

SZTRANYICZKI SZILÁRD

# Hároméves elbirtoklás Romániában – dilemmák és kritikák

## 3 Years of Usucapion in Romania – Dilemmas and Criticism

**Abstract:** The conditions of usucapion are determined by the rules of the Civil Code, and its effect as a basis for the acquisition of property requires a careful and balanced legal approach by its very nature. The acquisition of property rights through possession cannot be considered an extraordinary, emergency measure that could disregard the appropriate legal guarantees. Usucapion can only be handled with great caution, within a procedural framework that both expresses the social weight of the institution and creates harmony between administrative expediency and the protection of fundamental rights. The institution of usucapion cannot become an instrument of political intervention or serving merely statistical or administrative purposes, strict procedural standards and control mechanisms that ensure the legality, legitimacy, and durability of property transfers remaining indispensable.

**Keywords:** recording of possession, usucapion, acquisition of property, regular cadastre, case-by-case cadastre

**Összefoglaló:** Az elbirtoklás feltételeit a Polgári Törvénykönyv szabályrendszere határozza meg, és tulajdonszerzést megalapozó hatása sajátos természeténél fogva körültekintő és kiegyensúlyozott jogi megközelítést igényel. A tulajdonjog birtoklás révén való megszerzése nem tekinthető olyan rendkívüli, sürgősségi jellegű eszköznek, amely mellőzhetné a megfelelő jogi garanciákat. Az elbirtoklás csakis nagyfokú óvatossággal kezelhető, olyan eljárási keretek között, amelyek egyszerre fejezik ki az intézmény társadalmi súlyát és teremtenek összhangot az igazgatási célszerűség és az alapvető jogok védelme között. Az elbirtoklás intézménye nem válhat sem politikai beavatkozás, sem pusztán statisztikai vagy adminisztratív célok eszközévé, továbbra is nélkülözhetetlenek azok a szigorú eljárási normák és ellenőrzési mechanizmusok, amelyek biztosítják a tulajdonátruházások jogszerűségét, legitimitását és tartósságát.

**Kulcsszavak:** birtoklás feljegyzése, elbirtoklás, tulajdonszerzés, rendszeres kataszter, eseti kataszter.

## 1. Lectori salutem

Az ingatlan-nyilvántartás célja az ingatlanok felletti dologi jogok megszerzésének szavatolása, valamint a nyilvánosság biztosítása. A telekkönyv lehetővé teszi, hogy bárki megismerje az ingatlan jogi helyzetét, amelyre egy konkrét jogügylet vonatkozik. Az

ingatlanoknak a romániai társadalmi-gazdasági életben betöltött szerepe lényegesen megváltozott, ugyanis a földtörvények alkalmazása következtében az 1990. év után történő alanycserék (nagyreszt állami tulajdonból magántulajdonba) szükségessé tették azt, hogy a jogrend ennek a tulajdonosváltásnak a biztosításáról gondoskodjon.

Köztudott, hogy az elmúlt fél évszázad viharos történelmi változásai nagyban szétzilálták a biztonságos ingatlanforgalom legfőbb garanciáját: a közhiteles ingatlan-nyilvántartást. A külsőségben főleg az államosított ingatlanok (földek, erdők) és a mezőgazdasági termelészövetkezetbe tagosított földek helyzetének bizonytalanságai és pontatlanságai kezdték ki a jól működő telekkönyvi rendszert. Az 1990-től kibontakozó tulajdoni reform következményeként az ingatlanok és földrészletek száma rendkívüli mértékben megszorodott.<sup>1</sup> A korábban homogén táblákból százezrével alakultak ki kisebb területű földrészletek.

Mivel a nyilvántartás tárgya megsokszorozódott, a sok változás miatt az ingatlan-nyilvántartás tartalma egyre inkább eltávolodott a tényleges állapottól. Ezért az ingatlan-nyilvántartás jogi, műszaki és tárgyi feltételeinek modernizációja elkerülhetlenné vált. Ennek jogi alapját a kataszteri és ingatlan-nyilvántartásról szóló 1996. évi 7. törvény teremtette meg, majd az új román Ptk. egészítette ki.

Jelenleg javában zajlik a Nemzeti Kataszteri és Telekkönyvezési Program.<sup>2</sup> A jogszabály szerint eleinte 2023-ig az ország teljes területét ingyenesen szándékozták felmérni és telekkönyvezni, ugyanis állami költségvetési és európai uniós forrásokból finanszírozták a munkákat. Ezt a célkitűzést nem sikerült megvalósítani, ugyanis nagyon kevés területi-közigazgatási egységben sikerült teljesen befejezni a rendszeres ingatlan-nyilvántartást.<sup>3</sup> Ilyen értelemben Az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség (ANCPI) 2027-ig folytathatja a kataszteri munkákat európai uniós pénzügyi források felhasználásával.<sup>4</sup>

Jogos elvárás, hogy a mezőgazdasági kifizetések véghezvitele, valamint a földtörvények alapján visszacapott több tíz millió parcella telekkönyvi nyilvántartásba kerüljön. Szükség van a régi telekkönyvek helyébe újat fabrikálni, mindez viszont komplex és tartalmában korszerű lényegi és formai megoldásokat és olyan hatékony

1 Hivatalos becslések szerint Romániában mintegy 40 millió ingatlan 20 százaléka városi, 80 százaléka pedig vidéken található, ellenben a telekkönyvi nyilvántartásokban jelenleg csupán 4,46 millió ingatlan szerepel (2025. szeptember 10-i adat), <https://romania.europalibera.org/a/tara-in-service-din-1-16-miliarde-euro-bani-de-cadastru-s-au-finalizat-110-localitati-au-mai-ramas-3064-unde-sunt-timpul-si-banii/31286634.html> (letöltés ideje: 2025. 09. 11.).

2 A 2015. május 6-i 309. számú Hivatalos Közlönyben kihirdették a nemzeti kataszteri és telekkönyvezési programról szóló 2015/294. kormányhatározatot, majd kiegészítették és módosították a 2022/836. kormányhatározattal. Az országos program alkalmazása, illetve az ingatlanok telekkönyvi bejegyzése céljából elfogadták a 2017. évi 1427. számú, a rendszeres kataszteri munkák műszaki sajátosságait meghatározó rendeletet.

3 Hivatalos adatok szerint 2025. augusztus 31-ig az országban létező 3092 közigazgatási egységből – község, város, municípium – mindössze 349-ben fejezték be teljesen a szisztematikusan ingatlan-nyilvántartást (az összlétszám 11,28%-át), lásd <https://www.ancpi.ro/pnccf/stadiu-lucrarilor.html> (letöltés ideje: 2025. 08. 31.).

