

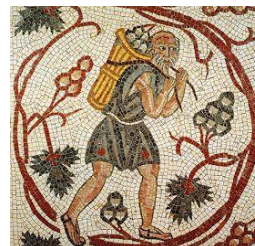


a iura in re aliena általában

A dolog **teljes kihasználását** biztosítani hivatott **tulajdonjog** és az ennek tényleges gyakorlásához fűződő **birtokjogok** mellett a dologi jogok harmadik csoportját alkotják az ún. **idegen dologbeli jogok** (*iura in re aliena*), melyek változatos tartalmú, de jórészt **csak RÉSZLEGES dologélvezeti lehetőséget** biztosítanak a jogosultnak.

Közös jellemző vonásuk, hogy

- az idegen dologbeli jogok tárgya szabályként csak dolog lehet (de vannak kivételek a haszonélvezetnél, zálogjognál);
- fogalmilag csak egy idegen dolgon (*res aliena*) állhatnak fenn; ebből következik, hogy ha a tulajdonjog és az ezt terhelő idegen dologbeli jog alanya ugyanaz a személy lesz, az utóbbi jog **consolidatio** folytán megszűnik;



a iura in re aliena általában (2)

- c) védelmükre *in rem* *actiók* szolgálnak, az általuk védett jogok tehát abszolút szerkezetűek: a tulajdonost is beleértve, **mindenki túrni tartozik**, hogy az idegen dologbeli jogosult jogát gyakorolja;
- d) megszerzésük csak a dolog tulajdonosától lehetséges, alapításuk ezért **származékos szerzés** – egy olyan új jog keletkezik, amely magánál a tulajdonosnál fogalmilag fenn sem állhatott;
- e) akárcsak a tulajdonjognál, ezeknél is meg kell különböztetni magát a **jogot és annak tényleges gyakorlását**.

A juszteniánuszi jogban négy fajtájuk ismeretes: 1. a telki és a személyes szolgalmak, 2. az örökhaszonbérlet, 3. a felülepítményi jog (örökbérlet), 4. a zálogjog.

a telki szolgalmak (servitutes praediorum)

A **telki szolgalom** az az idegen dologbeli jog, amely

- az **URALKODÓ telek** (*praedium dominans*)
- mindenkori tulajdonosa javára
- bizonyos részleges (gazdasági érdekű) használatot biztosít
- a szomszédos **SZOLGÁLÓ telken** (*praedium serviens*) azáltal,
- hogy a tulajdonost és mindenki mást eltilt attól, hogy a jogosultat jogának gyakorlásában zavarja.

A szolgalom a szolgáló telek **tulajdonosa terhére** mindig csak egy negatív kötelezettséget létesít: nem tenni olyat, ami a szolgalmi joggal ellenkezik.

Ez a negatív kötelezettség kétféle módon jelentkezik:

- a) nem tenni azt, amit különben tehetne - anélkül, hogy ennek folytán **a jogosult is bármit cselekedhetne** (*servitus in non faciendo*; a jogosult oldaláról nézve: **negatív szolgalom**),
- b) túrni, hogy **a jogosított tegyen valamit**, amit különben nem tehetne (*servitus in patiendo*, a jogosult oldaláról nézve: **affirmatív szolgalom**).

a telki szolgalmak (2)

A telki szolgalmak intézményét a föld-magántulajdon kialakulása hívta életre. A **különböző természeti erőforrások** ugyanis a föld felszínén **nem egyenletesen oszlanak meg**, így a földfelszín feldarabolása következtében létrejött körülhatárolt telkek azokról különböző mértékben részesedtek.

Érthető a törekvés a szűkös **terület mennél jobb kihasználására**, továbbá a szomszéd telek nyújtotta kisebb-nagyobb **előnyök** kiaknázására.

Ezek az előnyök természetesen szerződés útján is megszerezhetők, de nagyobb garanciát jelent, ha azokat **dologi jogként** lehet biztosítani a hiányt szenvedő telek mindenkori tulajdonosa számára.

- Fontos alapelve az ekként előállott szolgalmi jogoknak, hogy gyakorlásuk mindenkor ingyenes, ami persze nem jelenti, hogy engedélyezésük is feltétlenül az lett volna.
- Sőt az alapításért járó ellenszolgáltatás a szabály, ami állhat egy pénzösszegben, viszonos szolgalom engedélyezésben (pl. útszolgalom ellenében vízi szolgalom) vagy bizonyos területrészt tulajdonul történő átengedésében.

a telki szolgalmak fajtái

A telki szolgalmaknak két alapvető típusa különböztethető meg:

a mezei telki szolgalmak

(*servitutes praediorum rusticorum*)

a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatosak, s az erre a célra szolgáló ún. **mezei telkek javára, illetve terhére** létesülnek.

a) az útszolgalmak:

- **iter**, a gyalog, lóháton vagy hordszéken való átjárás joga,
- **actus**, amely állatok áthajtására és kocsival való átkelésre jogosít,
- **via** kiépített út a szomszéd telkén, mely mindennemű közlekedést lehetővé tesz;

b) a víz-szolgalmak: a vízmerítés, a vízvezetés, az állatok itatásának joga;

c) a legeltetési szolgalom, meghatározott számú állatra korlátozva;

d) egyéb haszonvételek: favágási jog, a jégvágás, mészégetés, homok- vagy kőbányászat joga.

