# II. Olvasólecke

# Bevezető gondolatok a birtok megértéséhez

Prof. Dr. Jakab Éva

egyetemi tanár

Időigénye: 25 perc

# Alapfogalmak, definíciók

*kviritár tulajdon (dominium ex iure Quiritium)*: civiljogi tulajdon, melynek feltételei,

a) alanya ius commerciivel rendelkező személy (római polgár vagy latinjogú) legyen,

b) tárgya forgalomképes dolog, amit

c) megfelelő szerzésmóddal szereztek (mancipatio vagy in iure cessio).

*bonitár tulajdon*: a civiljogi tulajdon első két feltételét továbbra is megkövetelve a megfelelő szerzésmódtól eltekintettek.

*peregrinus tulajdon*: a meghódított területek lakóit a rómaiak meghagyták javaik élvezetében, annak ellenére, hogy a római jogi felfogás szerint nem rendelkeztek vagyonjogi jogképességgel. A forgalmi élet azonban megkövetelte, hogy a peregrinusok tulajdonosként szerepeljenek a saját dolgaik vonatkozásában a helyi joguk szerint.

*tartományi telek tulajdona*: speciális földtulajdoni forma, melynél az állam ugyan tulajdonos, de a tulajdonból fakadó jogosultságok (possessio et ususfructus) azt illették, aki a telket ténylegesen hatalmában tartotta. A jogosult megkapta a kviritár tulajdonos jogvédelmi eszközeit és ő rendelkezhetett a földről (a modern jogban önállósított rendelkezési jog).

*tulajdon fogalma*: egy dolog felett fennálló majdnem teljes jog, melynek értelmében a tulajdonos mindazt megteheti a sajátjával, amivel mást nem sért, mindenki más viszont köteles tartózkodni a tulajdonos zavarásától.

*kisajátítás*: az állam (esetleg közület) közérdekből, pénzfizetés ellenében (vagy anélkül) magához vonja egy dolog tulajdonát. Rendszerint ingatlanok esetében fordult elő.

*közös tulajdon (condominium)*: a dolog feletti tulajdonjog megoszlik több személy között; mindegyik tulajdonostárs az egész dolognak a tulajdonosa az őt megillető tulajdoni hányad erejéig, osztatlanul, eszmei részarányok szerint (pro parte, pro indiviso).

# Törzsanyag – rövid kitekintés

Gaius a dolgok felosztásáról -- *Institutiones* 2. 18 - 25: Nagy különbség van egyébként a mancipálható és a nem mancipálható dolgok között. Ugyanis a nem mancipálható dolgok magával az átadással teljes joggal a máséi lesznek, feltéve, hogy testiek és ezért alkalmasak átadásra. Ha tehát én adásvétel vagy ajándékozás vagy valamilyen más jogcímen átadok neked egy ruhát, vagy aranyat, vagy ezüstöt, rögtön tied lesz a dolog, feltéve, hogy én annak a tulajdonosa vagyok. Ugyanilyen elbírálás alá esnek a tartományi telkek is, amelyek közül egyeseket *stipendiarium*nak, másokat *tributarium*nak hívunk. *Stipendiarium*ok azok, amelyek azokban a tartományokban vannak, amelyeket a római nép sajátjának tekint; *tributarium*ok azok, amelyek azokban a tartományokban vannak, amelyekrõl úgy tartják, hogy azok a császár sajátjai. Mancipálható dolgok azok, amelyeket mancipatióval ruháznak át másra; ezért is nevezik őket *res mancipi*nek. Ami pedig érvényes a mancipatióra, az érvényes az *in iure cessió*ra is. Azt pedig, hogy hogyan zajlik le a mancipatio, az előző kommentárunkban már tudattuk. Az *in iure cessio* pedig a következőképpen történik: a római nép magistrátusa, például a praetor előtt, az, akinek a részére történik az in iure cessio, a dolgot tartva, így szól: EZT A RABSZOLGÁT A IUS QUIRITIUM FOLYTÁN A MAGAMÉNAK MONDOM. Aztán, miután vindikálta, a praetor megkérdezi azt, aki átenged, hogy kontravindikál-e? Ha ő ezt megtagadja, vagy hallgat, akkor annak, aki vindikált, odaítéli a dolgot; és ezt legis actiónak nevezik. Ez történhet a tartományokban is, azok helytartói előtt. A legtöbbször azonban, sőt majdnem mindig, a mancipátiót használjuk. Amit ugyanis a magunk és a barátaink jelenlétében véghez vihetünk, azt nem szükséges nagyobb nehézséggel a praetor vagy a tartományi helytartó előtt lebonyolítani.

