindenképpen beleegyezésnek minősülhet a társtulajdont érintő valamely korábbi szerződés meghosszabítása esetén. Ennek feltételei, hogy 1° a hallgatólagosan beleegyező társtulajdonos a jogviszony kialakulásakor explicit beleegyezését adta, és 2° abban a periódusban amikor e jogviszonyt megszüntethetné nem nyilatkozik ilyen értelemben.

Amennyiben nem a fenti két helyzet áll fenn, a hallgatásnak, véleményünk szerint, utólagosnak kell lennie. Ilyenkor, ha az érdekelt fél a határidőből való kiesésig nem hozza fel a jogügylet hibáját, akkor azt hallgatólagosan megerősíti.

A fentebbi rendelkezések a társtulajdon kezeléséről nem alkalmazandók abban az esetben, ha a társtulajdonosok egyhangúlag ezektől eltérő tartalmú vagyongazdálkodási szerződést kötnek, mely azonban bármely társtulajdonos által egyoldalúan is felmondható (644. cikk).

A peres eljárások esetén alkalmazandó szabályok (643. cikk) a vagyongazdálkodási szerződésben is szabályozható fent tárgyalt kérdésekkel ellentétben nem rugalmassági normák. Ezek szerint bármely társtulajdonos egyedül is részt vehet peres eljárásban, a perben betöltött minőségétől függetlenül, a társtulajdont érintő jogvitákban, ideértve a tulajdoni kereseteket is.

Ezzel feloldódik a társtulajdoni jogviszony egyik legrégebbi dilemmája: a tulajdoni kereset (*actio in rei vindicatio*), rendelkező jogügyletként, mindaddig a társtulajdonosok egyhangú döntésének volt alávetve.

Mindazonáltal az egyik társtulajdonos ellen született döntések a többieknek továbbra sem árthatnak (míg a társtulajdonnak kedvező döntések mindegyik tulajdonosnak kedveznek). Az egyik társtulajdonossal szemben álló alperes helyzetét enyhítendő, nyitott számára a lehetőség a további társtulajdonosok bevezetésére a perbe.

Az Új Ptk. rendelkezéseibe a jogalkotó igyekezett beépíteni megoldásokat a közös tulajdonnal járó egyik gyakori probléma, a már fentebb is megemlített kényszertulajdon szabályzására. Szemezgetve a fontosabb újítások közül, ki kell emelnünk a közös épületrészekre vonatkozókat. Főszá-

bály szerint az épület lakható felületeinek tulajdonosai, lakrészeik felületének arányában kerülnek a közös részek kényszertulajdonába (652. cikk) és e tulajdonrészek a lakrészek tartozékait képezik (következésképpen csak ezekkel együtt elidegeníthetőek – 651. cikk), azonban, lehetőség szerint exkluzív használatuk a lakók között megosztható, ezek 2/3-ának beleegyezésével (650. cikk).

A társulajdon (és a házasság felbomlásából keletkezett vagyonközösség) részletes leszabályozása elengedhetlenné tette a vagyonmegosztás részletes szabályozását is, az új Polgári törvénykönyvön belül (III. könyv. IV. fejj. 5. szakasz), így a *sedes materiae* ebben a témakörbén „átköltözött” a Polgári Eljárásjogi törvénykönyvből, ahová a 603/1943. évi törvényerejű rendelet 2000. évi eltörlése után került,²⁵ a Polgári törvénykönyvbe.

Időleges tulajdon

A tulajdonjog területén hozott masszív újításnak tekinthető a romániai jogrendben eddig kevésbé ismert időszakos tulajdon (*proprietate periodică*) intézményének közjogi bevezetése is. Ezt a törvényhozó úgy határozza meg, a 687. cikkben, mint „(...) több személy által a tulajdonjogot jellemző használati részjogosultság egymás utáni ismételt gyakorlását egy ingó vagy ingatlan felett, meghatározott, egyenlő vagy egyenlőtlen időközönként.”²⁶

Az időszakos tulajdon mindenkor egy jogi aktus eredményeként jöhet létre (a törvényhozó hallgatásából kiolvasható, hogy törvényileg nem kizárt a *mortis causa* rendelkezés sem), amely alá van vetve a telekkönyvi formalitásoknak, ezáltal a magántulajdon, a *jus possidendi* és *jus utendi* komponenseinek tekintetében feltételhez kötött formája, melyről azonban az „időtulajdonos”, mint saját „tulajdonáról” rendelkezhet (689. cikk 1. bek.).