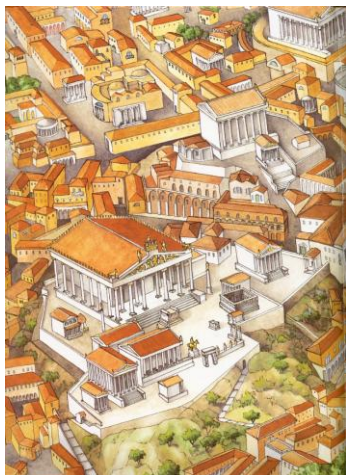


a telki szolgalmak fajtái (2)

a városi telki szolgalmak

(*servitutes praediorum urbanorum*)

amelyek építkezéssel függenek össze és az építési telkek, az ún. **városi telkek** között jönnek létre.



a) *beépítési szolgalmak*: pl. a szolgáló telek tulajdonosa túrni tartozik, hogy a szomszéd eresze, erkélye az ő telke feletti légtérbe átnyúljon, házáat az ő falához támassza;

b) *víz-, ill. füstelvezetési szolgalmak*: a szennyvízcsatornát a szomszéd telekre vagy azon keresztül, a füstöt a szomszéd kéményébe lehessen bevezetni,

c) *világossági és kilátási szolgalmak*: jog arra, hogy a szomszéd ne zárhassa el a telekre eső világosságot, ill. ne zavarhassa a telekről élvezhető kilátást.

a telki szolgalmak közös szabályai

a) minden olyan használatot vagy behatást szolgalom tárgyává lehet tenni, amely az uralkodó telek gazdaságosabb kihasználását teszi lehetővé, tehát magának az uralkodó telkeknek (vagyis a mindenkori tulajdonosnak) hasznos (*praedio utilis*).

Ezért nem alapítható szolgalom olyan használatok biztosítására, amelyek csupán egy adott tulajdonos személyes szükségletét vagy éppen szeszélyét szolgálják (pl. a szomszédos telek igénybevétele vadászás, horgászás, játék, kirándulás céljából); ezeket bárki szerződéssel tudja magának biztosítani.

Minden esetben **az uralkodó telek szükséglete** irányadó a használat mértéke meghatározására is, pl. az itatási szolgalommal rendelkező nem hajthatja szívességből vagy ellenértékért mások állatait is a vízhez, hanem a sajátjai közül is csupán azokat, amelyeket az uralkodó telken tart.

a telki szolgalmak közös szabályai (2)

- b) az uralkodó és a szolgáltó telkek közt olyan földrajzi viszonynak kell fennállnia, mely a használatot lehetővé teszi. Ez rendszerint a **szomszédos telkeknél** van meg, de lehetséges szolgalmi jogot szerezni egy nem tőszomszédságban lévő, de **még eléggé közel fekvő telken is**, ha a közbülső telken (vagy telkeken) is szolgalmom áll fenn, és pedig
- vagy azonos (pl. útszolgalmi, kilátási jog),
 - vagy olyan, amely a távolabbi telken fennálló szolgalmat kiegészíti (pl. a távolabbi telken a vízmerítés, itatás, legeltetés, mészégetés joga, a közbeesőn útszolgalmom).
- c) Mindkét teleknél meg kell hogy legyen a **perpetua causa**: vagyis szükséges, hogy a megterhelés állandóan használjon az uralkodó teleknek, és hogy a szolgáltó telkek az adott előnyt állandóan képes legyen nyújtani. Fennforog a *perpetua causa* olyankor is, amidőn a használat bár nem folyamatosan, de időközönként visszatérően jelentkezik (*servitus discontinua*: pl. mészégetés, homok vagy kőbányászás, favágás)

a telki szolgalmak közös szabályai (3)

- d) A szolgalmak oszthatatlanok, ami azt jelenti, hogy **tárgyi terjedelmük nem változik** sem az uralkodó, sem a szolgáltó telkek későbbi feldarabolásával. Az oszthatatlanságból következik az, hogy olyankor, amidőn az uralkodó telkek tulajdonosa a szolgáltó telkek egy részét megszerzi, a szolgalmom továbbra is fennmarad. A közös dolog terhére csupán az összes tulajdonostársak együttesen engedélyezhetnek szolgalmi jogot.
- e) A szolgalmom az uralkodó telkek feletti tulajdonjog járuvéka (ún. **accessorius jog**) lévén, csak azzal együtt idegeníthető el, ill. szerezhető meg. Ezzel függ össze az a szabály, hogy a szolgalmi jogosult a saját jogát további szolgalmommal (alszolgalmommal) meg **nem terhelheti**.
- f) A szolgalmat civiliter kell gyakorolni, tehát a szolgáltó telkek **lehető kímélésével**; ezért pl. az átjárást csak ugyanazon az útvonalon lehet folytatni.

a telki szolgalmak védelme

A szolgalmi jogosult szükség esetén *petitorius* és *possessorius* jogvédelmi eszközökhöz folyamodhat:

petitorius keresete az *arbitrarius* jellegű *vindicatio servitutis* (a jusztiniánuszi jogban *actio confessoria*)

- a joggyakorlásban akadályozott, vagy
- az attól megfosztott védelmére szolgált.

Felperese az, akit állítása szerint egy szolgalmi jog illet meg a szomszédos telken,

alperese a telektulajdonos, ill. a jusztiniánuszi jogban bárki, aki a szolgalmi jogosultat zavarja.

A felperesnek saját szolgalmi jogát és a zavarás (akadályozás) tényét kell bizonyítania.

A marasztalás

a szolgalmi jog elismertetésére,
a háborítás megszüntetésére,
az okozott károk megtérítésére,
a jövőbeli háborítás megtiltására és evégett *cautio* adására történik.

a telki szolgalmak védelme (2)

a posztklasszikus korban a szolgalmi jogot ténylegesen is gyakorlót megilleti a birtokvédelem is

- a *mezei telki* szolgalmak védelmére külön-külön **speciális *interdictumok*** szolgáltak, így pl. az *interdictum de itinere actuque privata* annak, aki az utolsó évben békésen és nyíltan legalább 30 napon át használta az utat;
- az *affirmatív városi telki* szolgalmak védelmére a **rendes birtokinterdictumok** voltak igénybe vehetők, mivel ezeknél a szolgalomgyakorlás zavarása egyszersmind az uralkodó telek birtokának háborítását is jelenti;
- a *negatív városi telki* szolgalmak (pl. *servitus altius non tollendi*) védelmére nem volt birtokvédelem.



a telki szolgalmak keletkezése

- a) A telki szolgalmak alapítása legtöbbször élők közti ügylettel ment végbe. Ennek rendszerinti módja
- a régibb jogban az *in iure cessio*, vagyis a szerző fél *színleges* szolgalmi keresete (*vindicatio servitutis*) a szolgalmat engedélyezni szándékozó ellenében.
 - az útszolgalmak és a vízvezetés szolgalmak *res mancipi* lévén, ezek megszerzésére a *mancipatio* is alkalmazható.
 - sajátos alapító mód a *deductio servitutis*: egy telekrész elidegenítése esetén a telektulajdonos a megmaradt telekrész javára tart fenn szolgalmi jogot.
 - formátlan alapítási mód az ún. *pactio et stipulatio*, valószínűleg tartományi telken vagy *peregrinus* javára történő szolgalmoszerzésnél.
 - a klasszikus és a juszthinianuszi jogban a szolgalmalapítás általános módja a formátlan *quasi-traditio*, vagyis a szolgalmogyakorlás tényleges megkezdése a szerző részéről, a tulajdonos hozzájárulásával.

a telki szolgalmak keletkezése (2)

- b) Elbirtoklással is lehetett az ősi jogban szolgalmi jogot szerezni, ezt azonban a *lex Scribonia* (kései köztársaság) eltörölte. A klasszikus jogban azonban *ismét* lehetséges a szolgalmi jog elbirtoklása *longa quasi possessio*val. Ennek egyetlen feltétele, hogy a 10, ill. 20 évi szolgalmogyakorlás ne *vi* vagy *clam* történjék.
- c) Telki szolgalmat lehet továbbá alapítani végintézkedésben,
- d) továbbá a tulajdonközösséget természetbeni megosztással megszüntető osztóperben bírói adiudicatioval valamelyik fél javára.



a telki szolgalmak megszűnése

- a) a szolgáltó telekbeli természeti **előny végleges elestével** (pl. a kút, forrás elapad);
- b) **consolidatio**val: a szolgáltó és az uralkodó telek egy kézbe kerül;
- c) **lemondással**, amelynek módja eleinte a szolgáltó telek tulajdonosa által indított színleges *actio negatoria*, később azonban formátlanul is történhet;
- d) **nem-gyakorlással** (*non usus*): ha ti. a jogosult 2 (a jusziniánusi jogban 10, ill. 20) éven át nem gyakorolja jogát.

Városi telki szolgalmaknál ezt a megszűnési okot **usucapio libertatis**nak nevezték: ha ti. a szolgáltó telek tulajdonosa a szolgalmi joggal ellentétes állapotot teremt (pl. építkezéssel a kilátást elzárja), és ezt az állapotot az elbirtoklási időn át fenn tartja, „elbirtokolja” telke szolgalommentességét.

a személyes szolgalmak (*servitutes personarum*)

A személyes szolgalmak

- egy dolog felett
- teljes vagy részleges használati jogosítványt adnak
- ingyenesen
- a jogosított élete tartamára vagy meghatározott időre szólóan.

Négy intézmény tartozik ide:

- a) az *ususfructus*,
- b) az *usus*,
- c) a *habitatio*
- d) az *operae servorum et animalium*.

I. a haszonélvezet (*ususfructus*)

az az idegen dologbeli jog, mely

- elhasználhatatlan dolgok
- hasznainak és gyümölcseinek TELJES kihasználását biztosítja
- ingyenesen,
- legfeljebb a jogosult élete végéig szólóan.

Alapvető rendeltetése, hogy az alapítóhoz közelálló és arra rászoruló személyek

(pl. koruknál fogva vagy egyéb okból keresetképtelen rokonok) eltartását biztosítsa.

Innen van az ingyenessége, ill. az időben korlátozott hatálya.

a haszonélvező jogai és kötelességei

- a) Jogosult a dolog TELJES használatára, valamint a dolog gyümölcsösszámba menő ÖSSZES HOZADÉKA elszajátítására. A gyümölcsökön **dologi jogon** ugyan, de csak perceptio (beszedés) útján szerez tulajdont, az általa be nem szedett gyümölcsöket tehát, mint az eltartás szempontjából feleslegeseket, a tulajdonos megtarthatja. A gyümölcsnek nem minősülő növedékek (pl. a rabszolganő gyermeke, a rabszolgára szállt hagyaték, kincs, *alluvio*, *insula*, stb.) a tulajdonost illetik.
- b) A gyümölcszedés mértékét az okszerű gazdálkodás szabályai határozzák meg. Az erdő rendes vágása tehát őt illeti, de ezen túlmenően az erdőt nem irthatja. Nyáj haszonélvezete esetén a szaporulatból előbb az állagot vissza kell pótolnia, s csak annyit tarthat meg, amennyi az elpusztult vagy előre-gedett állatok helyettesítése után fennmarad (*summissio*).

a haszonélvező jogai és kötelességei

- c) Jogát át nem ruházhatja, annak gyakorlását azonban másnak akár **vissz-terhesen**, akár **ingyenesen átengedheti** (pl. bérbe, haszonkölcsönbe, *precariumba* adhatja). A joggyakorló jogosultsága ilyenkor a haszonélvezet fennállásáig tart, tehát pl. a haszonélvező halálával megszűnik.
- d) A telek művelési ágát nem változtathatja meg, még akkor sem, ha ez értékelkedést eredményezne (pl. ha legelőt feltörne, szántóföldre szőlőt, gyümölcsöst telepítene). Az állagváltozás ui. **mutatio rei**, ami a haszonélvezetet megszünteti.



a haszonélvező jogai és kötelességei (3)

- e) A dolog állagát tartozik sértetlenül fenntartani, megőrizni és azt a haszonélvezet megszűntével a tulajdonosnak kiadni, ill. visszahagyni. A dolog épségben való megőrzéséért custodia-kötelezettséggel tartozik: a dolog elvesztése vagy megrongálódása esetén nem csak saját vétkességéért (gondatlanságáért) felel, hanem harmadik személyek ténykedéséért (ún. **alsó baleset**: pl. lopás, rongálás) is, és csupán erőhatalom (*vis maior*: pl. földrengés, árvíz, stb.) bizonyításával tudja magát kimenteni.
- f) Őt terhelik a használattal járó rendes költségek (pl. tatarozás, javítás, állatok takarmányozása, rabszolgák élelmezése, gyógyítása), valamint ő viseli a közterheket is.



a haszonélvező jogai és kötelességei (4)

- g) Mindeme kötelezettségeinek teljesítését és az azokért való felelősséget köteles a haszonélvező egy cautio usufructuariaban külön is megígérni, ill. felvállalni, amelynek alapján örököse is felelősséggel tartozik. (E nélkül az örökös nem felelne, mivel a haszonélvezet a jogosult halálával megszűnik, nem része tehát a hagyatéknak). E *cautio* szolgáltatásáig a tulajdonos a dolgot visszatarthatja.
- h) A haszonélvező *petitorius* jogvédelmi eszköze a klasszikus jogban a vindicatio usufructus, a jusztninánuszi jogban pedig valamennyi személyes szolgálmasé az actio confessoria, amely a telki szolgálmasok védelmének szabályait követi.
- i) Bár csupán *detentorok*, a haszonélvező és a többi személyes szolgálmas akkor, ha jogukat ténylegesen gyakorolják is, mint *iuris (quasi) possessor*-ok birtokvédelemben részesülnek a **posztklasszikus korban**.

a rendhagyó haszonélvezet (*quasi-ususfructus*)

- Ha valaki **egész vagyonára** vagy **annak egy hányadára** juttat (ált. végrendeletben) haszonélvezetet, a hagyatékban rendszerint **elhasználható dolgok** (termények, élelem, pénz, stb.) is vannak, melyeken haszonélvezet nem állhat fenn.



Az örökhatályó végakarátának megmentése végett egy császárkor elejei *senatusconsultum* akként rendelkezett, hogy az **elhasználható dolog átmegy a haszonélvező tulajdonába**, aki így azt most már el is fogyaszthatja, csupán arra kell köteleznie magát a *cautio usufructuaria*ban, hogy a haszonélvezet megszűnte után ezek helyett ugyanolyan és ugyanannyi dolgot fog visszaadni, ill. ezek felbecsült pénzbeli egyenértékét fogja megfizetni.

Ez az intézmény a *quasi-ususfructus*, amely tehát valójában NEM SZOLGALOM, csak a gazdasági célja ugyanaz, mint a haszonélvezeté.

korlátozott használatot biztosító személyes szolgalmak

II-III. *Habitatio - operae servorum et animalium*:

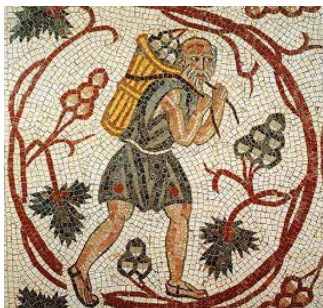
Ezek a jogok a haszonélvezettől abban különböznek, hogy

- míg a haszonélvező joga gyakorlását másnak akár ingyenesen is átengedheti, addig az, akinek egy épületen lakáshasználati jogot (*habitatio*), vagy rabszolgák, ill. igásállatok munkaerejének kihasználását (*operae*) biztosították szolgalm formájában, joga gyakorlását másnak **CSUPÁN ELLENSZOLGÁLTATÁS FEJÉBEN** engedheti át (pl. a szóbanforgó dolgot bérbe adhatja), ingyenesen azonban nem.
- valamennyi személyes szolgalmtól különböznek abban, hogy sem a nem-gyakorlás, sem a jogosult *capitis deminutio*ja nem szünteti meg őket.



Minden más tekintetben a haszonélvezet szabályait követik.

korlátozott használatot biztosító személyes szolgalmak



IV. *Használat (usus)*: A legszűkebb behatást biztosító személyes szolgalom.

- A használó (*usuarius*) az idegen dolgot csak a saját és családja szükségletének megfelelő mértékben használhatja, és a gyümölcsöket is csak eddig a mértékig szedheti, azokat tehát el sem adhatja.
- Jogának gyakorlását másnak sem ingyen, sem pénzért át nem engedheti (a használati jog terjedelme ui. ezzel megváltoznék).

A dolog terheit a tényleges használat arányában viseli, és ő is köteles *cautio usuaría*-t adni.

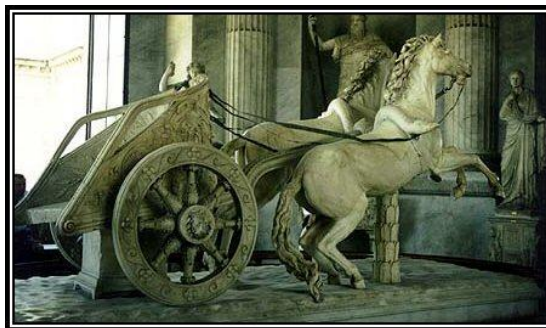
a személyes szolgalmak keletkezése

- élők között haszonélvezetet a régi jogban *in iure cessio*val (**színleges *vindicatio ususfructus*-szal**), később *quasi-traditio*val lehetett alapítani, de lehetséges volt elidegenítéseknél a *deductio* is;
- ingatlanokon **elbirtoklással** is szerzhető személyes szolgalom a *longi temporis praescriptio* szabályai szerint;
- a személyes szolgalmak fő alapító ügylete a ***legatum per vindicationem*** (dologi hagyomány);
- a késői császári jogban megjelenik a törvényi rendelkezésen alapuló (***ex lege***) haszonélvezet:
 - az apáé a gyermek *adventicius* vagyonán,
 - az özvegy nőé férje hagyatékának meghatározott hányadán,
 - gyermekek létében a feleségnek a *donatio propter nuptias*on.



a személyes szolgalmak megszűnése

- a) a szolgálommal terhelt dolog **elenyészttével** (pl. rabszolga halála, épület lebontása), vagy állaga **lényegi átalakulásával** (pl. legelő feltörése);
- b) a jogosított **halálával** vagy **capitis deminutiójával** (Justinianusnál *c.d. minimával* azonban nem);
- c) **consolidatio**val;
- d) **lemondással**;
- e) **nem-gyakorlással** (ingók esetében egy éven át), kivéve a *habitatiót* és az *operaet*.



az örökhaszonbérlet (*emphyteusis*)

Az örökhaszonbérlet @mezőgazdasági ingatlannak (*praedium rusticum*) @örökös vagy 100 évre szóló @ TELJESKÖRŰ használatra és gyümölcsöztetésre való átengedése @meghatározott évi bér (*canon*) fizetése ellenében.

Az intézmény történelmi gyökerei a köztársasági és a császárkor földbirtokviszonyaira nyúlnak vissza:

- a) **Itáliában** az állami földek mellett a községek (*municipia, civitates*), a *coloniák* és más jogi személyek (pl. templomok, papi testületek) földjeit is haszonbérbe adták magánszemélyeknek határozatlan vagy meghatározott időre haszonbér (*vectigal*) fizetése fejében.

Az ilyen *ager vectigalis* bérlője átörökíthető, elidegeníthető és csupán a bérfizetés elmulasztása miatt visszavonható jogot szerzett a bérleményen, védelméről pedig a *praetor* előbb külön birtokinterdictum (*interdictum de loco publico fruendo*), majd a *petitorius actio in rem vectigalis* útján gondoskodott.

az örökhaszonbérlet eredete

b) Hasonló viszonyok alakultak ki a késői császárkorban a **Birodalom keleti tartományjaiban**.

Hellenisztikus előzmények után itt a parlagon fekvő vagy elhanyagolt **kincstári** (fiskális) és a császári patrimoniális vagyona tartozó földeket melioráció és megművelés céljából adták bérbe magánosoknak meghatározott évi bér (*canon*) fizetése mellett.

A **kincstári földeken** a bérlő *ius perpetuum*-ot, a **patrimoniális földeken** hosszú időre szóló, de lejáratkor meghosszabbítható *ius emphyteuticum*-ot (*emphyteuein* = megművelni), azaz átörökösíthető és elidegeníthető bérleti jogot szerzett.

Az utóbbi jogviszony később **egyházi és magánföldekre** is létesíthető lett. A *dominatus* korának végére ezek a bérleti viszonyok *emphyteusis* néven sajátos dologi jogként **egységesültek**, mely a jogosítottnak minden esetben *ius perpetuum*-ot biztosított.

Zeno császár (Kr. u. 5. sz.) elrendelte, hogy örökhaszonbérletet csupán egy erre rendelt sajátos SZERZŐDÉSSel (*contractus emphyteuticarius*) lehessen alapítani, továbbá, hogy a kockázatot a telek teljes pusztulása esetén a telektulajdonos, részleges pusztulása esetén pedig az *emphyteuta* viselje.

Végleges alakját az intézmény Justinianus alatt nyerte el, aki az *ager vectigalis* feletti bérlet és az *emphyteusis* szabályait **egységesítette**.

az örökhaszonbérlő jogai és kötelezettségei

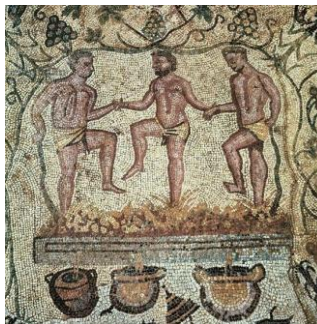
a) Az örökhaszonbérlő jogosult a telek TELIES kihasználására. Az állagot is átalakíthatja, csak nem rosszabbíthatja, sőt a *melioratio* (parlag feltörése, mocsár lecsapolása, stb.) egyenesen kötelessége.

