

Jogi alapismeretek

A jog lényege funkciói

A jog az állam által kikényszeríthető magatartási szabályok összessége.

- Jellemzői:
 - A jogalkotásnak szigorúan meghatározott eljárási rendje van.
 - Valamennyi jogalanyra egyaránt érvényes. (cég, magánszemély)
 - A jogszabályszegőkkel szemben szankciók alkalmazhatóak.
- Funkciói:
 - Biztosítja a társadalmi együttélést.
 - Korlátozza az emberek összeütközéseit.
 - Eldönti a keletkezett konfliktusokat.

Állami szervek típusai

- Államhatalmi
- Államigazgatási
- Bíróságok
- Ügyészségek
- Egyéb szervek

Állami szervek

- Köztársasági elnök Magyarország államfője:
 - Képviseli a magyar államot
 - Összehívja az Országgyűlést
 - Javaslatot tesz a Miniszterelnök személyére
 - Kinevezi a minisztereket
 - Gyakorolja az egyéni kegyelem jogát

Országgyűlés

- Legfőbb államhatalmi szerv.
- Hatásköre:
 - Törvényalkotás
 - A kormány programjának elfogadása
 - Hadiállapot, békekötés, szükségállapot kinyilvánítása

Kormány

Legfőbb államigazgatási szerv.

- Az államhatalmi szervek döntéseinek végrehajtása.
- Tagjai a miniszterek élén a miniszterelnök.
- Feladata:
 - A törvények végrehajtásának biztosítása
 - Minisztériumok munkájának irányítása
 - Rendeletalkotás, határozathozatal

További állami szervek

- Bíróságok: feladata az igazságszolgáltatás.
- Ügyészségek feladata az
 - Állami szervek működésének ellenőrzése
 - Bírósági eljárásban vádat emel
 - Felügyeletet gyakorol a büntetés-végrehajtás törvényessége érdekében

Alkotmánybíróság: a törvényhozó és végrehajtó hatalom működésének vizsgálata

Állami Számvevőszék: ellenőrzi az állam pénzügyeit

A jogforrás hierarchiája

A jogforrás a jog megjelenési formája.

Jogszabály	Jogalkotó	Megjelenési forma
Törvény	Országgyűlés	Pl: 2011. évi CLXXXVIII. Tv. Magyarország 2012. évi központi költségvetéséről
Kormányrendelet	Kormány	368/2011. (XII. 31.) Korm. Rendelet az államháztartásról
Miniszterelnöki rendelet	Miniszterelnök	3/2012.(VI.8) EMMI rendelet
Miniszteri rendelet	Miniszter	
Önálló szabályozó szervezet rendelete	Pl: Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság vezetője	
Önkormányzati rendelet	Önkormányzat képviselő testülete	

Jogviszony

A jogviszony jogilag szabályozott társadalmi viszony.

- A jogviszony elemei:
 - A jogviszony alanya (természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli jogalany, állam)
 - A jogviszony tárgya (magatartás, dolog)
 - A jogviszony tartalma.(A jogviszony tartalma a jogviszony alanyait megillető jogosultságok és az őket terhelő kötelezettségek együttese.)

A **jogalanyiség(jogképesség)** azt jelenti, hogy valaki jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, a polgári jog alanya lehet.

A **cselekvőképesség** az embernek az a joga és képessége, hogy saját akaratából, saját nevében jogokat szerezzen és kötelezettségeket vállaljon.

Személyi viszonyok

- A személyek jogalanyiságával kapcsolatos viszonyok, illetve a személyhez fűződő jogok védelmével kapcsolatos viszonyok.

Vagyoni viszonyok

- A vagyoni viszonyokon belül megkülönböztetünk **dologi** viszonyokat, a **kötelmi** viszonyokat és az **öröklési** viszonyok.
- **Példa:** Jogviszony áll fenn a [hitelező](#) és az [adós](#) között: a hitelező jogosult követelni, hogy az adós teljesítsen, az adós köteles teljesíteni. Továbbá ilyen jogviszony áll fenn a tulajdonos és minden más ember között: a [tulajdonos](#) jogosult követelni, hogy rajta kívül más az ő dolgához hozzá ne nyúljon, minden más ember köteles a tulajdonos dologától tartózkodni.

Jogi norma

A jogi norma a jog legkisebb önálló egysége, általánosan megfogalmazott magatartási szabály.

- A jogi norma szerkezeti elemei:
 - Tényállás (hipotézis, feltétel)
 - Rendelkezés (diszpozíció)
 - Jogkövetkezmény (jogi hatás)

Jogalkotás

A jogalkotás a jogalkotó hatáskörrel felruházott állami szervezetnek a jogi normák létrehozására irányuló tevékenysége.