A tulajdoni formáka történeti fejlődésük szerint – négy kategóriába sorolhatók. Eszerint beszélhetünk kviritár, bonitár, peregrinus, valamint tartományi telektulajdonról. A történeti változások és Iustinianus egységesítése következtében a kodifikációban az egységes tulajdon szerepel.

A (Quiritar) kviritár vagy civiljogi tulajdon (*dominium ex iure Quiritium*) ősi jogintézmény, már a korai köztársasági korban megtalálható a forrásokban.

Létrejöttének három együttes feltétele:

a) Alanya csak ius commerciivel rendelkező személy (római polgár vagy latinus) lehetett.

b) Tárgya csak forgalomképes dolog lehet.

c) Megfelelő szerzésmód a tulajdonszerzésnél– ez azt jelenti, hogy res mancipit mancipatio vagy in iure cessio formájában, res nec mancipit formátlan traditio révén***.***

**Bonitár tulajdon** kialakulása: a megfelelő szerzésmód hiányában illetve a nem tulajdonostól való szerzés miatt (nemo plus iuris elv sérelme) civiljogi tulajdon nem jöhetett létre, de a szerző a dolgot magánál tarthatta (amíg azt tőle esetleg egy harmadik civiljogi tulajdona alapján el nem perelte). A praetor ezt az állapotot a köztársaság végétől védelemben részesítette. Egy Publicius nevű védte a szerzőt egyrészt a csalárd átruházó, másrészt harmadikak igénye ellen, ha az a birtokából kiesett (*actio Publiciana*).

**A** peregrinus tulajdon. A meghódított területek lakóit a rómaiak meghagyták javaik élvezetében, annak ellenére, hogy a római jogi felfogás szerint nem rendelkeztek vagyonjogi jogképességgel. A forgalmi élet azonban megkövetelte, hogy a peregrinusok tulajdonosként szerepeljenek a saját dolgaik vonatkozásában a helyi joguk szerint. Vagyis a helyi jog alapján szabadon rendelkezzenek javaikról. Így a köztársasági korban egy újabb tulajdoni forma jelent meg. A későbbiek során a praetori és a tartományi jogalkalmazás hatására megadták nekik a római tulajdonvédelmi kereseteket *si civis esset,* mintha polgár lenne (fictio alkalmazásával) a tulajdoni formák kezdtek összemosódni, majd a *constitutio Antoniniana* után ez a forma is átalakul római tulajdonná.

Tartományi telektulajdon. A meghódított provinciák földje a római állam tulajdonává vált. A föld egy része a korábbi tulajdonosok használatában maradt, míg de nagy része telepesek kezébe került anélkül, hogy tulajdonjoguk keletkezhetett volna rajta. A jogtudósok ezt a felemás helyzetet úgy hidalták át, hogy tulajdon helyett ún. possessio et ususfructuskifejezéssel illették a földet hatalmukban tartók uralmi helyzetét.

*Gaius, Institutiones 2. 40 - 42:*

Következik, hogy felhívjuk a figyelmet arra, hogy a peregrinusoknál egyetlen tulajdon van csak; ugyanis vagy tulajdonos valaki, vagy nem tekintik tulajdonosnak. A római nép is így élt egykor ezzel a joggal: valaki ugyanis a *ius Quiritium* alapján vagy tulajdonos volt, vagy nem tekintették tulajdonosnak. Később azonban megoszlott a tulajdon akként, hogy az egyik a *ius Quiritium* folytán lehetett tulajdonos, a másiknak ugyanakkor a dolog beletartozott a vagyonába. Ha ugyanis neked egy res mancipit se nem mancipáltam, se nem cedáltam in iure, csak átadtam neked, a dolog a vagyonod részévé vált, a *ius Quiritium* alapján azonban az enyém maradt mindaddig, amíg azt te birtoklással el nem birtokoltad: ha egyszer ugyanis már befejezted az elbirtoklást, attól kezdve teljes joggal a tieddé válik, azaz egyrészt a vagyonodba tartozik az a dolog, és egyúttal a *ius Quiritium* alapján is a tied, mintha csak mancipálták vagy in iure cedálták volna. Az ingó dolgok elbirtoklása ugyanis egy év alatt következik be, a telkeké és az épületeké pedig két év alatt; így rendelkezett a XII táblás törvény is.

# A tulajdon egy dolog felett fennálló majdnem teljes jog, melynek értelmében a tulajdonos mindazt megteheti a sajátjával, amivel mást nem sért, mindenki más viszont köteles tartózkodni a tulajdonos zavarásától.

A majdnem teljes jogosultságból az is következik, hogy a tulajdon korlátlanságáról nem beszélhetünk. A jogok gyakorlását a jogrend által megszabott keretek között lehet csak biztosítani.

A tulajdon tartalmi elemei. Beszélhetünk a tulajdon

pozitív (a tulajdonos mit tehet dolgával) és

negatív (mások mit nem tehetnek) tartalmi elemeiről.

A negatív tartalmi elemek a teljes élvezetet biztosítják a tulajdonos számára azzal, hogy mindenki mást kizárnak, *in rem actio* útján.

Ami a pozitív tartalmi elemeket illeti, a tulajdonosi jogosítványok teljes felsorolása nem lehetséges, de a források a pozitív oldal legfontosabb jellemzőit öt csoportba sorolják:

uti, frui, abuti, habere, possidere**.**

Azaz a tulajdonos:

a) használhatja (uti) a dolgát,

b) gyümölcsöztetheti (frui) a dolgot.

c) rendelkezhet a dolga felett (abuti, distrahere, disponere); **elidegenítheti**, **átörökítheti**, **megterhelheti a dolgot**, sőt adott esetben akár **megsemmisítheti**. A rendelkezéshez tartozik a dolog **elhagyásának a joga** is (ius derelinquendi).

d) bírhatja (habere) a dolgot. Értjük ezen azt, hogy a dolog a vagyonához tartozik;

e) birtokolhatja (possidere) a dolgot, vagyis ténylegesen hatalmában tartja. A birtok a tulajdon külső megjelenési formája.

A tulajdon korlátai

a törvényi korlátozásoknak három formája ismert:

## közérdekű korlátozások,

## elidegenítési és terhelési tilalmak,

## szomszédjogok.

Közérdekű korlátozások

a közérdeket szem előtt tartva korlátozó intézkedéseket jelentenek a magántulajdonnal szemben. Példálózó jelleggel:

A sírhoz vezető út használata idegen telken is megilleti a hozzátartozókat.

Senki sem használhatja városi telkét halottjának a temetésére.

Folyóparti teleknél a hajók vontatására ún. vontatási utat kell hagyni.

Építkezéssel kapcsolatos korlátozás az épületek magasságának az előírása, ismert a megengedett párkánymagasságnál magasabb házak építésének a tilalma.

A rabszolgákkal kapcsolatosan kezdetben a censorok intézkedései voltak az irányadók. A császárkorban külön rendeleteket adtak ki, melynek értelmében tiltották a rabszolgákkal való kegyetlenkedést, a mértéktelen felszabadítást, a házastársak egymástól elkülönítve való eladását.