4 A 2023. évi 338. törvény szerint, amely jóváhagyta a Kormány 2023. évi 36. sürgősségi rendeletét a 2014–2020-as időszakban finanszírozott operatív programok lezárásának általános keretrendszeréről.

jogi eszközöket feltételez, amelyek teljesebben, eredményesebben és igazságosabban szolgálhatják az emberi érdekeket és a vagyoni viszonyokat.

Ilyen hatalmas és embert próbáló vállalkozás velejárója, hogy ebben a nagy átalakításban és sürgős-forgásban maradnak érdes felületek. Jelen elmélkedésemben a témához kapcsolódó hároméves elbirtoklásra vonatkozó dilemmákat helyezek görcső alá annak érdekében, hogy a döntéshozók átgondolják és mindannyian mérlegeljék ennek joghatásait.

## 2. Hatályos előírások

Az 1996. évi 7. törvény 41. cikkének (8) és (9) bekezdése, valamint a 13. cikkének (7) bekezdése egy olyan speciális elbirtoklási formát szabályoz, amelyet a jogirodalom „rendkívül rövid idejű elbirtoklásként”<sup>5</sup> jelöl. E sajátos jogintézmény valamennyi meghatározó elemét a kataszteri és ingatlan-nyilvántartásról szóló 1996. évi 7. törvény rendelkezései tartalmazzák, így ez a lehetőség a klasszikus polgári jogi elbirtoklási konstrukcióitól elkülönülten, önálló szabályozási keretben jelenik meg.

Az 1996. évi 7. törvény 41. cikkének (8) bekezdése értelmében: „Amennyiben az ingatlan nincs bejegyezve a telekkönyvbe, vagy olyan telekkönyvben van nyilvántartva, amelyet az 1938. évi 115. törvényerejű rendelet alapján nyitottak, és amelyben az elmúlt 30 évben – a 2009. évi 287. Polgári Törvénykönyv hatálybalépését megelőzően – nem történt bejegyzés, az érdekelt személy kérheti a birtok feljegyzését a következő dokumentumok alapján:

- a) a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási hivatal által jóváhagyott kataszteri dokumentáció;
- b) a helyileg illetékes helyi tanács által kiállított tényigazoló jogosítvány, amelyből kitűnik, hogy:
  - (i) a birtokos az ingatlan után a helyi adókat és illetékeket kifizette;
  - (ii) az ingatlan nem tartozik sem az állam, sem a helyi közigazgatási egységek köztulajdonába;
- c) megszerkesztették a szomszédsági jegyzőkönyvet, amelyet az összes határos ingatlan tulajdonosa aláírt;
- d) létezik a birtokos saját felelősségére tett, közokiratba foglalt nyilatkozata, amelyben kijelenti, hogy:
  - (i) az ingatlant tulajdonosként birtokolja;<sup>6</sup>
  - (ii) házas-e vagy sem; házasság fennállása esetén feltüntetve a házastársak közötti hatályos házassági vagyoni jogi rendszert;
  - (iii) az ingatlant nem idegenítette el és nem terhelte meg;

5 Románul: „uzucapiunea de foarte scurtă durată”, Cristian Alexandru MITROI: *Condițiile și efectele uzucapiunii de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996*, Revista Universul Juridic, 2020/7, 26–46; Cristian Alexandru MITROI: *Natura juridică și domeniul de aplicare al uzucapiunii de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996*, Dreptul, 2020/7, 84–95.

6 Románul: „posedă imobilul sub nume de proprietar”.

- (iv) az ingatlan nincs kivonva a polgári forgalomból;
- (v) az ingatlan nem képezi bírósági per tárgyát;
- (vi) az ingatlant osztatlan közös tulajdonban birtokolja-e vagy sem; osztatlan közös tulajdon esetén valamennyi birtokos köteles megjelölni a saját tulajdoni hányadokat;
- e) a birtoklást bizonyító irat, amennyiben létezik;
- f) a személyazonosító és családi állapotot igazoló okmányok;
- g) tájékoztató jellegű telekkönyvi kivonat, ha létezik.”

Ez a törvényes lehetőség a birtok feljegyzésére kizárólag az ún. első bejegyzésekre vonatkozik, vagyis azokra az esetekre, amikor az ingatlanok először kerülnek bevezetésre az integrált kataszteri és telekkönyvi nyilvántartásba, összhangban az 1996. évi 7. törvény 41. cikkének (1) bekezdésével, amely a rendszertelen kataszteri<sup>7</sup> bejegyzésekre vonatkozik.

Ugyanakkor az 1996. évi 7. törvény 13. cikkének (1) bekezdése a rendszeres kataszteri felmérések esetében is lehetővé teszi a birtoklás feljegyzését. Eszerint, ha nem állnak rendelkezésre a tulajdonjogot igazoló okiratok, a tényigazoló birtokállapot kerül feltüntetésre, az alábbi dokumentumok figyelembevételével:

- a) az ingatlan kataszteri felmérésének adatlapja, amelyet a birtokos és a szisztematikus földmérést végző jogosult szakember írt alá;
- b) az önkormányzat által kiállított igazolás, amely tanúsítja, hogy:
  - (i) a birtokos tulajdonosként birtokol;
  - (ii) az ingatlan nem képezi a közvagyon tárgyát, és nem szerepel az állam vagy a helyi tanácsok magántulajdonaként nyilvántartva.

Az 1996. évi 7. törvény 13. cikkének (7) bekezdése kimondja, hogy „minden olyan esetben, amikor a birtokot feljegyezték a telekkönyvbe, a tulajdonjog később telekelhető:

- a) hivatalból, a birtoklás feljegyzésétől számított három év elteltével, feltéve, hogy ez idő alatt nem jegyezték be olyan pert, amely a telekkönyvi bejegyzést vitatná. Ebben az esetben, eltérve az elbirtoklásra vonatkozó szabályoktól, a tulajdonjog a törvény erejénél fogva, a határidő lejártától kezdve megszerzettnek minősül, bármiféle további igazolás vagy eljárás nélkül;
- b) a birtokos vagy annak jogutódai kérelmére, a tulajdonjogot tanúsító okirat alapján, a törvényben előírt bármely tulajdonszerzési mód útján.”

### 3. A hároméves elbirtoklás elméleti és gyakorlati kérdései

Ez a sajátos elbirtoklási forma nyilvánvaló és kivételes eltéréseket mutat a Polgári Törvénykönyvben szabályozott elbirtoklástól.<sup>8</sup> Az 1996. évi 7. törvényben meghatározott hároméves különleges elbirtoklás, amelynek alkalmazása semmiféle bírósági ellenőrzést

<sup>7</sup> Románul: „cadastru sporadic”.

<sup>8</sup> A szakirodalomban a szóban forgó tárgykörben a következő elemzések jelentek meg: Dragoș ISACHE: *Nici posesia nu mai e ce-a mai fost, partea I*, Buletinul Notarilor Publici, 26/6, <https://buletinulnotarilor.ro/nici-posesia-nu-mai-e-ce-a-fost-partea-i-continua-re-in-numarul-viitor/> (letöltés ideje: 2025. 08. 11.) és Dragoș ISACHE: *Nici posesia nu mai e ce-a mai fost, partea a II-a*, Buletinul Notarilor Publici, 27/1, <https://buletinulnotarilor.ro/nici-posesia-nu-mai-e-ce-a-fost/>,

nem feltételez, álláspontunk szerint indokolatlan és a jogbiztonság szempontjából vitatható jogtechnikai megoldás. Gyakorlati alkalmazása – véleményünk szerint – számos problémát jelenthet, pl. a polgári jogi forgalom biztonsága tekintetében vagy a tulajdonjog törvényi garanciáinak érvényesülése szempontjából.<sup>9</sup>

A szisztematikus kataszteri rendszer kivitelezése során az egyik legsúlyosabb problémát az jelenti, hogy bizonyos ingatlanok – különösen a földterületek – esetében hiányozhatnak a tulajdonjogot igazoló okiratok, jöllehet e javak birtokában természetes személyek állnak. E helyzet egyaránt előfordul mind a kollektivizálás alá soha nem vont közigazgatási-területi egységekben, mind pedig az egykori mezőgazdasági termelőszövetkezetek által használt földek esetében. Ugyanakkor az ország teljes területén, a települések bel- és külterületén végzett felmérési munkálatok során olyan nagyságbeli eltéréseket is feltártak, amelyek korábban a kataszteri vagy adónyilvántartásokban szereplő adatokhoz képest többletet vagy hiányt mutattak. Valójában nem azonosítható az ország egyetlen olyan régiója sem, amelyet e problémák ne érintettek volna. A kataszteri tevékenységek eredményeképpen nagyszámú olyan ingatlan vált ismertté, amelyek tekintetében a tulajdonjog jogosultjai nem voltak azonosíthatók, ugyanakkor azokat olyan személyek birtokolták, akiknek sem a földreform előtti, sem pedig az azt követő időszakból nem állt rendelkezésükre olyan bizonyító erejű okirat, amely a tulajdonjog fennállását hitelt érdemlően igazolta volna. Számos esetben e személyeket a helyi adóhivatal nyilvántartásaiban mégis regisztrálták mint földadó-kötelezetteket. Ez a körülmény világosan rámutat arra, hogy éles disszociáció áll fenn a birtoklás gyakorlása és a tulajdonjog jogi elismerése között. Az ily módon kialakult helyzetek tehát egyrészt a kataszteri felmérések során feltárt területkülönbségekre, másrészt olyan különálló ingatlanokra vonatkoznak, amelyeknél teljes egészében hiányoznak a tulajdonjogosult személy azonosítására alkalmas okiratok.

Egy sajátos, ugyanakkor országos szinten is általános jelentőséggel bíró problémakör az engedély nélkül kivitelezett építményekre vonatkozik, különösen a vidéki településeken.<sup>10</sup> Ezeket főként a kommunista időszakban vagy az azt követő periódusban valósították meg. A jelenség olyan területi-közigazgatási egységekben is számottevően előfordult, ahol a birtokosok tulajdoni igazolásokkal<sup>11</sup> rendelkeztek, és jogilag módjukban állt volna az építési engedélyek megszerzése. Ennek ellenére a gyakorlatban az épületek kivitelezése engedélyek és a hatóságok érdemi ellenőrzése nélkül zajlott, amelynek következtében jelentős számú épületingatlan az engedélyezési keretrendszer megkerülésével jött létre. A jogi nehézségek különösen akkor mutatkoztak meg, amikor ezen épületek tulajdonosai rendelkezni kívántak az ingatlanjaikkal – pl. átruházás, vagy a tulajdon megosztása révén –, azonban nem rendelkeztek a törvény

(letöltés ideje: 2025. 08. 11.); Liviu Marius HAROSA: *Înscrierea posesiei în cartea funciară. Contemplări ale doctrinei și aplicări în jurisprudență*, *Revista Română de Drept Privat*, 2021/3–4, 483–581; Valeriu STOICA: *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, *Revista Română de Drept Privat*, 2018/2, 159–179.

<sup>9</sup> Egy szerző az elbirtoklás „szörnyű alkalmazásáról” („*aplicarea monstruoasă*”) beszél, amikor az 1996. évi 7. törvény által előírt rövid elbirtoklást minősíti, lásd ISACHE: *Nici posesia..., partea I, i. m.*

<sup>10</sup> Például: lakóházak, istállók, termelési vagy raktárhelyiségek stb.

<sup>11</sup> Románul: „*adeverințe de proprietate*”.

által előírt építményigazoló iratokkal. A jogalkotó nem hozott létre olyan külön vagy egyszerűsített eljárást – az elbirtokláshoz hasonló jogi konstrukció mintájára –, amely gyors és hatékony módon tisztázta volna az ilyen építmények jogi státuszát. Ehelyett olyan mechanizmust vezetett be, amely lehetővé tette az engedély nélkül megvalósított épületek telekkönyvi nyilvántartásba vételét.<sup>12</sup> Az építmények egyszerű telekkönyvi bejegyzése azonban – amennyiben hiányzik a tulajdonjogot igazoló okirat vagy más, erre alkalmas jogcím – nem jelent tényleges megoldást a dologi jogosult azonosítására. Sőt, a gyakorlatban sok esetben további bonyodalmakat is eredményezett: előfordult ugyanis, hogy a telekkönyvben tulajdonosként szereplő eladók vagy örökösök nyilatkozatai alapján kiderült, hogy az építményeket valójában szüleik, korábbi felmenőik vagy akár harmadik személyek kivitelezték.