- A jogalkotás szakaszai:
 - Előkészítés (kezdeményezés, tervezet, véleményezés, előterjesztés)
 - Kibocsátás (elfogadás, aláírás)
 - Kihirdetés (közzététel)
- A jogszabály szerkezete:
 - Bevezető
 - Általános rendelkezés
 - Részletes rendelkezés
 - Záró rendelkezés

TULAJDONJOG

A tulajdonjog

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről

- A tulajdonjog tárgya minden birtokba vehető, emberi uralom alá hajtható dolog.
- Csoportosítása:
 - Természeti tulajdonság szerint:
 - Elhasználható, elhasználhatatlan
 - Helyettesíthető, helyettesíthetetlen
 - Osztható, oszthatatlan
 - Értékkel bíró és érték nélküli
 - Egyszerű és összetett (növény, festmény kerettel)
 - Forgalomképesség szerint
 - Forgalomképtelen
 - Korlátozottan forgalomképes
 - Forgalomképes

Tulajdonos jogai és kötelezettségei

- Tulajdonos jogai:
 - Birtoklás
 - Birtokvédelem
 - Használat és hasznok szedése
 - Szolgalmi jog
 - Elidegenítési és terhelési tilalom
 - Szomszédjog (ágak, kerítés)
 - Túlépítés
 - Rendelkezés
- Kötelezettségei:
 - Terhek
 - Kárveszély elviselése
 - Szükséghelyzetben okozott kár tűrésének kötelezettsége

Birtoklás

Birtoklás az az állapot, amelyben valaki valamely dolgot a maga részére ténylegesen hatalmában tart.

A **birtok** a dolog feletti tényleges hatalmat jelenti. A kívülálló szemszögéből olyan kapcsolat a személy és dolog között, amelynél fogva a személy a dolgot kizárólagos jelleggel uralma alatt tartja. A birtok a dolog feletti hatalom tényét fejezi ki.

- A **birtokos** az, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek a dolog más módon hatalmába került. Birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került, valamint az, akinek a földjén használati jog áll fenn. **A jog szerint mindenki birtokos, aki a dolog felett akár közvetlenül, akár közvetetten hatalmat gyakorol, függetlenül annak jogcímétől.**
- **A jogos birtokos a tulajdonos, a haszonbérlő, a bérlő, a letéteményes, a haszonkölcsön címén használó.** A tulajdonos saját birtokos, mivel a dolgot sajátjaként birtokolja, de saját birtokos az is, akinek semmilyen jogcíme nincs a tényleges hatalomra (tolvaj, az elhagyott ingatlan birtokba vevője). Idegen birtokos az, aki mással kötött megállapodás alapján gyakorolja a hatalmat a dolog felett (bérlő, haszonbérlő stb.).
- Jóhiszemű birtokos az, aki alaposan felteheti, hogy birtoklásához érvényes jogcíme van (azt hiszi ő a tulajdonos, bérlő stb.). Rosszhiszemű birtokos az, aki tudja, vagy tudnia kellene a körülményekből, hogy birtoklásához nincs jogcíme.
- A birtok megszerzéséhez a dolog feletti tényleges hatalom közvetlen megszerzése szükséges, (átveszi a dolgot, beköltözik az ingatlanba). A birtok megszerzhető képviselő útján, jelképes átadással (ház, lakás, gépkocsi kulcsának átadásával), illetve jogügyleti átadással (bankszámla feletti rendelkezési jog átengedésével).
- A birtok megszűnése a tényleges vagy a jogi hatalom megszűnésével következik be, illetve a dolog megsemmisülésével (az önálló tulajdonú épületet elsodorja az árvíz).

Birtokvédelem

Ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában zavarják, birtokvédelem illeti meg. A birtoklást zavaró vagy ellehetetlenítő magatartás tilos önhatalomnak minősül és általánosságban birtokháborításnak nevezik.

- A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti. Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és követelheti a dolognak közös birtokba bocsátását. A közös birtokosok – egymás közötti viszonyuk alapján – egymással szemben is jogosultak birtokvédelemre.

Használat és hasznok szerzése

- A tulajdonos jogosult a dolgot **használni**, és a dologból folyó hasznokat szedni. A használat joga alapján a tulajdonos a dolgot felhasználhatja maga és családja szükségleteinek kielégítése érdekében és árutermelés céljára, valamint egyéb célokra. A jogi személy a dolgot céljának megvalósítása érdekében, tevékenységi körében használja fel.
- A **haszon** a polgári jogban **mindaz az előny, amely a dologból származik**. A hasznok a dologból rendeltetésszerűen származó természetes vagy polgári gyümölcsök: termék, termény, szaporulat, illetve használati díj, tőke, jövedelem (kamat). A hasznok szedésének joga a tulajdonoson kívül más személyt is megilletethet jogszabálynál fogva (haszonélvező) vagy megállapodás (haszonbérlet) alapján.

Szolgalmi jog

A szolgalmi jog idegen dolgon való jog.

Valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja.

mezőgazdasági

épület

úthasználat

vízhasználat

vízvezetési

- A szolgalom olyan [korlátolt dologi jog](#), amely egy telek mindenkori használóját megilleti egy szomszédos telek tekintetében. A telki szolgalmak két fő csoportja: a **mezei telki szolgalmak** és a **városi telki szolgalmak**. Ez utóbbi megkülönböztetés azon alapul, hogy a szolgalom építménnyel (építkezéssel) kapcsolatos-e vagy sem.
- Másként(bővebben): A telki szolgalom ingatlanokhoz kötött (dologi) jog, amelynek alapján valamely ingatlan mindenkori birtokosa a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgalommal terhelt ingatlan birtokosa valamely magatartástól tartózkodjék. A telki szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének módja ehhez a követelményhez igazodik. Azt az ingatlant, amelynek a javára a szolgalom szól "uralkodó", a szolgalommal terhelt ingatlant pedig "szolgáló" teleknek nevezik.

Elidegenítési és terhelési tilalom

Az elidegenítési és terhelési tilalom esetében a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozhatja, kizárhatja jogszabály, bírósági határozat vagy a felek megállapodása.

A Ptk. egyes szerződéses érdekek védelmében elidegenítési és terhelési tilalmat állapít meg:

- - ha az adásvételi szerződésben az eladó a vételár teljes kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, ez idő alatt a vevő a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg,
- - az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra – az örökhagyóval szerződő fél javára – elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlant elidegeníteni és megterhelni semmilyen módon nem lehet.

Szomszédjog

A szomszédjog általános szabálya alapján a tulajdonos a dolog használata során tartózkodni köteles minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

- Így például zajkeltő szerkezet indokolatlan működtetése szomszédjogi érdeket sért, a vízelvezetés megakadályozása a szomszédos ingatlanról, vagy az indokolatlan vízátvezetés a szomszéd ingatlanán szükségtelen zavarásnak minősülhet.
- A szomszédjogra vonatkozó rendelkezésektől a felek megállapodása (akár helyi szokásokra alapozva) és a jogszabály (például helyi önkormányzati rendelet) eltérhet.

A szomszédok jogviszonyát további különös szabályok is rendezik:

- - A földtámasz joga: a tulajdonos nem foszthatja meg a szomszédos épületet a szükséges földtámasztól anélkül, hogy más megfelelő rögzítésről ne gondoskodnék.
- - Az áthajló ágak és a lehullott gyümölcsök joga: a tulajdonos a földjére áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket megtarthatja, ha azokat a fa tulajdonosa fel nem szedi, az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására nem jogosult, kivéve, ha azok a föld rendes használatában gátolják, és a fa tulajdonosa azokat felhívás ellenére sem távolítja el.
- - A szomszédos földre való belépés és használat joga: a közérdekű munkálatok elvégzése, állatok befogása, az áthajló ágak gyümölcsének összegyűjtése, az ágak és gyökerek eltávolítása céljából vagy más fontos okból a tulajdonos kártalanítás ellenében köteles a földjére való belépést megengedni, illetve a tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, amennyiben az a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.
- - A kerítés joga: ha a földeket kerítés (sövény) vagy mezsgye választja el egymástól, ennek használatára a szomszédok közösen jogosultak, a fenntartással járó költségek a szomszédokat olyan arányban terhelik, amilyen arányban őket a jogszabály a kerítés létesítésére kötelezi, a költségek őket a határolt földhosszúság arányában terhelik, ha nincs ilyen rendelkezés.
- - A határvonalon álló fára és gyümölcsére való jog: a föld határvonalán álló fa vagy bokor és annak gyümölcs egyenlő arányban a szomszédokat illeti, a fenntartással járó költségeket a szomszédok ugyanilyen arányban viselik, ha a határvonalon álló fa vagy bokor valamelyik föld rendeltetésszerű használatát gátolja, e földtulajdonos követelheti, hogy azt közös költségen távolítsák el.
- - A tilosban talált állat visszatartásának joga: a tilosban talált állatot a föld használója mindaddig visszatarthatja, amíg az általa okozott kárt tulajdonosa meg nem téríti.

Túlépítés

- A **túlépítés** esetében a tulajdonos saját földjének határain túl építkezett, az épület egy része a tulajdonos saját telkén (telke alatt) van, más része pedig a szomszéd telekre (a telek alá) nyúlik át. A túlépítés nem tévesztendő össze a ráépítéssel, amikor az épület teljes egészében idegen telken létesül.
- A jogkövetkezmények szempontjából különbséget kell tenni aszerint, hogy a túlépítő jóhiszemű volt vagy rosszhiszemű. **A túlépítő akkor jóhiszemű, ha nem tudta**, vagy az elvárható gondosság mellett tudhatta volna, **hogy földjének határain túl építkezett**. A jóhiszemű túlépítés esetén a szomszéd – választása szerint – követelheti, hogy a túlépítő a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást, a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható, vagy az egész földet vásárolja meg.
- **A rosszhiszemű túlépítés esetén** a következmények lényegesen szigorúbbak. A **szomszéd** a jóhiszemű túlépítésnél említetteken kívül **követelheti, hogy a túlépítő saját földjét és az épületet bocsássa tulajdonába, vagy az épületet bontsa le**. A lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik: megilleti azonban a beépített anyag elvitelének a joga.

Rendelkezés

A rendelkezési jog azt jelenti, hogy a **tulajdonos a dologán** polgári jogi jogviszonyokat létesíthet, ill. szüntethet meg.

- A dolog birtoklásának átengedése
 - A használat jogának átengedése
 - Haszon szedésének átengedése
 - A dolog biztosítékul adása, vagy megterhelése
 - A dolog tulajdonjogának átruházása
- A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát és hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja, vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza, vagy azzal felhagyjon. Az ingatlan tulajdonjogával azonban felhagyni nem lehet.

Terhek és kárveszély viselése

A tulajdonos viseli a dologgal járó **terheket** és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

A dologgal járó terhek három csoportba sorolhatók:

- a dolog természetéből adódó terhek többnyire olyan költségek, munkában vagy pénzben történő ráfordítások, amelyek a dolog állagának megóvásához, karbantartásához, felújításához, üzemeltetéséhez, veszélyek elhárításához, értékének növeléséhez szükségesek.
- A terhek második csoportját a tulajdonjog részjogosítványainak korlátozásai alkotják (szomszédjogi korlátozások, szolgálmi jog, zálogjog, mások magatartásának tűrése, magatartástól való tartózkodás).
- A terhek harmadik csoportjába a közterhek sorolhatók (adók, illetékek, vámok, járulékok, kötelező felelősségbiztosítási díj, érdekeltségi hozzájárulás).

A **kárveszély** viselésének kötelezettsége annyit jelent, hogy a tulajdonos viseli a dologban bekövetkezett olyan kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. A tulajdonos kockázata, hogy a károkozót megtalálja. A dolog megsemmisülése vagy megrongálódása – ha a károkozó felelősségét megállapítani nem lehet – a tulajdonos terhe.

Szükséghelyzet

- A tulajdonos köteles túrni azt is, hogy szükséghelyzetben a dolgot a szükséghelyzet megszüntetése végett a szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják, abban kárt okozzanak. Szükséghelyzet akkor következik be, ha másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlen veszély – lehet ez természeti erő: vihar, árvíz vagy más személytől származó: tűzvész, gyújtogatás - fenyegeti és a veszély más módon nem hárítható el.

Tulajdonszerzés

Tulajdonszerzés, amikor valamely dologra nézve tulajdoni jogviszony jön létre.

Szerzési jogcím:

eredeti szerzés

hatósági határozat, vagy árverés

elbirtoklás

gazdátlan javak elsajátítása

találás

kincstalálás

átruházás

öröklés

kisajátítás

Tulajdonszerzés

- Tulajdonszerzés alatt azokat az eseteket értjük, amikor valamely dologra nézve tulajdoni jogviszony jön létre, tehát az adott birtokba vehető dolog felett tulajdonosi hatalom keletkezik.
- A származékos tulajdonszerzési mód esetében az új jogosult tulajdona az előző tulajdonon alapszik, abból származik. A származékos szerzéskor egy már létező tulajdonjog száll át más személyre, az új tulajdonosra. Ez esetben lényegében nem történik más, mint a tulajdonjog alanyának személyében következik be változás, a már létező tulajdonjog tartalmát, a jogokat és a kötelezettségeket általában nem érinti. Az előző tulajdonos nem származtathat át több jogot az új tulajdonosra, mint amivel maga rendelkezett, a régi római jogi elv szerint: „nemo plus iuris, ad alium transfere potest, quam ipse habet”. A származékos tulajdonszerzés lényegében jogutódlás, amelyben jogelőd a jogutódra átruházza a tulajdonjogot.
- Az eredeti jogszerzési mód esetében a dolgon szerzéskor nem állt fenn tulajdon, vagy ha fennállt is, de a tulajdonszerzés nem abból származik, hanem arra tekintet nélkül keletkezik. Eredeti szerzéskor új tulajdonjog keletkezik, ez a tulajdonjog független a korábbi tulajdonos személyétől, de a korábbi tulajdonjog tartalmától is. A korábban fennállt tulajdon jogviszony nincs befolyással az újonnan létrejött tulajdonjogviszonyra, így nem érvényesülnek a korábbi korlátozások sem.
- Az eredeti és származékos szerzésmód között meghatározó különbséget jelent, hogy az átruházás minden esetben jogcímet feltételez. Aki tulajdonjogát átruházza, ezt nem pusztán azért teszi, hogy a másik tulajdonjoghoz jusson, hanem valamely cél érdekében, kötelezettséget teljesítsen vagy előnyhöz jusson.
- Az átruházásnak komoly indoka, jogi oka kell, hogy legyen és ez nem más, mint az átruházás alapjául szolgáló jogügylet, illetve valamilyen ügyletfajta (ajándékozás, adásvétel). A jogcím, az a jogi cél, a felek által elérni kívánt joghatás, amelynek érdekében a tulajdonjog megszerzése végbemegy.
- Az átruházással történő tulajdonszerzés esetén két jogi tényre van szükség:
- az átruházásra irányuló szerződésre vagy más jogcímre (adásvétel, ajándékozás, csere) valamint
- ingó esetében a dolog átadására, ingatlan esetében a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartás történő bejegyzésére (a dolognak a szerző hatalmába kerülésére ténylegesen, illetve a dolog feletti jogi uralom kinyilvánítására).
- A magyar polgári jogban a tulajdon átruházás szigorúan jogcímes jelenség. A tulajdonát ruházáshoz nem elégséges egy elismert jogcím, hanem az is szükséges, hogy a jogcím érvényes legyen.
- A tulajdon átruházás nem következik be akkor sem, ha a dolgot átadják, de az adásvételi szerződés, amelynek alapján a tulajdonjog átruházás végbemenne, érvénytelen. Ennek fordítottja is igaz, miszerint ha van ugyan érvényes szerződés, jogcím, de nem történik meg a dolog átadása, illetve a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, a tulajdonjog változás nem következik be, a jogszerzőnek, a leendő tulajdonosnak csak kötelmi igénye, követelése van a dolog átadására vonatkozóan.
- Vannak olyan jogrendszerek, amelyekben a tulajdon átruházást megvalósító jogi tény, a szerzésmód (például a dolog birtokának átengedése) létrehozza a tulajdonosváltást, tekintet nélkül arra, hogy milyen jogcímen alapszik, vagy az érvényes-e. Az a volt tulajdonos, aki tulajdonát érvényes jogcím nélkül vesztette el, csak kötelmi követeléssel követelheti vissza a dolgot a szerzőtől. Ez érvényesül a német magánjogban.
- Ezzel ellentétes elv érvényesül a francia jogban, ahol a kötelmi alapügylet, a jogcím jelentősége érvényesül, a tulajdon már a kötelmi szerződés érvényes létrejöttével átszáll, nem szükséges a dolog átadása, mint további jogi tény.
- A magyar polgári jogban következetesen érvényesülő szabály, hogy tulajdonjogot megszerezni csak azokon a módokon lehet, amelyet a törvény kifejezetten elismer és szabályoz, más szerzésmódot a felek nem létesíthetnek, a szerzésmódokra vonatkozó szabályozástól eltérni nem lehet, és tételesen meghatározott.
- Az ingó dolgok tulajdonjoga megszerzésének eredeti szerzés módjai: hatósági határozat vagy árverés, elbirtoklás, gazdátlan javak elsajátítása, találás, míg a származékos szerzésmódok: az átruházás, a termékek, termények és a szaporulat elsajátítása, vadak és halak tulajdonjogának megszerzése, a feldolgozás, az egyesítés, az öröklés. A témánk szempontjából a továbbiakban részletesen csak az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével foglalkozunk.

hatósági határozat, vagy árverés

- Hatósági határozattal való tulajdonba adásra csak az a hatóság jogosult, amelynek jogszabályban megállapított hatásköre erre a tevékenysége is kiterjed. Az árverés a dolog tulajdonjogának hatósági úton, illetve bírósági végrehajtási eljárásban történő átruházása a legtöbbet ígérő vevőre. Az egyre gyakrabban előforduló „magán” árverések nem esnek e szabályok alá.
- Az ingatlan tulajdonjogát hatósági úton csak akkor lehet érvényesen megszerezni, ha a tulajdonos valóban az adós, az a személy, aki ellen a végrehajtási eljárás megindult. Az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól sem árverésen kívül, sem pedig árverésen nem lehet megszerezni. Ennek indoka az, hogy az ingatlan tulajdonosának személyét az árverésen szerezni kívánó fél előzetesen ellenőrizheti az ingatlan-nyilvántartás megtekintésével.
- Az árverési vevő általában tehermentesen szerzi meg az ingatlant, az árverési vevő nem lesz az árverést szenvedő jogutódja, de kivételesen az ingatlant továbbra is terhelheti telki szolgálat, valamint a törvényen alapuló, illetve a bejegyzett haszonélvezeti jog.
- Ha az állam bírósági vagy más hatósági határozattal kártalanítás nélkül szerez tulajdont, a tulajdon értékének erejéig felel a volt tulajdonosnak a tulajdonszerzésekor jogszabály, bírósági és más hatósági határozat vagy visszterhes szerződés alapján jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségéért. Az állam felelőssége azonban csak akkor áll fenn, ha a volt tulajdonosnak egyéb lefoglalható vagyontárgyára vezetett végrehajtás eredménytelen volt. Az állam tulajdonszerzése nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogokat.

Elbirtoklás

- A polgári jog az időmúláshoz különböző jogkövetkezményeket fűz, így az idő elteltével a jogosultnak a tulajdonjoga megszűnik, és az elbirtoklással új tulajdonjog keletkezik. Az elbirtoklás jogi hatása az, hogy nem csak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, hanem az elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít.
- Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként tizenöt éven keresztül szakadatlanul birtokolja.
- Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.
- Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg. Ennek magyarázata, hogy elbirtoklással ingatlan eszmei hányada nem szerezhető meg, elbirtoklással közös tulajdon nem keletkezhet, az elbirtokló tulajdonostársá nem válhat, viszont a tulajdonostárs elbirtoklással az alábbiak szerint szerezhet tulajdonjogot.
- Elbirtoklás útján a tulajdonostárs megszerezheti a többi tulajdonostárs illetőségének tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek fennállását, valamint azt, hogy az elbirtokló tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira, törvényes érdekeire vonatkozó törvényi rendelkezésre.
- Az elbirtoklás nyugszik, ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.
- Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.
- Az elbirtoklás akkor szakad meg, ha a tulajdonos a birtokos elbirtoklót a dolog kiadására írásban felszólítja, vagy bírósághoz fordul, a tulajdonos a dologgal rendelkezik, a birtokos a birtokot akaratan kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza.
- Az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzés és az ingatlan-nyilvántartáson kívül következik be, ezért az ingatlanok elbirtoklás útján történő megszerzéséhez nincs szükség a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy a bejegyzett tulajdonos adjon a részére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot, illetőleg tulajdonjogát a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.
- Az elbirtokló érdekében áll azonban a bejegyzés, mert ha a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot.

Kisajátítás

- A kisajátítás az ingatlan tulajdonszerzés sajátos és kivételes módja. A kisajátítás azt jelenti, hogy az állam, illetve a nevében eljáró államigazgatási szerv döntésével, közérdekből, törvényben meghatározott eljárás keretében a magántulajdonban lévő ingatlan tulajdonjogát – teljes, feltétlen és azonnal kártalanítás mellett – elvonja és az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába adja.
- Kisajátítani csak ingatlant lehet, kivételesen, közérdekből, törvényben meghatározott esetekben, módon és célokra. A kivételesség azt jelenti, hogy a tulajdonjogot közérdekű célra is a rendes szerzőismódok valamelyike útján (adásvétel) kell elsősorban megszerezni, és ha ez nem jár eredménnyel, ha a tulajdonos önként nem hajlandó, akkor kerülhet sor a kisajátításra.
- A kisajátítási eljárást csak az állam vagy a helyi önkormányzat, valamint a közérdekű célt megvalósító tevékenységet ellátó személy kérelmére lehet elrendelni, törvényben meghatározott közérdekű célokra.
- A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény tételesen meghatározza a közérdekű célokat: honvédelem; terület- és településrendezés; kötelező állami, önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése; közlekedési infrastruktúra fejlesztése; energiatermelés és energia ellátás; bányászat; elektronikus hírközlési szolgáltatás; kulturális örökségvédelem; természetvédelem; vízgazdálkodás; erdőgazdálkodás, véderdő telepítés, közérdekű erdőtelepítés; építésügyi korlátozások felszámolása; közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése.
- A törvény meghatározza a kisajátítás lehetséges feltételeit a közérdekű célok fennállása esetére.
- A kisajátított ingatlan csak az állam, helyi önkormányzat, illetve kivételesen a kisajátítást kérő harmadik személy tulajdonába kerülhet. A tulajdonszerzés fő szabályként tehermentes. A telki szolgalmat, a jogszabályon alapuló szolgalmat, vezetékjogot, más használati jogokat, valamint a tulajdoni korlátozások megszüntetéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult hozzájárult a megszüntetéshez.
- A kisajátított ingatlanért a volt tulajdonosnak teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. A kártalanítás csereingatlannal, pénzzel vagy mindkettővel történhet.
- A kisajátítást kérelemre indult közigazgatási eljárás során a kisajátítási hatóság, a megyei kormányhivatal határozattal rendeli el, a kártalanítás egyidejű megállapításával. A kisajátítási határozat ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs. A kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálatára a közigazgatási perekre vonatkozó szabályokat kell a kisajátítási törvényben meghatározott eltérésekkel alkalmazni. A bíróság a határozatot megváltoztathatja.
- A tulajdonváltást az ingatlanügyi hatóság a jogerős kisajátítási határozat alapján jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.

Átruházás

- Az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződés vagy más jogcímen felül a tulajdonos változásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.
- A szerződéskötés önmagában nem hozza létre a tulajdonjog átszállását, hanem csupán kötelmi jogcímet teremt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre. A tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés hozza létre.
- A gyakorlatban előfordul, hogy a vevő a már megkötött szerződést nem nyújtja be az ingatlan-nyilvántartást vezető hivatalhoz (földhivatal) és így elmulasztja bejegyeztetni a tulajdonjogot. Az ilyen helyzet lehetővé teszi, hogy a bejegyzett tulajdonos rosszhiszeműen még egyszer eladja ingatlanát. A Ptk. rendelkezése szerint a többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának bejegyzését,
 - aki elsőként jóhiszeműen birtokba lépett,
 - a korábbi vevő, ha egyik vevő sem lépett birtokba,
 - kivéve azt az esetet, ha a későbbi vevő tulajdonjogát már bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

KÖTELMÍ JOG

Kötelmi jog forrása

A kötelem kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére.

- Keletkezhet:
 - Szerződéssel
 - Végrendelettel

Szerződés

A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozata (jognyilatkozata), amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

- Jellemzői:
 - Mindkét fél akarja, hogy a szerződés létrejöjjön
 - A szerződésben résztvevő felek egyenrangúak
 - A szolgáltatás és ellenszolgáltatás egymással arányban van
 - A felek kötelesek egymással együttműködni, kötelesek egymást tájékoztatni
 - A szerződés teljesítését az állam akár szankciók útján is kikényszerítheti

A szerződések fajtái

- Tulajdon átruházási (pl: ingatlanvásárlás)
- Vállalkozási (pl: egy híd megépítésére vállalkozik)
- Megbízási (egy magánszemélyt, egy feladat elvégzésével bíznak meg)
- Használati (lakásbérlet)
- Letéti (ügyvédnél letétbe helyezett pénz)
- Hitel- és számlaszerződés (banki hitelfelvétel)
- Biztosítéki (hitelhez fedezetre)
- Biztosítási (autó kötelező biztosítása)
- Forgalmazási (franchise)
- Tartási és életjáradék (idősek eltartása a lakásáért 9
- Élettársi vagyoni jogi (élettársak közti)

Érvényességi kellékek

- **Kölcsönös megegyezés** : A feleknek közösen akarniuk kell a szerződés létrejöttét, és ezt kifejezésre kell juttatniuk.
- **Jogképes felek**: Mindegyik fél jogképes kell hogy legyen, és képes kell legyen rá, hogy megértse a döntés feltételeit és jogi következményeit. A vállalatokat a jog jogi személynek tekinti, és megengedi számukra a szerződéskötést.

Lehetséges érvénytelenségi okok:

Akarathiba: semmis a szerződéskötésre

korlátozott [cselekvőképessége](#) miatt képtelen személy akaratnyilatkozata, a tréfából tett nyilatkozat, a színlelt szerződési szándék, a fizikai kényszer, szellemi befolyásoltság vagy fenyegetés hatására tett nyilatkozatok, valamint ha a másik fél részéről tudatos megtévesztés vagy tévedés történt egy lényeges körülményre vonatkozóan; illetve *megtámadható* a szerződés akkor, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás nincs egymással arányban;

Lehetetlen szerződés: a szerződés teljesítése leküzdhetetlen akadályba ütközik, ami lehet:

fizikai lehetetlenség, ha leküzdhetetlen természeti akadály áll fenn, például "ha a Pokol befagy";

jogi lehetetlenség, ha az adott szolgáltatást jogszabály tiltja, például meggyilkolni valakit.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

AMELY LÉTREJÖTT EGYRÉSZT:

..... szám alatti lakos (fövébbiekben eladó)

születési hely: anyja neve:

szem. ig. száma:

MÁSRÉSZT)

..... szám alatti lakos (fövébbiekben vevő)

születési hely: anyja neve:

szem. ig. száma:

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó eladja a tulajdonában lévő Dell D630 típusú (Service tag:
Express Service code:) notebookját.
2. A kölcsönösen kialakított , azaz forint vételárát a vevő a szerződés aláírásának megtörténtekor készpénzben és egy összegben kifizette az eladónak.
3. Az eladó a vevőt a készülék műszaki állapotáról, (esetleges) sérüléséről részletesen tájékoztatta, aki ezt tudomásul vette.
4. Az eladó kijelenti, hogy a készülék per- és tehermentes, valamint annak tulajdonjogával szabadon rendelkezik. Továbbá kijelenti, hogy a jövőben előforduló hibáiért szavatosságot nem vállal.