A gyümölcsök tulajdonjogát már a separatioval megszerzi. Viszont a telek nem gyümölcs jellegű növekményei (kincs, *alluvio*, *avulsio*, *alveus*, stb.) a tulajdonost illetik.

b) A telek javára szolgalmakat szerezhet, saját jogára vonatkozóan pedig *subemphyteusis*, haszonélvezetet, zálogjogot alapíthat.

c) Örökhaszonbérleti jogát örököseire átszállíthatja és jogosult azt élők közti ügylettel (pl. vétel, ajándék) is elidegeníteni.

Utóbbi esetben szándékáról tartozik a telektulajdonost értesíteni, akinek elővételi joga (*ius protimiseos*) van az örökhaszonbérleti jogra, amelyet 60 napon belül gyakorolhat. Amennyiben ezzel a jogával nem él, 2 % illeti a vételárból, illetőleg ingyenes elidegenítés esetén a telek értékéből (*laudemium*).



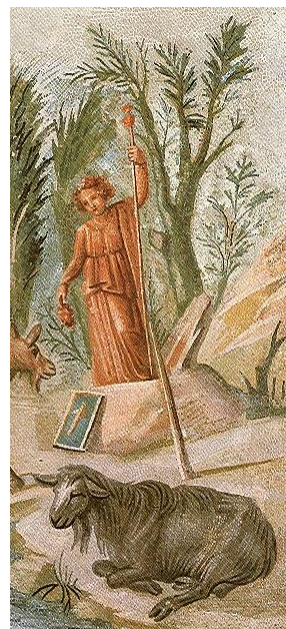
az örökhaszonbérló jogai és kötelezettségei (2)

- d) A tőkésített haszonbérnek megfelelő összeg lefizetésével jogosult az ingatlan tulajdonjogát magához váltani.
- e) Kötelessége a pénzben vagy természetben megállapított évi haszonbér (*canon*) megfizetése, a közterhek viselése. Amennyiben valamelyik kötelezettségének három (egyházi birtoknál két) egymást követő évben nem tesz eleget, joga megszűnik.
- f) Minthogy a telek teljes gazdasági kihasználása az örökhaszonbérlőt illeti, a tulajdonosi jogosultságok erősen összezsugorodnak és gyakorlatilag a *canon*, a *laudemium*, a nem gyümölcs jellegű növekmények iránti igényben, az elővételi, illetőleg egyes esetekben a felmondási jog gyakorlásában nyilvánulnak meg.
- g) Az örökhaszonbérló *possessorius* és *petitorius* védelmet élvez.
1. mivel *possessor ad interdicta*, megilletik a rendes birtokinterdictumok,
 2. mint dologi jogosult, megkapja *UTILITER* a tulajdonos kereseteit is:
 - ❖ a *rei vindicatio utilis-t* (amelyet továbbra is szoktak régiesen *actio in rem vectigalis-nak* nevezni),
 - ❖ az *actio negatoria utilis-t*,
 - ❖ a telekhez tartozó szolgalmi jogok védelmére az *actio confessoria utilis-t*,
 - ❖ valamint élhet a szomszédjogok védelmére szolgáló keresetekkel is.

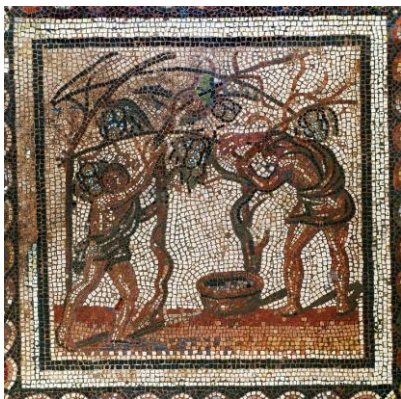
az örökhaszonbérlet keletkezése

- a) Az örökhaszonbérlet megalapítása legtöbbször a telektulajdonos és a bérló közötti formátlan *contractus emphyteuticarius*sal történik. Ez konszenzuál-szerződés, ezért a dologi jog létrejöttéhez további aktusra nincsen szükség.
- A felek szabadon állapítják meg az *emphyteuta* jogainak és kötelezettségeinek a terjedelmét, de a jogviszony lényegéhez tartozó bérfizetési kötelezettség előírását nem mellőzhetik.
- b) Ritkább eset, amidőn az örökhaszonbérletet végintézkedés vagy
- c) bírói *adiudicatio* létesíti.

Az egyszer létrejött *emphyteusis* élők közti átruházásához *traditio* szükséges.



az örökhaszonbérlet megszűnése



Megszűnik az örökhaszonbérlet:

- a) a telek megsemmisülésével vagy forgalmon kívülé válásával,
- b) a kikötött idő leteltével,
- c) az *emphyteuta* örökös nélküli halálával,
- d) *consolidatio*val,
- e) joglemondással,
- f) *usucapio libertatis* folytán,
- g) a tulajdonos elmozdítási joga (*ius privationis*) gyakorlása eredményeként,
 - ha az *emphyteuta* a telket rosszabbítja vagy nem gondozza,
 - bér- és adófizetési kötelezettségének nem tesz eleget (3, ill. 2 évig),
 - jogát a tulajdonos értesítése nélkül elidegeníti.

az örökbérlet (felülepítményi jog): *superficies*

Az örökbérlet egy @városi telek (*praedium urbanum*) átengedése @örökre vagy 100 évre @ beépítés céljából, @állandó összegben meghatározott évi bér (*solarium*) fizetése ellenében.

