



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Új korlátolt dologi jog bevezetése várható – Az építményi jog a naperőművi beruházások finanszírozásában is fordulatot hozhat

- [1] Új jogintézmény, az ingatlanokra alapítható építményi jog bevezetését tervezi a Gazdaságfejlesztési Minisztérium, amely egyebek közt a naperőmű beruházások finanszírozását is felfoldíthati.
- [2] Az építményi jogról szóló törvénytervezet a május elején társadalmi egyeztetésre bocsátott és a gazdaság versenyképességének növelését célzó jogszabálytervezet-csomag része.
- [3] A Polgári Törvénykönyvben részletesen szabályozandó építményi jog arra biztosítana lehetőséget, hogy a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesítsen vagy azt hasznosítsa. Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére és ennek érdekében az ingatlan igénybevétele, továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.
- [4] Mivel a Ptk. épületekre vonatkozó rendelkezéseit más építményekre is megfelelően alkalmazni kell, az építményi jog alapján különböző típusú építményekre vonatkozóan lenne megszerezhető a jogosultság.
- [5] A módosítás indoka, hogy a különféle épületek, építmények létesítésére irányuló beruházások finanszírozása megfelelő hitelbiztosíték hiányában nehézségekbe ütközik. A problémát az okozza, hogy a jövőben létesítendő épület, építmény nem terhelhető meg jelzálogjoggal, illetve azt ilyen joggal terhelhető hitelfedezetként nem fogadják el. A tulajdoni lapra is felkerülő építményi jogra bejegyezhető zálogjog megoldaná a hitelbiztosíték hiányának problémáját.
- [6] A tervezet indoklásában konkrét példaként kerülnek említésre a naperőművi beruházások, amelyek esetében a befektetés értékét még csak nem is a telepítésre kerülő eszköz adja, hanem az adott földterülethez kötött erőművi engedély és hosszútávú átvételi garancia. Az ingatlanhoz kapcsolódó forgalomképes és ezáltal megterhelhető építményi jog magyar jogba



történő ismételt bevezetésével az ilyen beruházások finanszírozása elősegíthető lenne a minisztérium szerint.

- [7] A jelzálogjoggal megterhelhető építményi jog hitelbiztosítéka lehetne továbbá a közterületeket érintő építési koncesszióknak, a közterületeken megvalósuló, azok alatt, illetve felett tervezett építési beruházásoknak (például autópályák, alagutak, mélygarázsok) is.
- [8] A szabályozás az építményi jog bevezetése mellett változatlanul megtartaná a földtől elváló épülettulajdon létesítésének lehetőségét, illetve a Ptk. azon rendelkezését sem érintené, amely szerint az ingatlan tulajdonosa maga is rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Az építményi jog szabályai ezek mellett nyújtanának egy további lehetőséget, pontosabban egy újabb alternatívát az ingatlan –építés céljából történő – korlátolt dologi joggal való megterhelésére.
- [9] Az építményi jog alkalmazását a jogalkotó opcionálisan, vagylagosan választható jogi konstrukcióként tenné lehetővé a hatályos jog által biztosított földhasználati jog intézménye mellett. A szabályozás ugyanakkor kizárja e jogok párhuzamos (egymás mellett, egyidejűleg történő) fennállásának lehetőségét, amely a jogalkotó szerint nem lenne szerencsés. Ezért fogalmaz úgy a tervezet, hogy az ingatlanra a földhasználati joggal terhelt részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára, a földhasználati jog törlésével egyidejűleg lehet alapítani. Abban az esetben azonban, ha a földhasználati jog az ingatlan építményi jog által nem érintett részét terheli, nincs akadálya annak, hogy az ingatlan másik részén e földhasználati jogtól és annak jogosultjától függetlenül alapítsanak építményi jogot.
- [10] Tartalmát tekintve az építményi jogot az indokló az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti joghoz hasonlítja, kiemelve, hogy az a használati, hasznosítási jogosultságon túlmenően, annál erőteljesebb jogot ad az építményi jogosult számára azáltal, hogy e joga alapján – a tulajdonossal kötött megállapodás keretei között – szabad rendelkezési jogot is biztosít mindazon építményre és azok alkotórészeire, amelyeket az építményi jogát gyakorolva és annak körében létrehoz, illetve létrehozott. Az építményi jog – ellentétben a haszonélvezeti joggal – átruházható, megterhelhető és jogutódlás tárgya lehet, tehát a haszonélvezeti jognál ebben a vonatkozásban is fajsúlyosabb vagyoni értékű jognak tekinthető.
- [11] Ugyan az építményi jog bevezetése a minisztérium szándéka szerint elsősorban az említett beruházások elősegítését célozza, szélesebb körű, az egész ingatlanpiacot befolyásoló hatása várható.

Szerzők: dr. Pázsitka Gábor és dr. Bitó Dorottya



Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2022 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

gabor.pazsitka@cerhahempel.hu

dorottya.bitto@cerhahempel.hu