

## **Huszonöt éve művelek az enyém mellett egy földterületet. A tulajdonos nemrégiben meghalt. Bejegyezhető-e a tulajdonjogom?**

Szerződés nélkül, elbirtoklás útján is lehet tulajdont szerezni, pusztán azáltal, hogy egy ingatlant tizenöt - más dolgot pedig tíz éven át - szakadatlanul, sajátunkként birtoklunk.

Szakadatlan birtoklásnak azt tekintjük, ha a birtokos a 15 éves elbirtoklási idő alatt megszakítás nélküli hatalmában tartja a földterületet, amely megnyilvánulhat például a föld művelésében.

Önmagában azonban egy föld megművelése természetesen nem vezethet tulajdonszerzésre, ehhez még az is kell, hogy a birtokos az ingatlant sajátjaként, azaz azzal a tudattal tartsa hatalmában, hogy birtoklását véglegesnek tekinti. Ezt a véglegességet igénylő tudatot tükrözheti a külvilágban például a jelen esetben említett művelés, vagy beruházás eszközzése, az ingatlan terheinek viselése, másokkal szemben az ingatlannal kapcsolatos nyilatkozatok tétele.

A sajátkénti birtoklás függetlenül attól, hogy a birtokos tudja-e, hogy a másét birtokolja vagy tévedésből azt gondolja a birtokában levő dologról vagy ingatlanról, hogy annak ő a tulajdonosa, az számít, hogy a szándéka szerint a dolog a sajátja lesz.

Végül – de egyáltalán nem mellékesen - a tulajdonszerzéshez a birtokos szándékán és szakadatlan birtoklásán kívül még az is szükséges, hogy az ingatlan tulajdonosa passzív maradjon, ugyanis ha a tulajdonos a birtokost az ingatlan visszaadására írásban felszólítja, vagy eziránt bírósághoz fordul, illetve a tulajdonos a földdel egyébként rendelkezik az elbirtoklás megszakad.

## **Tizenhét éve művelek az enyém mellett egy állami földterületet. Bejegyezhető-e a tulajdonjogom?**

Szerződés nélkül, elbirtoklás útján is lehet tulajdont szerezni, pusztán azáltal, hogy egy ingatlant tizenöt - más dolgot pedig tíz éven át - szakadatlanul, sajátunkként birtoklunk.

Ez a szabály akkor is érvényesül, ha a kérdéses ingó vagy ingatlan állami tulajdonban van. A magyar magánjog ugyanis a tulajdonos személye alapján nem biztosít különjogokat, a rendszerváltás óta az állam is ugyanolyan tulajdonosnak minősül, mint bármely magánszemély. Így elbirtoklás útján az államtól is meg lehet szerezni egy ingatlan tulajdonjogát, az állam azonos elbírálás alá esik, azonos védelemben részesül, mint bármely más tulajdonos.

Ebből következően, ha valaki, mint birtokos 15 éven át, a tulajdonszerzés szándékával, megszakítás nélküli hatalmában tart – például folyamatosan megművel - egy földterületet, és az állam, mint az ingatlan tulajdonosa passzív marad, a földterület tulajdonjoga megszerzhető. Természetesen abban az esetben, ha a tulajdonos állam a birtokost az ingatlan visszaadására írásban felszólítja, vagy eziránt bírósághoz fordul, illetve az állam a földdel egyébként rendelkezik, az elbirtoklás megszakad.

Vannak azonban olyan dolgok, amelyek kizárólag az állam tulajdonában állhatnak. Ilyenek a föld méhének kincsei, a felszín alatti vizek, a felszín alatti vizek természetes víztartó

képződményei, a folyóvizek és természetes tavak, valamint ezek medre, a folyóvíz elhagyott medre és a folyóvízben újonnan keletkezett sziget, az országos közutak, az országos törzshálózati vasúti pályák, a nemzetközi kereskedelmi repülőtér, továbbá az ország területe feletti légtér, a távközlésre felhasználható frekvenciák, a hírközlő hálózatok működéséhez, hírközlési szolgáltatások nyújtásához, illetőleg hírközlő hálózatok és szolgáltatások együttműködéséhez szükséges azonosítók és ezek tartományai. Ezek tulajdonjogát semmilyen módon, sem szerződéssel sem elbirtoklás útján nem lehet megszerezni.

**Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!**