Mivel a végrendeleti juttatás, illetve az ajándékozás is rendelkezési jogügylet, és *de plano* az ingyenes juttatások formájában történő rendelkezés az időleges tulajdon felett törvényileg nincs kizárva, felvetődhet a kérdés: az örökösök kötelesrészének védelme az időszakos tulajdon esetén hogyan valósul meg?

Ilyen esetben szükséges lehet az időleges tulajdon aktuális értékének felmérésére, hogy az ingyenes juttatás köteles részre gyakorolt hatását megismerhessük. mely véleményünk szerint nem történhet másképpen, mint

²⁵ I. Deleanu – *Tratat de procedură civilă – vol. II* – Ed. AllBeck, București, 2005, 379. old.

²⁶ Saját ford.

az időszakos tulajdon értékének, pénzben kifejezett időszakos járadék formájában történő feltüntetésével (hasonlóan például a szerzői jogi jövedelmek felbecsüléséhez).

Az időszakos tulajdon megszerzésének kérdésköréhez tartozik az új Ptk. egyik látványosabb mulasztása is. Az időszakos tulajdon szerződéses létesítésére vonatkozóan érvényesek az „új” Időmegosztási Irányelv²⁷ rendelkezései is, de a törvénykönyv vonatkozó részéből ezek kimaradtak, annak ellenére, hogy az irányelv 16. cikk (1) bekezdésében meghatározott átültetési határideje (2011. február 23.) letelt. E rendelkezések közül a legjelentősebb egyértelműen a mellékletben foglalt kötelező információk listája, melyet az időmegosztásos szerződések egyes fajtáihoz az ajánlattevő félnek mellékelnie kell.

Jellegzetességeiben az időszakos tulajdon közeli rokonságban áll a résztulajdonnal. A kedvezményezettjei szabadon rendelkezhetnek tulajdonrészükről, mely itt használati idő formájában jelentkezik. A tulajdonképpen rendelkezési jogügyletekhez, melyek a tulajdonjog *abusus* elemét is érintik (hasonlóan a résztulajdonhoz), minden időszakos tulajdonos egyhangú beleegyezésére van szükség (690. cikk 3. bek.).

De a hasonlatosságok itt véget is érnek: míg a résztulajdonosok kérhetik a tulajdonközösség bírói úton történő megszüntetését, addig az időszakos tulajdonnál ez nem lehetséges. A magántulajdon e sajátságos formája csak egy kifejezetten meghatározott esetben szűnik meg (692. cikk): az összes időszakos tulajdon egyetlen személy kezében történő egyesülésének hatására, a telekkönyvből való törlés után.

Mivel nem lehetséges közösségmegszüntetéshez folyamodni, a törvényhozó mint problematikus társtulajdonosokkal szemben alkalmazható egyetlen megoldást, megalkotta a kizárás intézményét (691. cikk). Ez bírói döntés útján lehetővé teszi, hogy a többi társtulajdonost jogai gyakorlásában súlyosan akadályozó személyt a bíróság időszakos tulajdonának elidegítésére kényszerítse.

²⁷ Az Európai Parlament és az Európai Tanács 2008/122/EK-irányelve (2009. január 14.) a szálláshelyek időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre, ezek viszontértékesítésére és cseréjére vonatkozó szerződések egyes szempontjai tekintetében a fogyasztók védelméről HL L 33/10 2009. 02. 03. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:HU:PDF> (megnyitva 2011. 05. 10), mely hatályon kívül helyezi a „rég” 94/47/EK irányelvet)

A megoldás legfőbb hátránya, hogy csak abban az esetben alkalmazható, ha egy másik társtulajdonos vagy egy harmadik személy a „kiszorított” volt tulajdonos időszakos tulajdonát reális ellenértékért cserébe hajlandó átvenni.²⁸

A szabályzás sajátossága, hogy az új Ptk. eljárásjogi normákat is mellékel a kizárást tárgyaló bíróság számára. E szabályok értelmében a kizárást *elviekb*en (!) jóváhagyó *végzés* hatására megkezdődhet a kényszereladási eljárás. Miután egy vásárló a bíróság által, szakértő bevonásával, meghatározott vételárat letétbe helyezi, a vásárló az (alapfoki) *ítélet* jogcímén jut az időszakos tulajdonhoz. Az ítélet a szerződést helyettesíti. Mindez természetesen csak akkor következik be, ha a felek nem tudnak önszántukból a kizárt fél tulajdonáról egyezsége jutni.