Tiltották az oktalan pazarlást (lakomák esetén különösen), a fényűzést (a nők cicomázását), stb.

Kisajátítás

alatt értjük, amikor az állam (esetleg közület) közérdekből pénzfizetés ellenében, vagy anélkül magához von egy dolgot, vagy a dolog egy részét. Rendszerint ingatlanok esetében fordult elő. A köztársasági korban ritka, a császárkorban terjedt el.

## Elidegenítési és terhelésitilalmak

Ennek a lényege, hogy a tulajdonos valamilyen jogviszony alapján a törvény előírásának megfelelően nem adhatta, nem ajándékozhatta el a dolgot, és nem terhelhette meg pl. zálogjoggal. Ilyen tilalmak alá esett a hozományi telek, a gyámolt vagyona, a per alatt álló dolog stb.

## Szomszédjogok

Az egymás mellett fekvő telkek szükségképpen hatással lehetnek egymásra, ebből kifolyólag a tulajdonosokat megillető jogokat nevezzük szomszédjognak, amelyek a szomszéd érdekének védelmére szolgálnak. Az erre vonatkozó szabályokat már a XII táblás törvény kialakította, és ezek a későbbiek során sem változtak lényegesen (sőt a magyar Ptk-ban is hasonló módon találhatók)

Az egyes szabályok a következők voltak:

– Mezőgazdasági ingatlanoknál a telekhatár végén a tulajdonos köteles volt 2,5 lábnyi sávot műveletlenül hagyni, ami a szemben lévő telek hasonló sávjával együtt szekérútként szolgált az ingatlanok megközelítésére.

– A szomszéd telkére áthajló ágak 15 láb magasságig levághatók, ha ezt a tulajdonos nem teszi, akkor erre a szomszéd is jogosult.

– A tulajdonos köteles tűrni, hogy a földjére a szomszédból áthulló gyümölcsért a szomszéd kétnaponként átmenjen.

– A telek tulajdonosa nem tehet olyan változtatást a telkén, amellyel a vizek természetes lefolyását akadályozná, s ezzel a szomszédjának kárt okozna.

# Közös tulajdon (*condominium*)

A tulajdon teljességéből következik, hogy egy dolgon egyszerre csak egy tulajdonjog állhat fenn.

## Ha ez az egy tulajdonjog több ember között megoszlik, közös tulajdonról beszélünk.

mindegyik tulajdonostárs tulajdonosa az egész dolognak az őt megillető eszmei hányad erejéig (pro parte, pro indiviso)**.** Vagyis minden tulajdonostárs az egész dolognak a tulajdonosa, de csak az őt megillető eszmei hányad erejéig.

A saját hányada felett minden társ önállóan rendelkezik, azt elidegenítheti, illetve megterhelheti. A dolog egészéről azonban csak együttesen rendelkezhetnek.

Bármelyik társ tiltakozhat a dolog egészére irányuló többségi rendelkezés, intézkedés ellen -- tiltakozási vagy vétójog (ius prohibendi).

Bármelyik tulajdonostárs kérheti a közös tulajdon megszüntetését – osztókereset - actio communi dividundo elnevezésű osztókeresettel.

Ha a dolog osztható (pl. föld), akkor annak felosztásával a tulajdonhányaduknak megfelelően hozza létre a bíró a társak egyéni (önálló) tulajdonát, amely ettől kezdve független lesz.

Ha viszont nem osztható a dolog, akkor a bíró licitációt nyit, és a legtöbbet ígérőnek ítéli oda a dolog tulajdonjogát. Az értékesítésből befolyt összeg a társakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

***Molnár-Jakab, Római jog, 174-180. oldal.***

Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen készült az Európai Unió támogatásával. Projekt azonosító: EFOP-3.4.3-16-2016-00014