....., 200..... év hó nap

.....
eladó

.....
vevő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. tanú:

2. tanú:

cím:

cím:

szem. ig. szám:

szem. ig. szám:

.....
1. tanú

.....
2. tanú

Érvénytelen szerződés, szerződésmódosítás

Érvénytelen: ha valamilyen jogi szabályozás nem engedi meg, hogy a szerződéshez fűződő jogi hatások bekövetkezzenek.

- Formája: semmisség, megtámadhatóság.

Pl: kényszer, alaki hiba, jogellenes, megtévesztés, fenyegetés,

Módosítás: akkor kerül rá sor, ha a felek között hosszan tartó kapcsolat áll fenn, ami idő közben változik.

- Történhet: módosító szerződéssel, bírósági szerződésmódosítással, egyoldalú szerződésmódosítással.

Megszűnés

Megszűnés: megszűnik a teljesítéssel, vagy a felek akaratából.

Felek akaratából:

- megszüntető szerződéssel(a jövőre vonatkozik),
- felbontó szerződéssel(a jogviszony kezdetére vonatkozik, mintha meg sem történt volna),
- elengedő szerződéssel(a szerződésben lévő egyik kötelezettségre vonatkozóan)

Egyik fél akaratából:

- Felmondás (rendes, rendkívüli) a jövőre vonatkozik.
- Elállás (az egyik fél a szerződés hatályára visszamenőleges hatállyal szünteti meg)
- Lemondás, az adott fél megszünteti követelését.

Egyéb ok:

- Hatóság szünteti meg
- Halálozás
- Confusio (tartozás, követelés egy kézbe kerülése)

Szerződés megszegése

- Szerződésszegés, minden, aminek következtében a szerződés célja nem valósul meg.
- Fajtái:
 - A kötelezett késedelme
 - A teljesítés megtagadása
 - A jogosult késedelme
 - Hibás teljesítés
 - Meghiúsulás (lehetetlenné válás)

A szerződés megerősítése, biztosítékadás

- Foglaló: a szerződés megkötésekor, a szerződés biztosítékaul átadott pénzösszeg vagy értéket képviselő más dolog
- Kötbér: Vétkes szerződésszegés esetén járó, előre kikötött pénzösszeg.
- Jogvesztés kikötése: ha egyik fél vétkesen megszegi a szerződést, bizonyos szerződésben kikötött kedvezményt veszít.
- Jótállás (garancia): a hibás teljesítésért való feltétlen helytállást jelenti.

Biztosítékok

- Kezesség: A kezes arra vállal kötelezettséget, ha a kötelezett nem teljesít helyette ő fog.
- Óvadék: olyan pénz, vagy értékpapír, amelyet a jogosult szerződésszegés esetén felhasználhat kárának kiegyenlítésére.
- Zálogjog: ha a kötelezett nem teljesít a zálogtárgyból lehet kárt téríteni, vagy követelést teljesíteni.

Adásvételi szerződés

..alapján az eladó köteles az eladott dolog tulajdonjogát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni.

Bérleti szerződés: alapján a bérbeadó köteles a bérbe adott dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő ezért köteles bért fizetni.

- Megbízási szerződés: alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására , a megbízó a megbízási díj megfizetésére vállal kötelezettséget.
- Vállalkozási szerződés: valamely tevékenységgel elérhető eredmény megvalósítására, és annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére vállalnak kötelezettséget.
- Szállítási szerződés: meghatározott dolog adott időpontban történő átadására és átvételére, valamint az ár megfizetésére vállalnak kötelezettséget.
- Fuvarozási szerződés: a fuvarozó köteles a küldeményt a rendeltetési helyére továbbítani és a címzettnek kiszolgáltatni, a feladó köteles a díj fizetésére.

Hitel- és kölcsönszerződés

Hitelszerződés: a hitelező és az adós jogait és kötelezettségeit határozza meg. A pénzüintézet arra vállal kötelezettséget, hogy jutalék ellenében az adós részére meghatározott hitelkeretet rendelkezésre tart.

Kölcsönszerződés: alapján a hitelező meghatározott pénzösszeg fizetésére köteles, az adós pedig köteles azt meghatározott időpontban visszafizetni kamattal együtt.

Bankszámla-, folyószámla- és betétszerződés

- Bankszámlaszerződés: a pénzüintézet arra vállal kötelezettséget, hogy a számlatulajdonos pénzét kezeli, nyilvántartja és tájékoztatja a számlatulajdonost erről.
- Betétszerződés: a bank a betétes pénzét egy későbbi időpontban visszafizeti és kamatot ad.

Biztosítási szerződés

- ...alapján a biztosító arra kötelezi magát, ha a kockázatviselés kezdetét követően bekövetkezik a biztosítási esemény, akkor teljesíti a szerződésben meghatározott szolgáltatást, biztosítási díj ellenében.