A nem kollektivizált területi-közigazgatási egységekben található földterületek vonatkozásában a tulajdoni okiratok hiányának krónikus problémáját egy sajátos megoldással rendezték, nevezetesen a „*tulajdonosként gyakorolt birtoklás*” *sui generis* kategóriájára hivatkozva. E megközelítés szerint a tulajdoni okiratok hiánya a birtoklás ezen különös értelmezésével került áthidalásra. Erre utal a 429312/1404/2010. számú, az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség és a Romániai Közjegyzők Országos Szövetsége között kötött együttműködési jegyzőkönyv 3. pontja is, amely meghatározta az ingatlan-nyilvántartási műveletek alkalmazásának módozatát a kataszteri és ingatlan-nyilvántartásról szóló 1996. évi 7. törvény előírásai szerint.

A szisztematikus kataszteri ingatlan-nyilvántartás megvalósításának összefüggésében a jogalkotó szükségesnek ítélte egy olyan sajátos közigazgatási mechanizmus bevezetését, amely a földterületek tényleges birtokosainak – akiket a norma általánosan „*birtokosoknak*” határoz meg – lehetőséget biztosít a tulajdonjog megszerzésére anélkül, hogy bármilyen bírósági ellenőrzésre vagy beavatkozásra szükség lenne.

A hatályosított konstrukció abból indult ki, hogy megalkotják a telekkönyveket anélkül, hogy meghatározott tulajdonos feltüntetésre kerülne, azonban a birtokos adatait feljegyzik, a kataszteri munkálatok folytatódnak, majd egy meghatározott idő elteltével – a birtokos telekkönyvi bejegyzésének időpontjától számítva – a birtokjog automatikusan átalakul tulajdonjoggá. Ez a megoldás ténylegesen a birtoklás tulajdonná való konverzióját alapozta meg, amely három év elteltével, a bírósági eljárás teljes mellőzésével jön létre. E jogtechnikai eljárás a klasszikus polgári jog intézményeit helyettesítette – így a régi Polgári Törvénykönyv által előírt 30 éves elbirtoklást, illetve az ún. telekkönyven kívüli elbirtoklást, amelynek alkalmazhatósága tíz év –, egy gyorsított eljárással, amely a rendszeres ingatlan-nyilvántartás sürgős befejezésének szükségességére utal. Lényegében egy egyszerűsített procedúra került alkalmazásra, amelyre a birtoklás bírói ellenőrzésének hiánya jellemző, akár a birtoklás feljegyzése, akár annak tulajdonjoggá történő átalakulása során. A nyilvánosság biztosítása minimális, hiszen legelőször a birtoklás feljegyzése történik, majd a tulajdonszerzés automatikusan, a 3 éves határidő leteltével, bírósági eljárás nélkül érvényesül.

12 Az építési munkálatok engedélyezéséről szóló 1991. évi 50. törvény 37. cikkének (6) bekezdése szerint.



E jogszabályi megoldás gyakorlatilag a bírói kontroll teljes körű kizárását eredményezte az ingatlan-nyilvántartási nyilvánosság szempontjából, amely a gyakorlatban súlyos következményekkel jár(t), hiszen semmiféle közigazgatási szerv nem helyettesítheti – még részben sem – az igazságszolgáltatás alkotmányos funkcióját.

Ez az értelmezési irányvonal a birtoklás intézményét nem egy konszolidált tényállás védelmére szolgáló eszközként kezelte, hanem pusztán mint eljárásjogi eszközt, amely az ingatlan-nyilvántartási célkitűzések gyors végrehajtását hivatott elősegíteni.

A birtoklás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének alkalmazási körére vonatkozóan a jogszabályi rendelkezések oly módon kerültek megfogalmazásra, hogy e művelet – akár az eseti (rendszeretlen), akár a szisztematikus (rendszeres) kataszteri rendszerben – akkor is végrehajtható, ha már létezik azonosított tulajdonos, illetve ha korábban tulajdoni igazolás is kiadásra került. Továbbá a jogi keret lehetővé teszi a birtokbejegyzési kérelmek benyújtását még abban az esetben is, amikor a szisztematikus kataszteri munkálatok már lezárultak, és ennek megfelelően a dologi jogok jogosultjai is meghatározásra kerültek.<sup>13</sup> Tulajdonvédelmi szempontból ezek a jogszabály-módosítások alapvető aggályokat vetnek fel: amennyiben a birtoklás telekkönyvi feljegyzése olyan helyzetekben is megengedett, amikor a tulajdonjog már bejegyzett, ez a tulajdonos védelmének csorbulásához vezet, mivel lehetővé teszi az ingatlan jogi helyzetének közigazgatási úton történő megkérdőjelezését vagy átalakítását, bírósági beavatkozás nélkül.

Ebből következően – egy szakirodalmi állásponthoz csatlakozva<sup>14</sup> – az ilyen jellegű szabályozás lényegében a tulajdonjog alkotmányos és polgári jogi védelmének körét érinti, és várhatóan a jövőben az Alkotmánybíróság elé kerülhet mint kritikai vizsgálat tárgya. A felvetődő alapkérdés a szabályozás koherenciájára és észszerűségére vonatkozik: mi indokolja a birtok bejegyzésének engedélyezését olyan helyzetekben, amikor a tulajdonjog már igazolt, és megfelelő jogcím alapján fennáll? Ha a jogalkotó által megoldani kívánt probléma alapvetően a tulajdoni iratok hiányában állt, akkor nem világos, mi legitimálja a közigazgatási eljárás kiterjesztését azokra az esetekre is, amikor a tulajdonjog már dokumentumokkal alátámasztható.

A hároméves különleges elbirtoklás 1996. évi 7. törvény általi bevezetése ugyanakkor normatív feszültséget teremt: ha a dologi jogosult személye iratokkal igazolható, akkor megszűnik annak indokoltsága, hogy fennmaradjon a birtokbejegyzés és annak tulajdonná alakulásának különleges eljárása, és kizárólag a Polgári Törvénykönyvben szabályozott elbirtoklás, illetve a dologi jogok megállapítását és védelmét célzó bírói mechanizmusok alkalmazandók. Ezen túlmenően úgy véljük, hogy még abban az esetben is, ha a szisztematikus kataszteri munkálatok során a tulajdonos személye nem azonosítható, az ingatlan műszaki adatokkal (helymeghatározás az 1970-es sztereografikus koordináta-rendszerben, szomszédsági viszonyok feltüntetése, területnagyság-számítás, esetleges építmények azonosítása) rögzíteni kellene, tulajdonos vagy birtokos megnevezése nélkül. Az így keletkező ún. „szabad parcellák” alkalmasak lennének odaítélésre a tulajdon-visszaszolgáltatási jogszabályok alkalmazásánál, a földalap

13 A kataszteri és ingatlan-nyilvántartásról szóló 1996. évi 7. törvény 41. cikkének (8) bekezdése és 13. cikkének (2) bekezdése értelmében.

14 ISACHE: *Nici posesia..., partea I, i. m.*

bizottságok rendelkezése szerint. Ha pedig egy adott közigazgatási egységben a föld-törvények végrehajtásának lezárulta után is fennmaradna a „szabad” státusz, akkor a birtokbejegyzés az érintett területileg illetékes önkormányzat javára lenne feltüntet-hető. Ennek érdekében *de lege ferenda* szükséges lenne módosítani az 1996. évi 7. tör-vény 13. cikkének (15) bekezdését.<sup>15</sup>

A szakirodalomban<sup>16</sup> és a bírói gyakorlatban<sup>17</sup> fokozatosan kialakult az az állás-pont, miszerint az a törvényhozói konstrukció, amelynek értelmében a tulajdonjog megszerzése a birtoklásra alapul – akár a rendszeres kataszteri eljárások, akár az eseti kérelmek alapján indított bejegyzések keretében –, önálló, eredeti módját képezi a tulajdonszerzésnek, és valójában egy sajátos, a megszokottól eltérő elbirtoklási for-mának tekinthető. Noha az illetékes közigazgatási szervek (elsősorban az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség – ANCP, illetve a területi hivatalok – OCPI) és az 1996. évi 7. törvény szigorú értelmezésére épülő adminisztratív gyakor-lat sok esetben vonatkozik e mechanizmust az „elbirtoklás” fogalmával azonosítani, a szakirodalom és a bírósági gyakorlat mégis lényegében arra mutat rá, hogy a szabá-lyozás joghatásai megfelelnek egy *sui generis*, a Polgári Törvénykönyvben szabályozott klasszikus formáktól elkülönülő elbirtoklási konstrukciónak.

Az 1996. évi 7. törvény által hatályosított különleges elbirtoklási lehetőség egy meg-határozott eljárási folyamatot ír elő, amelynek kiindulópontja a birtoklás bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben hiányoznak a tulajdonjogot igazoló jogcímek, a birtoklás bejegyzése – a törvény által előírt dokumentumok és formai követelmények alapján – három év elteltével a tulajdonjog automatikus keletkezését vonja maga után, feltéve, hogy ezen időszakban nem kerül sor olyan peres eljárás megindítására, amely az adott bejegyzést vitatná. A gyakorlati alkalmazás szempontjából a rendszeres ka-taszteri munkálatokra vonatkozó előírások az 1996. évi törvény 13. cikkének (1)–(16) bekezdéseiben találhatók, míg az eseti (rendszerellen) kataszteri eljárásokra a 41. cikk (3)–(10) bekezdése tartalmaz irányadó rendelkezéseket. A procedura tényleges műkö-dése tehát úgy valósul meg, hogy a birtok tulajdonná váló átalakulása nem esik elő-zetes bírósági kontroll alá, és nem követi a hagyományos, a polgári jogban kialakult szabályozási előírásokat, amelyek az elbirtoklás útján szerzett dologi jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését biztosítják.

Az egyik legsúlyosabb problémát az jelenti, hogy sem közigazgatási, sem bírósági úton nem működik olyan hatékony mechanizmus, amely a birtoklás lényegi feltételeit ellenőrizné sem a bejegyzés időpontjában, sem pedig abban a pillanatban, amikor az tulajdonjoggá alakul át. A birtoklás minősége – legyen szó jóhiszeműségről vagy rossz-hiszeműségről – nem képezi kötelező eljárási vizsgálat tárgyát.<sup>18</sup> E mulasztás folytán

15 Jelenleg a 13. cikk (15) bekezdésének tartalma a következő: „Az olyan ingatlanok esetében, amelyek tulajdonosai, birtokosai vagy birtoklói [...] a hivatalból lefolytatott rendszeres ingatlan-nyil-vántartási munkálatok során nem azonosíthatók, valamint a birtokos minőségére vonatkozó doku-mentumok [...] hiányában a tulajdonjogot ideiglenesen a közigazgatási-területi egység javára kell bejegyezni. [...]”

16 HAROSA: i. m., 499; STOICA: i. m., 170.

17 Legfőbb Ítélő- és Semmitűszék 2022. 10. 03./58. határozata, Románia Hivatalos Közlönye, 2022. november 21., 1120. sz.

18 STOICA: i. m., 168.



komoly visszaélési lehetőségek nyílnak meg: rosszhiszeműen ingatlant megszerző vagy elfoglaló személyek három év elteltével végleges tulajdoni címet nyerhetnek anélkül, hogy bármely hatóság ténylegesen vizsgálta volna a birtoklás valódiságát, folyamatoságát vagy jogszerűségét.

A rendszeres kataszteri eljárásban a birtokos joghelyzete – tehát a jó- vagy rosszhiszeműsége – egyáltalán nem bír jogi jelentőséggel a birtokbejegyzés hatásai szempontjából. Ennek következtében az a személy is tulajdonossá válhat mindössze három év elteltével, aki tudatában van annak, hogy birtoklása mögött nincs semmiféle érvényes jogcím. Ez felveti a kérdést: milyen alapon lehetne ilyenkor mégis a jóhiszeműség fennállását feltételezni, és milyen jogi indokokra épülhetne ez, amikor maga a birtokos tisztában van azzal, hogy birtoklása jogilag megalapozatlan. A gyakorlatban ez egy olyan automatizmushoz vezet, amelyben az a tény, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem jelenik meg sem igénybejelentés, sem perindítás, önmagában elegendőnek minősül a birtoklás hasznosságának, folyamatosságának és zavartalanságának vélelmezésére. E procedurális, adminisztratív úton létrehozott abszolút vélelem ténylegesen helyettesíti azt az érdemi vizsgálatot, amelyet független bíróság hivatott lenne biztosítani. Ennek következményeként a klasszikus elbirtoklási eljárás elengedhetetlen garanciái – így a birtoklás időtartamának, folyamatosságának, hibátlanságának ellenőrzése, valamint a jóhiszeműség értékelése – gyakorlatilag kiüresednek és megszűnnek.