Az intézmény kialakulása a városok népességének a köztársaság végén kezdődő hirtelen megnövekedésével kapcsolatos. Az építkezésre alkalmas telkek ui. gyakran a városok elidegeníthetetlen tulajdonában voltak, vagy olyan magánosokéban, akik ingatlanukat vagy egyáltalán nem kívánták vagy csak megfizethetetlenül magas áron akarták volna elidegeníteni.

Másrészt az építetők számára is előnyt jelentett, ha az építési telek vételárát megtakaríthatták.

A kényszerű – egyúttal ésszerű – megoldást a felülepítményi jog megkonstruálása jelentette:

- a telektulajdonos az *inaedificatio* szabályai szerint („*solo cedit, quod inaedificatum est*”), telke *accessio*jaként megszerzi az építmény tulajdonjogát,
- a *superficiarius* pedig egyszeri csekélyebb ellenszolgáltatás és évi bér fizetése ellenében jogot szerez a telek és épület örökös vagy hosszú időre szóló teljes kihasználására.

a *superficiarius* jogai és kötelezettségei

Az örökbérlő (felülepítményes) jogosult:

- a) a telek beépítésére és az emelt épület saját használatára, ill. bérbeadására;
- b) az épület állagát megváltoztatni, azt át- és újjáépíteni, hacsak a megállapodás ezt ki nem zárja;
- c) jogát átörökíteni és élők köztiügylettel (adásvétel, ajándék, stb.) elidegeníteni; utóbbi esetben a telektulajdonosnak nincsen elővételi joga, és a vételárból sem részesedik;
- d) a telek javára telki szolgáltatást szerezni;
- e) felülepítményi jogán haszonélvezetet, használatot, *habitatiót* engedélyezni, azt zálogul lekötni;
- f) kötelessége viszont a megállapított bért (*solarium*) fizetni.
- g) a *superficiarius*nak *petitorius* jogeszközként
 - bármely birtokossal szemben *rei vindicatio utilis*,
 - a telek javára szerzett szolgáltatások védelmére *actio confessoria utilis*,
 - a szomszéd ellen *operis novi nuntiatio* áll rendelkezésére;
 - ha többekkel közösen illeti meg a felülepítményi jog, társai ellen *actio communi dividundo*-t indíthat;
- h) amennyiben jogát ténylegesen gyakorolja, mint *iuris (quasi) possessor* birtokvédelemben is részesül (*interdictum de superficie*) a posztklasszikus jogban.

a *superficies* keletkezése és megszűnése

Az örökbérlet keletkezésére és megszűnésére általában az *emphyteusis* szabályai irányadók azzal, hogy itt már 2 évi bér-nemfizetés megszűnési ok.

Különös megszűnési ok lehet továbbá adott esetben (ha ti. új épület emelése számára nincsen megengedve) az épület megsemmisülése vagy lebontása.



condominium

A tulajdonközösség, másként közös tulajdon (*condominium*) az a tulajdoni alakzat, melynél egyazon dolog tulajdona **egyszerre többeket** illet:

- mindegyik tulajdonos az egész tulajdonjognak az alanya,
- de nem egyedüli alanya, hanem vannak mellette még más EGYENRANGÚ alanyok is (**TÖBBALANYÚ TULAJDON**: egy tulajdonjog, több tulajdonos).

Más elméletek:

1. a dolog „tekintendő” felosztottnak a társ tulajdonosok között: minden *condominus* a dolog valamely „eszmei” részének a tulajdonosa;
2. nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem maga a tulajdonjog - minden *condominus* a tulajdonjog egy minőségileg egyenlő, csupán mennyiségileg különböző részének az alanya

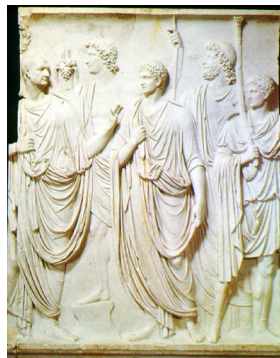
A helyes álláspont: sem a dolog, sem a tulajdonjog nincsen megosztva a tulajdonostársak között, hanem mindegyiküket a teljes tulajdon illeti az egész dologon: mindegyikük az egész dolog tulajdonosa, de **NEM KIZÁRÓLAGOS** tulajdonos, hanem egy többalanyú tulajdonjognak egyik alanya.

condominium

többalanyú tulajdonjog,

mert

- a *condominus* harmadik személlyel szemben önállóan léphet fel birtokvédelmi eszközzel, ill. tulajdonkeresetekkel, amennyiben az őt a közös dolog birtokában zavarná, vagy azt tőle elvonná. A kereseteket azonban csak **pro parte** indíthatja, ha el akarja kerülni a **pluspetitiót**, s ellenfelét **cautio**val tartozik biztosítani, hogy a per sikeres lezárása után társai nem fogják újólá beperelni.
- bár a *condominus* az egész dolog tekintetében tulajdonosnak tekintendő, egyoldalú TÉNYLEGES rendelkezései ellen bármelyik társát tiltakozási jog (**ius prohibendi**) illeti meg. Ezért a közösség fennállása alatt a társ tulajdonosok egyikének sincsen joga a közös dolog kizárólagos használatára a többiek hozzájárulása nélkül, s ezt perrel sem kényszerítheti ki.



a tulajdonostársak egymásközi viszonya

Ha a tulajdonostársak a használat módjára nézve megegyeztek, ezzel köztük mintegy kötelmi jogviszony (társasági szerződés) létesül, amely egy időre esetleg ki is zárhatja a *condominium* megszüntetését. **Ha nincs megállapodás:**

1. A társas viszonynál fogva mindegyik *condominus* követelheti társaitól, hogy azok a közös dolog aránylagos használatát, valamint a róla való közös érdekű tényleges rendelkezéseket tűrjék, ill. az ezzel ellenkező behatásoktól tartózkodjanak.
2. A *condominus*nak joga van a **gyümölcsöket** tulajdoni hányada arányában megszerezni.
3. Ugyanezen hányad arányában köteles megtéríteni társainak a közös dolog fenntartására eszközölt és ahhoz szükséges **kiadásait**. Ha ezt elmulasztja, tulajdoni hányadát elveszti.
4. Köteles megtéríteni azokat a **károkat**, amelyeket a közös dologban vétkesen (*culpa in concreto*) okozott.
5. A *condominus* **egyoldalúan** is véghez vihet minden olyan jogcselekményt, amely **társainak is javára szolgál**, pl. a telek javára szolgáltatást szerezhet, de nem végezhet olyat, amely társait valamely jogtól megfosztaná vagy őket megterhelne, pl. nem engedhet szolgáltatást a közös telken.

a tulajdonostársak egymásközi viszonya (2)

6. Elvégezheti a dolog fenntartására szükséges intézkedést (pl. épülettatarozást), s ha ebben társai megakadályoznák, annak tűrésére őket perrel is kényszerítheti.
7. **Saját tulajdoni hányadáról** a *condominus* önállóan, társai hozzájárulása nélkül is rendelkezhetik: elidegenítheti, idegen dologbeli joggal megterhelheti, elhagyhatja.
8. A *condominus*t a birtok- és tulajdonvédelem társaival szemben is megilleti. A ***ius prohibendit*** társainak minden önhatalmú behatása ellen önhatalom és birtok-***interdictum*** útján is érvényesítheti.

Megilletik társaival szemben a tulajdonkeresetek is:

- a ***rei vindicatio pro parte*** az ellen, aki a közös dolgot kizárólagos birtokában tartja,
- a ***negatoria in rem actio pro parte***, ha társa őt a közös dolog birtoklásában akadályozza,
- az ***interdictum quod vi aut clam***, ha társa a közös ingatlant erőszakkal vagy alattomban megváltoztatta.



a közös tulajdon keletkezése

- a) gyakran a tulajdonjog eleve közös tulajdonként jön létre (eredeti szerzéseknél)
- így ha egy *res nulliust* többen együtt okkupálnak,
 - egy dolgot többen közösen dolgoznak fel,
 - együtt birtokolnak el, vagy
 - ha valaki más telkén talál kincset.
- b) az eredetileg kizárólagos tulajdon utólag alakul át közös tulajdonná,
- A tulajdonos akaratából, ha az
 - jogának bizonyos hányadát valamilyen címen másnak engedi át,
 - azt a maga egészében élők köztiügylettel többekre ruházza át,
 - végintézkedéssel többekre hagyja.
 - A tulajdonos akaratán kívüli okból
 - többek együttes öröklésénél,
 - ha többek dolgai egymással elválaszthatatlan módon mellérendelőn egyesülnek (*confusio* vagy *conflatio*).

a közös tulajdon megszűnése

- a) Békés úton valamennyi társ vagy azok egyikének akaratából:
a társak részei egyetlen társra vagy egy harmadik személyre szállnak, éspedig akár átruházással, akár elhagyás, ill. növedékjog révén.
- Ha a tulajdoni hányad valamelyik társra száll, akkor valójában nem is jogutódlásról, hanem *consolidatio*ról van szó, a *condominus* ui. nem másik jogát szerzi meg, hanem csak megszabadul a társa jogából folyó korlátozástól.
- b) *Adiudicatio*val, vagyis osztóperben (*actio communi dividundo*) hozott bírói ítélettel szűnik meg a tulajdonközösség, ha a bíró legjobb belátása szerint a közös dolgot
- aa) ha az osztható, természetben felosztja a társak között, pl. a telket felparcellázza,
- bb) az egész dolgot az egyik félnek ítéli oda, akit azután marasztal a becsérték megfizetésére a többiek javára,
- cc) árverés útján a legtöbbet ígérő harmadiknak ítéli oda, és a vételárat osztja el a társak között.
- A klasszikus jogban MINDIG MEGSZÚNIK a tulajdon a per hatására!**

actio communi dividundo

Az osztóperben (*actio communi dividundo*) a bíró marasztalhatja a feleket a társak közti **kötelmi viszonyból** folyó szolgáltatásokra is, pl. az egyik fél által húzott hasznok, eszközölt kiadások, okozott károk aránylagos megtérítésére.

Az osztópernek *utiliter* (*actio communi dividundo utilis*) még a közösség megszűnte után is helye lehet azoknak a **követeléseknek** az érvényesítésére, amelyek a hajdani közösségi viszonyból keletkeztek.

A justinianusi jog szerint a bírónak lehetősége van arra, hogy az osztóperben a tulajdonközösséget fenntartva a közös dolog birtoklását és használatát rendezze ítéletében a felek között; pl. dd) a telek arányosan megosztott vagy az ingóság időszakonként váltakozó **használatát** rendelje el, ee) az egész dolgot bérbe adja valakinek, és a **bért** rendelje felosztani.