Záró gondolatok

E rendelkezésekkel zárul az új Polgári törvénykönyv tulajdonjogot szabályzó része, és jelen elemzésünk is. A fentiekben megkíséreltünk, elsősorban a gyakorló jogász szemszögéből szemügyre venni néhányat a nem-sokára hatályosuló újításokból, melyek összessége a romániai polgárjogot alapjaiban fogja megváltoztatni. Ha következtetni kell valamire a fentebiek alapján, az nem lehet más, mint hogy (szinte) egyetlen alapvető jogintézmény sem marad változatlanul október elseje után, s ez talán jól is van így, hiszen ezzel jár a polgári jog területének újjáélesztése.

Bibliográfia

Joganyag

1. A 2009. évi 287. sz. törvény (új Polgári törvénykönyv) – közreadva a 511/24. 07. 2009. sz. Hivatalos Közlönyben, majd újraközreadva az 505/15. 07. 2011 sz. Hivatalos Közlönyben;
2. A 71/03.06.2011. sz. törvény az „új” Ptk. hatályba léptetéséről és egyes törvények módosításáról – közreadva a Hivatalos Közlöny 409/10. 06. 2011. számában;

²⁸ Másként e megoldást valószínűleg nem volt lehetséges szabályozni, mivel az ellenszolgáltatás nélküli kizárás az Európai Emberjogi Egyezmény Első Kiegészítő Jegyzőkönyvének (l. http://www.cchr.coe.int/NR/rdonlyrcs/01BD2C9F-96C5-4AC7-A4F6-389A89ACEE24/0/HUN_CONV.pdf – megnyitva 2011. 05. 14) első cikkébe ütközne mint ellenszolgáltatás nélküli „magánérdekű” kisajátítás.

3. Az „új” Polgári törvénykönyv tervezete – Igazságügyi Minisztérium, 2004, http://www.dscllex.ro/coduri/pr_civil.htm – megnyitva 2011. 05. 14;
4. A hatályos Polgári törvénykönyv – közreadva a Hivatalos Közlöny 271/1864. számában (1–347. cikkek) a Hivatalos Közlöny 1865. évi 7–11. és 13. számaiban <http://freelex.juridic.ro/DocumentView.aspx?DocumentId=48109> – megnyitva 2010. 05. 14;
5. 7/1996. sz. (telekkönyvi) törvény – újra közreadva a 201/03. 03. 2006. sz. Hivatalos Közlönyben;
6. 115/1938. sz. törvényerejű rendelet – Közreadva a 95/27.04.1938. sz. Hivatalos Közlönyben;
7. 64/2010 sz. sürgősségi kormányrendelet – közreadva a 451/02. 07. 2011 sz. Hivatalos Közlönyben;
8. A 213/17. 11. 1998. sz. (köztulajdoni) törvény – közreadva a 448/24. 11. 1998 sz. 7. Hivatalos Közlönyben;
9. Az Európai Parlament és a Tanács 2008/122/EK irányelve (2009. január 14.) a szálláshelyek időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre, ezek viszontértékesítésére és cseréjére vonatkozó szerződések egyes szempontjai tekintetében a fogyasztók védelméről – Hivatalos Lap L 33/10 2009. 02. 03. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:HU:PDF> (megnyitva 2011. 05. 10);
10. Európai Emberjogi Egyezmény – Első Kiegészítő Jegyzőkönyv http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/01BD2C9F-96C5-4AC7-A4F6-389A89ACEE24/0/HUN_CONV.pdf – megnyitva 2011. 05. 14;

Intézményi vélemények

11. Az új Polgári törvénykönyv tervezetéhez mellékelt szenátusi indoklás <http://webapp.senat.ro/pdf/10L688EM.pdf> – megnyitva 2009.05.12;
12. Az Európai Közösségek Bizottsága – COM (2009)401 final Jelentés, Bruxelles, 22. 07. 2009;
13. Az Új Ptk. indoklása – Románia Igazságügyi Minisztériuma – www.just.ro/LinkClick.aspx?fileticket=wKZqo/cxZNe=&tabid=93 (megnyitva 2011. 05. 10.);

Szakirodalom

14. L. Pop – Dreptul de proprietate și dezmembrăminetele sale – Ed. LuminaLex, București, 2001;
15. F. A. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae – Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv – Legea 10/2001 comentată și adnotată, vol. 1; Ed. Rosetti, București, 2001;
16. Várnay E., Papp M. – Az Európai Unió joga – KJK Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó KFT, Budapest, 2004;
17. I. Deleanu – Tratat de procedură civilă – vol. II – Ed. AllBeck, București, 2005;

Joggyakorlat

18. Iași-i Bíróság 12790/05. 11. 2008 sz. ítélete, megnyitva a <http://www.juspedia.ro/jurisprudenta/1346/atribuire-temporara-beneficiu-folosinta-imobil/> címen található döntvénytárban (2011. 05. 16)