A jogállamiság alapelvei és a tulajdonhoz fűződő jog védelme szempontjából azok a megoldások, amelyek lehetővé teszik a birtoklás adminisztratív átalakítását tulajdonjoggá tényleges ellenőrzés nélkül, kétséggé teszik a polgári forgalom biztonságát. Az ilyen eljárások fokozzák annak veszélyét, hogy a földalap mesterségesen, formális és könnyen aktiválható eljárások révén kerüljön gyarmatosításra, miközben jelentősen megnehezítik a tényleges jogosultak számára a jogi helyzet helyreállítását, különösen akkor, ha azok távollévők vagy objektív akadályok folytán nem tudnak részt venni a földmérési folyamatokban. Az 1996. évi 7. kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény alapján működő gyorsított elbirtoklási rendszer tulajdonképpen egy sajátos jegyekkel bíró, ugyanakkor eljárási hiányosságokkal terhelt ún. elbirtoklási konstrukció. Legitimitása csak abban az esetben tartható fenn, ha hatékony garanciális mechanizmusokkal egészül ki: bizonyítékok tényleges vizsgálatával a birtoklás bejegyzésének és tulajdonná alakításának pillanatában, hiteles okiratok vagy tanúkkal megerősített közjegyzői nyilatkozatok alkalmazásával, a potenciálisan érintett felek valós tájékoztatását és bevonását biztosító eszközökkel, valamint – nem utolsósorban – egy tényleges bírói kontroll lehetőségével. Ezek hiányában a birtoklás közigazgatási úton történő átváltoztatása tulajdonjoggá joggal vonja maga után a tulajdonvédelem és a jogbiztonság szempontjából megfogalmazott kritikákat.

A szisztematikus kataszteri munkálatok során különösen problematikus a birtokosként feltüntetett személyek pontos azonosítása, ami alapvető kérdéseket vet fel. Egyes esetekben olyan élő személyekről vagy azok örököseiről van szó, akik évtizedeken keresztül gyakoroltak tényleges uralmat földrészeket felett anélkül, hogy rendelkeztek volna tulajdonjogot igazoló iratokkal. Ide sorolhatók-e azok a tulajdonosok is, akik a tulajdonjogcímükben<sup>19</sup> szereplőnél nagyobb területet művelnek? Vagy akár olyan

19 Románul: „*titlu de proprietate*”.

személyek, akik bitorlónak tekinthetők, illetve akik egy előnyös helyzet hasznélvezői? További kérdés, hogy ezen birtokosok jóhiszeműen vagy rosszhiszeműen járnak-e el, birtokosi minőségben gyakorolják-e hatalmukat a föld felett, és vajon birtoklásuk hasznosnak és folytonosnak minősíthető-e? Vizsgálni szükséges továbbá, hogy miként kerülhettek egyesek adónyilvántartásokba vagy a mezőgazdasági nyilvántartó könyvbe, illetve hogy jelenleg bárki – helyzetétől függetlenül – megszerezheti-e ezen bejegyzéseket pusztán annak érdekében, hogy később elindíthassa az elbirtoklási eljárást, és ezáltal a jogos tulajdonosok kárára tulajdont szerezzen.

Noha érthető a jogalkotói szándék, amely a kataszteri és ingatlan-nyilvántartás felgyorsítása érdekében egy egyszerűsített és kivételes jellegű elbirtoklási forma bevezetését célozta, a kérdés az, hogy a törvény által meghatározott határok a gyakorlatban valóban minden esetben tiszteletben maradnak-e. A tényleges alkalmazás ugyanis gyakran eltér a jogszabály deklarált céljától, amit jól mutatnak a birtokosok saját felelősségükre tett nyilatkozatai az eseti kataszteri eljárások során. Ezek a nyilatkozatok olyan helyzeteket tárnak fel, amelyek súlyos visszaélésekhez és a tulajdonhoz fűződő jog visszafordíthatatlan sérelméhez vezethetnek.<sup>20</sup> Számos eset ismert, amikor korábbi birtokosok – főként a nem kollektivizált térségekben, tulajdonjogot igazoló iratok nélkül – elhaláloztak, és örökseik mégis lehetőséget kaptak a hagyaték megnyitására, annak elenére, hogy birtokukban nem álltak rendelkezésre bizonyító erejű dokumentumok.<sup>21</sup>

Egy külön kategóriát alkotnak azok a származékos jogcímen szerzők, akik olyan ingatlanok felett szereztek birtoklási jogot, amelyeket olyan személyektől vásároltak, akik maguk sem rendelkeztek tulajdonosi minőséggel. Bár ezen helyzetek kialakulása közvetlenül nem róható fel az állami hatóságoknak, a kellő körütekintés hiánya nyilvánvaló: egy gondosan eljáró vevő nem fizetne vételárat olyan ingatlanért, amelynek érvényes jogcímmel alátámasztott tulajdoni háttere nincs, ami egyértelműen a rosszhiszeműség fennállását valószínűsíti. Jelenleg e szerzők különféle magánokiratokra hivatkoznak, amelyek hitelessége ténylegesen nem kerül ellenőrzésre, s ezek révén kerülnek be az adónyilvántartásokba, majd ennek alapján kezdeményezik a birtokbejegyzési eljárást, amely végül a tulajdonszerzéshez vezet.

A jogalkotói megközelítés egyfajta inkluzív szemléletet tükröz, amennyiben a tulajdonszerzés lehetőségét nemcsak a jóhiszeműeknek biztosítja, hanem azoknak is,

20 ISACHE: *Nici posesia ..., partea II, i. m.*

21 A gyakorlatban azonban az öröklési eljárást megkerülik, akár az örökösök közötti megállapodással, akár egyikük egyoldalú intézkedéseivel, aki bejegyzi magát a mezőgazdasági nyilvántartó könyvbe, majd ezt követően kéri a birtoklás saját nevére történő feljegyzését, így kizárólagosan megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát anélkül, hogy az állami költségvetésbe esedékes adókat kifizetné, mivel az általános kataszteri rendszer nyilvántartásába való bejegyzés ingyenes. Megállapodás hiányában a helyzet gyakran még problémásabb: az egyik örökös visszaélésszerűen elfoglalja a legértékesebb földterületet vagy az örökség épületét, kihasználva a többiek távollétét vagy érdektelenségét, és megszilárdítja helyzetét az adónyilvántartásba való bejegyzéssel, a tulajdonostársak említése nélkül. Ez a helyzet komoly kérdéseket vet fel a tulajdonostárs vagy örököstársak által a közös vagyon felett gyakorolt birtoklás jogi helyzetével, és azzal kapcsolatban, hogy ez hasznos birtoklásnak minősülhet-e. A lényegi következmény az e mechanizmus révén megszerzett jog megtámadhatatlan jellege, ami lehetetlenné teszi a helyzet orvoslását a többi tulajdonostárs kárára, miután a birtoklási határidő lejárt.

akik szándékosan figyelmen kívül hagyják a jogszabályokat, vagy akár jogosulatlan előny megszerzésére törekszenek. E szabályozói irányvonal elsődleges indoka a kataszteri nyilvántartás mielőbbi lezárásának szándéka, még akkor is, ha ez nyilvánvaló visszaélések eltűrésével járhat.

Külön problémakört jelent az a helyzet, amikor már léteznek a telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosok, ugyanakkor a kataszteri munkálatok során – akár szisztematikus, akár eseti formában – birtokosokat is azonosítanak, akik képesek ugyanazon ingatlanra birtokbejegyzést eszközölni. Ez olyan kétséges jogi átfedést eredményez, amely sérti a tulajdonvédelem elveit. A szakirodalomban hangsúlyosan megfogalmazódott, hogy az 1996. évi 7. kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény által szabályozott elbirtoklás kivételes jelleggel bír, s kizárólag azon esetekre vonatkozik, amikor nem állnak rendelkezésre tulajdonjogot igazoló okiratok.<sup>22</sup> Amennyiben viszont léteznek ilyen dokumentumok, a Polgári Törvénykönyv elbirtoklásra vonatkozó rendelkezései az irányadók, amelyek szigorúbb tartalmi kontrollt és fokozott garanciális elemeket biztosítanak.

A birtoklás problematikája, amelyet a kataszteri és ingatlan-nyilvántartásról szóló 1996. évi 7. törvény szabályoz, alapvető kérdéseket vet fel annak természetét és jogi sajátosságait illetően. Vajon valódi, a Polgári Törvénykönyvben meghatározott jegyekkel rendelkező birtoklásról van szó, vagy csupán egy formális, tartalom nélküli jogi fikcióról? Megkerülhetetlen a kérdés, hogy ez a birtoklás egyez-e a nem tulajdonos által gyakorolt birtoklással, amelyet a Polgári Törvénykönyv 916. cikke szabályoz, avagy egy önálló, *sui generis* kategóriát alkot. Felvetődik továbbá, hogy lehetséges-e két, egymással párhuzamos birtoktípus létezése, amelyek egyaránt elvezethetnek a tulajdonjog elbirtoklás útján történő megszerzéséhez. Amennyiben elfogadjuk, hogy az 1996. évi 7. számú törvény a birtoklásnak rövidített időtartamhoz kötött elbirtoklási hatást tulajdonít, úgy annak legalább a birtoklás általános, a jog által megkövetelt feltételeinek – például a hibátlanságnak, megszakítás nélküli gyakorlásnak – meg kellene felelnie. Bár a jogalkotó bevezethetett volna eltéréseket e követelményektől, a törvény ilyen jellegű szabályozást nem tartalmaz. Márpedig ezek hiányában nem beszélhetünk valódi, a Polgári Törvénykönyv szerinti joghatásokkal bíró birtoklásról.

A hatályos polgári jogi normák szerint kizárólag a hasznos birtoklás – amely mentes a hibáktól – vált ki joghatásokat. A hibás birtoklás legfeljebb az ingatlan feletti uralomnak tekinthető, amelynek nincsenek jogkövetkezményei, és így nem azonosítható a Polgári Törvénykönyvben meghatározott birtoklás fogalmával. Ebből következően a birtoklás megszűnésére, valamint a hibáira irányadó rendelkezéseket szükségszerűen alkalmazni kellene az 1996. évi 7. törvény szerinti birtoklási esetben is. A normatív valóság azonban ennek ellentmond. Az 1996. évi 7. törvény 13. cikkének (7) bekezdése, illetve 41. cikkének (9) bekezdése alapján ugyanis nincs olyan jogi mechanizmus, amely a birtoklás hasznosságát vagy folyamatosságát vizsgálná. A szabályozás egy abszolút vélelmet állít fel: birtoklásnak tekinti a tényleges állapotot, és annak elbirtoklási hatást tulajdonít, amennyiben a telekkönyvben nem szerepel jogvita. Ráadásul a 41. cikk (8) bekezdés d) pont i) alpontja kifejezetten előírja, hogy a tulajdonos nyilatkozatában rögzítse: a birtoklás tulajdonosi minőségben történik, ami arra utal, hogy a jogalkotó

22 Valeriu STOICA: *Drept civil. Drepturile reale principale*, C.H. Beck, București, 2021, 174.

szándéka az volt, hogy a birtoklást a közjogi szabályozás általános kritériumainak vesse alá. A helyzet még bonyolultabb a szisztematikus kataszteri munkálatok során, ahol a törvény már ezt a nyilatkozatot sem követeli meg, hanem megelégszik egy helyi tanács által kiállított igazolással, amely általános megfogalmazásban állítja, hogy az adott személy a közösség tudomása szerint a szóban forgó ingatlant tulajdonosi minőségben birtokolja.<sup>23</sup> A kérdés azonban, hogy e „köztudomás” honnan ered, illetve milyen bizonyító erővel bír, teljes mértékben nyitva marad.

A közigazgatási gyakorlat alátámasztja, hogy a mezőgazdasági nyilvántartó könyvekbe történő bejegyzés és az igazolások kiadása gyakran tényleges ellenőrzés nélkül történik, ezért az így keletkező dokumentumok hiányosak vagy hibásak lehetnek. Ennek ellenére e papírok alapján a birtoklást bejegyzik a telekkönyvbe, és rövid idő elteltével – akár olyan személyek javára is, akik valójában csak elfoglalók vagy bitorlók – tulajdonjoggá alakul át. Felmerül tehát a kérdés: indokolt-e ilyen gyors és ellenőrzés nélküli elbirtoklási hatást tulajdonítani, különösen olyan esetekben, amikor nincs tulajdonjogi jogcím, és a birtoklás tényleges fennállása sem esik szigorú vizsgálat alá? A felhasznált műszaki dokumentumok – az ingatlan adatlapja és a szomszédsági jegyzőkönyv – kizárólag topográfiai szerepet töltenek be, a határok rögzítésére szolgálnak, és nem alkalmasak a tulajdonjog igazolására. A szomszédoknak pedig semmilyen jogkörük nincs a birtoklás jogi minőségének megerősítésére. Ennek következményeként az a személy, aki önmagát „*birtokosnak*” deklarálja, három év elteltével végleges tulajdoni címet szerezhethet pusztán nyilatkozatok és adminisztratív iratok alapján, ahol az egyetlen eljárási legitimációs kritérium az, hogy a telekkönyvben ne szerepeljen peres bejegyzés.

A birtoklás folyamatosságának független bírói megállapítása, a hibák feltárása, valamint a jóhiszeműség vizsgálata a jogbiztonság elengedhetetlen feltételeit jelentik az elbirtoklás megállapításának céljából. E garanciák nem helyettesíthetők – csak feltételelesen és részben – egy olyan adminisztratív irategyüttessel, amelynek a jogszabály formálisan csaknem abszolút bizonyító erőt tulajdonít. Amennyiben az igazságszolgáltatás nem avatkozik be, hiányzik az objektív ténymegállapítás, így azok a bejegyzések, amelyek a tulajdon átruházásának alapjául szolgálnak, ellenőrizetlenek maradnak, és ebből következően tévedésekre, illetve visszaélésekre kerülhet sor. A gyakorlati érvek – beleértve a rendszeres kataszteri nyilvántartás megvalósítását kísérő pénzügyi vagy politikai nyomást – nem igazolhatják az alapvető tulajdonvédelmi elvek feláldozását. Sem a külső finanszírozás, sem a munkálatok felgyorsításának imperatívusza nem teszi legitimmé olyan eljárások elfogadását, amelyek hosszabb távon jogi zűrzavart és jelentős társadalmi feszültséget generálnak. Az állam köteles olyan közszolgáltatásokat biztosítani, amelyek tisztességesek és ellenőrizhetők; minden olyan eljárási egyszerűsítés, amely a későbbi hibák orvoslásának terhét a polgárokra hárítja, valójában a kockázat tisztességtelen áthárítását jelenti. Ha egy tulajdonos már azonosítható és a telekkönyvben be van jegyezve, az ellene lefolytatott egyszerűsített, bírósági kontroll nélküli adminisztratív elbirtoklási eljárás a tulajdonjog súlyos sérelmét jelenti.

23 Például: mezőgazdasági nyilvántartásokból származó információk alapján, adóhivatali vagy a helyi tanács által kezelt nyilvántartások szerint stb.

## 4. Következtetések

A birtoklás tulajdonkeletkeztető hatása természeténél fogva megfontolt és kiegyensúlyozott megközelítést követel. A tulajdonjog birtoklás útján történő megszerzése nem tekinthető olyan sürgősségi jogalkotási eszköznek, amely garanciák nélkül alkalmazható. A birtoklás – különösen annak elbirtoklási hatást kiváltó formája – kezelését a legnagyobb körültekintéssel kell megvalósítani, olyan eljárások keretében, amelyek tükrözik az intézmény társadalmi jelentőségét, és megfelelő egyensúlyt teremtenek az igazgatási hatékonyság és az alapjogvédelem között. A birtoklás nem válhat sem politikai önkény, sem statisztikai-adminisztratív célok eszközévé; továbbra is szükség van a szigorú eljárási szabályokra és azokra a vizsgálati mechanizmusokra, amelyek biztosítják a tulajdonátruházások legitimitását és stabilitását.

Összegzésként: a szóban forgó jogi keret túlságosan megkönnyíti a tulajdonszerzést, oly módon is, hogy az a már telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosokkal szemben is érvényesülhet. Ez a helyzet komoly kétségeket ébreszt a jogalkotó szándékai, illetve az eljárásnak a polgári jog alapelveivel való összeegyeztethetősége kapcsán. Álláspontunk szerint kizárólag a Polgári Törvénykönyvben szabályozott elbirtoklási rendszernek kellene fennmaradnia, azaz a jogviták elbírálására és a dologi jogok védelmére szolgáló bírósági mechanizmusoknak. *De lege ferenda szükséges az 1996. évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvényben szabályozott hároméves különleges elbirtoklás eltörlése. Ennek megfelelően, ha a rendszeres kataszteri munkálatok során nem sikerül az ingatlan tulajdonosát azonosítani, célszerű lenne azt csupán műszaki adatokkal (1970-es sztereografikus koordináta-rendszerben való azonosítás, szomszédságok feltüntetése, területnagyság analitikus módszerekkel történő kiszámítása, esetleges építmények feltüntetése) nyilvántartásba venni, tulajdonos vagy birtokos nevesítése nélkül. Az ún. „szabad” ingatlanként nyilvántartott terület ezután a földalaphbizottságok restitúciós jogszabályok alkalmazási körébe kerülhetne, a földalaphbizottságok rendelkezésére. Ha pedig a földtörvények végrehajtásának lezárulta után az adott közigazgatási egység területén található ingatlan továbbra is szabad státuszban maradna, a birtoklás bejegyzését az illetékes közigazgatási-területi egység javára kellene engedélyezni. E logika alapján szükséges de lege ferenda az 1996. évi 7. törvény 13. cikke (15) bekezdésének módosítása.*

## Irodalomjegyzék

1. Liviu Marius HAROSA: Înscrierea posesiei în cartea funciară. Contemplări ale doctrinei și aplicări în jurisprudență, Revista Română de Drept Privat, 2021/3–4, 483–581.
2. Dragoș ISACHE: Nici posesia nu mai e ce-a mai fost, partea a II-a, Buletinul Notarilor Publici, 27/1, <https://buletinulnotarilor.ro/nici-posesia-nu-mai-e-ce-a-fost/> (letöltés ideje: 2025. 08. 11.)
3. Dragoș ISACHE: Nici posesia nu mai e ce-a mai fost, partea I, Buletinul Notarilor Publici, 26/6, <https://buletinulnotarilor.ro/nici-posesia-nu-mai-e-ce-a-fost-partea-i-continuare-in-numarul-viitor/> (letöltés ideje: 2025. 08. 11.)

4. Cristian Alexandru MITROI: *Condițiile și efectele uzucapiunii de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996*, Revista Universul Juridic, 2020/7, 26–46.
5. Cristian Alexandru MITROI: *Natura juridică și domeniul de aplicare al uzucapiunii de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996*, Dreptul, 2020/7, 84–95.
6. Valeriu STOICA: *Drept civil. Drepturile reale principale*, C.H. Beck, București, 2021.
7. Valeriu STOICA: *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, Revista Română de Drept Privat, 2018/2, 159–179.