

A használat fogalom téves alkalmazásáról

Az utóbbi időben egyre többször tapasztalom, hogy mennyire keverednek a „használat” fogalomból származtatott kifejezésekkel aposztrófált vázrajz megnevezések, illetve a jogok, jogosultságok megjelölései okiratokban, a tényleges jogi háttérhez képest.

A leggyakrabban előforduló hiba, amikor használat joga bejegyzési kérelemhez használati megosztási vázrajz készül, s azt záradékolás céljából benyújtják a földhivatalhoz. Azért lényeges a megkülönböztetés, mivel az F2 szabályzat szerint *„használati megosztási vázrajz az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészleten a tulajdonosok elkülönülő földhasználatára készíthető”,* a hozzátartozó vázrajzon pedig a következő szöveget kell feltüntetni: *„Ez a vázrajz térképi és ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható.”*

Ennek következtében ezt a fajta vázrajzot a földhivatal nem záradékolja. Vagyis ilyen esetben a vázrajz elnevezése, szándéka szerinti tartalma és záradéka ellentmond egymásnak, illetve a későbbiekben hozzászótoltan benyújtott kérelemnek.

Tekintsük át ehhez most, röviden a jogszabályi hátteret.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) a 165.§-ában jól megkülönbözteti a haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a megfelelő párhuzamokat, illetve eltéréseket kihangsúlyozva. Ugyanakkor a magyarázó részben többször is a „használat joga” kifejezés helyett a „használati jog” kifejezést alkalmazza.

A használat joga mibenlétének legfontosabb ismérve, hogy a jogot szerző nem tulajdonos – még részben sem – az adott ingatlanban. Ugyanakkor a Ptk. a 171. §-ában meghatároz egyfajta „használati jog”-ot, de rögtön szűkíti, s ez által pontosítja is: *közérdekből alapított használati jog-ra.*

Használat joga bejegyzéséhez szükséges vázrajzról nem beszél sehol sem az F2 szabályzat!

Ebből adódhat, hogy időnként a jogászok, illetve a földmérő kollégák keverik a tulajdonos társak egymás közötti megegyezését deklaráló használati megosztással. Pedig lényeges a különbség. Mint fentebb már írtam, használat joga esetén a jogosult nem tulajdonos az adott ingatlanban, míg a használati megosztásnál a társtulajdonosok helyszíni, egymás közötti, használati megállapodását dokumentálja a vázrajz!

Az F2 szerinti használati megosztásnál a tulajdonos társak – általában – a bejegyzett tulajdoni hányadaikat feleltetik meg valamilyen helyszíni használatnak. Ezzel szemben a Ptk. magyarázatából levezethetően a használat jogát csak az ingatlan természetben meghatározott részére lehet alapítani, eszmei tulajdoni hányadra nem. Ez is jól érzékelteti a kétféle vázrajz alapvető tartalmi eltérését. Ugyanakkor ismételtén meg kell jegyezni, hogy a jogszabályalkotó is ezeknél, a Ptk. szerinti használat joga értelmezéséhez adott magyarázatainál, többször is – következtetlenségül – a „használati jog” fogalom megjelölést írja.

Azt is tudjuk, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) többször is deklarálja a hivatkozott jogok, fogalmak pontos, betűhív használatának elengedhetetlen fontosságát. Ezért lenne lényeges megfelelő elnevezéssel elkülöníteni az eltérő tartalmú és jogkövetkezményű vázrajzokat.

A tulajdonos társak egymás közötti használatáról szóló, megegyezésen alapuló vázrajz leginkább lehetne – a használati megosztás helyett – a régebben használt, jól értelmezhető *„Vázrajz a hrsz-ú földrészlet használat szerinti (eszmei) megosztásáról”* megnevezés (a hozzátartozó F2 szerint záradékkal). Emellett szükséges lenne bevezetni a *„Változási vázrajz a hrsz-ú földrészletre vonatkozó használat joga bejegyzéséhez”* megnevezést is. Ezt a vázrajzot a szolgalmi jog bejegyzési vázrajzok mintájára kellene készíteni. Az ettől eltérő, közérdeklő használati jog bejegyzéséhez szükséges vázrajzot az F2szabályzat is jól elkülöníti.

A használat joga bejegyzésénél is – a szolgalmakhoz hasonlóan – elengedhetetlenül fontos a bejegyzés mellékletét képező vázrajz, későbbi jogbiztonságot megalapozó alaki és tartalmi előírásokkal való összhangja.

Tudom, sokan úgy vélhetik, jelentéktelen, elenyésző problémát feszegetek. De Budapesten ez szinte minden héten jelentkező kérdés, illetve azoknak az ügyfeleknek, akiknek a fentiekben leírt ellentmondás miatt akad el a bejegyzési kérelmük, azoknak ez az ügy a legfontosabb, hisz az ő ügyük áll elintézetlenül.

Sándor József
hivatalvezető-helyettes
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal