

Tisztelt Olvasó!

Talán már találkoztak azzal a kifejezéssel, hogy "ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos". Tekintettel arra, hogy ingatlannal összefüggésben használt fogalomról van szó, így ellentmondásosnak tűnik, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartás hitelt érdemlően tartalmazza az ingatlanok jogi helyzetét, így azok tulajdonosait is, úgy milyen módon lehet valaki ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos. Ennek tisztázása szintén a Polgári Törvénykönyv, pontosabban a hozzá fűzött magyarázat soraiból olvasható ki.

Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére többféleképpen kerülhet sor. Ezek között vannak bizonyos szerzőismódok, amelyek annak ellenére az ingatlan tulajdonosává teszik az adott személyt, hogy tulajdonjoga konkrétan bejegyzésre került volna az ingatlan-nyilvántartásba. Ezek közül a teljesség igénye nélkül említék kettőt a fogalom érthetővé tétele érdekében:

1. Ráépítés: Ezzel a jogintézménnyel már behatóan foglalkoztunk a korábbi számok egyikében. A ráépítésnél tehát a ráépítő annak arányában, amennyivel az általa eszközölt költségekkel emelte az ingatlan forgalmi értékét, tulajdonjogot szerez az ingatlanon. Amennyiben az érintett felek erről ráépítési megállapodást kötnek, úgy ebben konkrétan meg tudják határozni, hogy a ráépítés útján kinek, mekkora tulajdoni hányada keletkezik. Amennyiben azonban ilyen megállapodás nem születik, úgy az ingatlan-nyilvántartásban a régi állapot marad, ami a későbbiekben komoly jogvitákhoz vezethet. A ráépítő ugyanis a ráépítéssel ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak számít, egészen addig, amíg akár megállapodás, akár bírósági eljárást követően be nem jegyzi tulajdonjogát. Minél később kerül erre sor, annál nehezebb megállapítani a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad mértékét.
2. Öröklés: a magyar jogrendszer szerint az örökléssel az örökös a halál bekövetkeztével tulajdonjogot szerez az örökség felett. Az örökség és az örökösök megállapítását, valamint az örökségnek az örökösök felé történő átadását szolgáló hagyatéki eljárás azonban természetesen csak később teszi lehetővé, hogy ez konkrétan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is kerüljön. A hagyatéki eljárás során ugyanis hagyatéki leltárt kell felvenni, tisztázni kell az örökösök személyét, továbbá tisztázni kell azt is, hogy hagyott-e végrendeletet maga után az örökhagyó, hiszen ettől függ, hogy a törvényes öröklés szabályai vagy a végrendeletben foglaltak irányadók. Ezen túlmenően, amennyiben a hagyaték átadásával kapcsolatosan jogvita merül fel, úgy peres eljárás lefolytatására is sor kerülhet. Amíg tehát nincsen végérvényesen lezárva a hagyatéki eljárás, addig az örökös

tulajdonjogának bejegyzésére nincsen lehetőség, így addig ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak számít.

A fentiekkel kapcsolatosan jogosan merül fel a kérdés, hogy amennyiben lehet egy ingatlannak bejegyzés nélkül is tulajdonosa, úgy mi a biztosíték arra, hogy a tulajdoni lap útján is ellenőrzött ingatlannak nincsenek-e további - általunk nem ismert - tulajdonosai. Erre szolgál az adásvételi szerződésekben a következő, vagy tartalmát tekintve hasonló kitétel:

"Az eladó polgári- és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes, különösen mentes az ingatlan-nyilvántartásban be nem jegyzett használati, igény- és egyéb jogoktól, azt nem terheli továbbá közjogi, illetve magánjogi kötelezettség."

Tekintettel tehát arra, hogy ezen körülményekkel az eladónak kell tisztában lennie, így ő köteles biztosítani a vevőt arról, hogy az ingatlan tulajdonjoga vevő általi megszerzésének a szerződésben rögzítettek szerint nincsen akadálya. Ellenkező esetben mind polgári jogi, mind büntetőjogi szempontból is felelősségre vonható. Figyelemmel azonban arra, hogy alapvetően senki sem vágyik arra, hogy a tulajdonjoga megszerzéséért vagy az ahhoz kapcsolódó elszámolás kapcsán pereskednie kelljen, így az adásvételi szerződések megkötése során ebből a szempontból is kellő körültekintésre van szükség.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd