

BOBVOS PÁL

*A bejegyzés elve hatályosulásának alaki feltételei
az ingatlan-nyilvántartásban*

A bejegyzés elve alapozza meg a joglátszaton alapuló szerzést és az ahhoz kapcsolódó jogvédelmi hatályt. A jogvédelmi hatály az ingatlanforgalomban fellépők érdekét, a kollektív jogbiztonság igényét szolgálja. A jogbiztonság fogalmának történeti alakulását és a jogvédelmi hatály mibenlétét, a jogtudomány, meglehetősen részletességgel feldolgozta.¹ A jogvédelmi hatály teszi lehetővé a nem jogosulttól (de az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzettől) való tulajdonszerzést. A jogvédelmi hatály eszköze az ingatlanok körében az ingatlan-nyilvántartás: aki ez alapján szerez tulajdont, úgy szerzése – főszabály szerint – akkor is helyes és teljes, ha az ingatlan-nyilvántartáson kívüli anyagi jog állapot szerint a szerzés nem lenne lehetséges. Ebben az esetben “a látszatot a valóság elé helyezik, vagy legalább azzal egyenrangúnak ismerik el”.²

A polgári jog szabályai szerint törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe. Az ingatlan-nyilvántartásba azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály lehetővé teszi.³ Ha a polgári jogi szabályok szerint az ingatlanok átruházása esetén az új jogosult tulajdonjogát a bejegyzés keletkezteti, akkor az erre szolgáló, vagyis a bejegyzéseket „befogadó” nyilvántartás vezetésének szabályait is úgy kell kialakítani, hogy meghatározott ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog keletkezésének időpontja, a jog ranghelye, a jogosult azonosíthatósága biztosított legyen.⁴

¹ NIZSALOVSKY ENDRE: *Látszat a jogban* [Könyvben In.: *Tanulmányok a jogról*, Budapest, Akadémiai Kiadó, 1984], MENYHÁRD ATTILA - AJLAKI LÁSZLÓ: *A joglátszat megjelenési formái a magyar civilisztikában*, *Magyar Jog*, 2002. 4. szám 190. p. KURUCZ MIHÁLY: *A magyar nyilvántartási jog és annak reformja, a jogvédelmi, különösen a bizalomvédelmi hatások tükrében*, Ph. D. értekezés, Budapest 2004, JÓJÁRT LÁSZLÓ: *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről Magyar Jog 2001. 9. szám.*

² Bővebben EÖRSI GYULA: *A tulajdonjog fejlődése Budapest 1951.*

³ Az ingatlanra vonatkozó jogosítványokat a bejegyzés szempontjából két részre oszthatjuk fel: bejegyzendő és bejegyezhető jogosítványok. Bejegyzendő minden dologi jogi jogosítvány: pl. tulajdonjog, szolgalmi jog, építményi jog, zálogjog. Bejegyezhető a feleknek – a bejegyzésre irányuló megállapodása alapján – a következő jogviszonyok: a bérleti és haszonbérleti jog, az elővásárlási jog (nem azonos az opcióval), a visszavásárlási jog, bizonyos esetekben az opció. A birtokot, mivel a birtok nem jog, hanem ténykérdés, nem lehet telekkönyvbe bejegyezni.

⁴ JÓJÁRT LÁSZLÓ: *Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága* *Közjegyzők Közlönye* 2010. évi 2. szám 20.p.

1. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés létszakai

Az ingatlan tulajdonának megszerzéséhez vagy az ingatlant terhelő jog alapításához, átruházásához vagy megterheléséhez a következő három feltételnek kell teljesülnie:

- a.) szükséges egy nyilvánvalóan nem érvénytelen *kötelmi ügylet*, azaz az érvényes jogcímet tartalmazó tanúsító okirat,
- b.) szükséges egy hibátlan *dologi ügylet*, azaz a tulajdon átruházásban, illetve jog alapításban való megegyezés alapján a bejegyzési engedély kiadása és a bejegyzési kérelem benyújtása,
- c.) szükséges az ingatlan-nyilvántartási *bejegyzés*.⁵

2. A kötelmi ügylet lényeges jegyei

A kötelmi ügylet a tulajdoni átruházás jogcíme, a jogcímet tartalmazó okirat a jogcímozokirat, amely tartalma szerint lehet adásvétel, csere, ajándékozás, lízingelés, apportálás stb.

A jogcímozokiratnak több része van, az tartalmazza a szerzés célját, megengedettségét, továbbá az akarat megegyezést az adott ingatlan átruházásában.⁶

A jogcím szerkezete az átruházások többségében a következő elemeket foglalja magában:

- a.) Az átruházó olyan tulajdonos, aki jogosult az ingatlan átruházására, a tulajdon szerzője pedig rendelkezik az ingatlan megszerzésére vonatkozó képességgel.
- b.) Az átruházónak és a szerzőnek az átadásra vonatkozóan egyező a szándéka.
- c.) Az egyező szándéknak ki kell terjednie a tulajdon átruházás jogcímére, adásvétel, csere vagy ajándékozás stb⁷.
- d.) Az átruházónak és a szerzőnek a szándéka és megegyezése ugyanarra az ingatlanra vonatkozik.
- e.) A bejegyzés alapjául csak a megfelelő alakisággal szerkesztett okirat (szerződés) szolgálhat.

⁵ A klasszikus telekkönyvi irodalomban a bejegyzési elv anyagi jogi értelemben a bejegyzés konstitutív joghatályát jelenti. Lásd különösen: SÁRFFY ANDOR: Telekkönyvi rendtartás Budapest, 1941. 135-140. pp., SZLADITS KÁROLY: Dologi Jog Budapest 1930. 121-125.pp.

⁶ JUHÁSZ ERZSÉBET: Ingatlan-nyilvántartási rendszerek Európában és ezek hazai vonatkozásai Geodézia és Kartográfia 1998.6. sz. 2.p.

⁷ A Kúria eseti döntésében megállapította, hogy a bejegyzésére jogszerűen nem kerülhet sor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban úgy, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kifejezetten és egyértelműen nem tartalmazza, hogy mi a változás jogcíme. [BH 2013. 27.]

Lényeges szabály, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvényességének feltétele, hogy az alapjául szolgáló jogcím (szerződés, jognyilatkozat) az anyagi jog (rendszerint a Ptk.) szabályai szerint érvényes legyen. A szerződés akkor érvénytelen, ha valamely - a jogügyleti akaratban, a jogügyleti nyilatkozatban vagy a célzott joghatásban rejlő - fogyatékosága miatt joghatásának beálltát a törvény kizárja.⁸

3. A dologi ügylet lényeges jegyei

Az ingatlan esetében a dolog átadása nem az ingatlan átadását jelenti, hanem egy olyan külsőleg észlelhető jelzést, amely bárki számára nyilvánvalóvá teszi, hogy az ingatlan az új tulajdonos hatalmába kerül. Az új tulajdonos a külsőleg észlelhető jelzést (a birtokjelet) úgy kapja meg, hogy a tulajdonjogát – mindenki számára látható (megismerhető) módon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.⁹

A dologi ügylet nem kétoldalú szerződés, hanem két félnek (a jogot engedő félnek és a jogot szerző félnek) egyoldalú, külön okiratba foglalt rendelkezése. A tulajdon-átruházásban, illetve a jog alapításban való megegyezés nem a kötelelem (nem a szerződés) része.

Szladits szerint a jogot engedő (az ingatlan-nyilvántartási előző) által kiadott bejegyzési engedély az un. alaki megegyezésnek, a formális konszenzusnak egyik eleme.¹⁰ Ez a megegyezés valójában abban áll, hogy a jogot engedő fél a jogszerző részére a bejegyzési engedélyt kiadja, ez utóbbi pedig azt (a bejegyzési kérelmével együtt) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. Ebből következik, hogy a *dologi ügylet lényegében két egyoldalú – a célzott jogi hatás megvalósítása érdekében tett – rendelkezés.*

4. A dologi ügylet első része: a bejegyzési engedély

Az ingatlan-nyilvántartási előző, azaz az ingatlan bejegyzett tulajdonosa a kötelmi szerződés alapján köteles kiadni a bejegyzési engedélyt. A bejegyzési engedély többnyire szerződésben foglaltan jelenik meg (például így: eladó már

⁸ Az új Ptk. fenntartja a semmis és a megtámadható szerződések közötti, a magyar magánjogban hagyományos megkülönböztetést. Az érvénytelenség két fajtája közötti lényegi eltérés továbbra is abban áll, hogy a semmisségi ok miatt a szerződés a törvény erejénél fogva (*ipso iure*), megkötésének időpontjától érvénytelen, megtámadhatóság esetén viszont a szerződés érvénytelensége feltételes: csak akkor áll be, ha az arra jogosult az előírt határidőn belül eredményesen gyakorolja megtámadási jogát.

⁹ GROSSCHMID BÉNI: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből* Budapest, Grill Könyvkiadó 1932. 210. p.

¹⁰ SZLADITS, 1930. 128-129.pp.

¹¹ GROSSCHMID 1932. 212.p.

most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az ő minden további megkérdezése nélkül bejegyezzék....).

Az így megadott bejegyzési engedély azonban nem a kötelmi szerződés (azaz a kétoldalú anyagi jogi akarat nyilvánítás) része, hanem a jogot engedő egyoldalú magatartása, azaz egyoldalú címzett jognyilatkozata amellyel ő az ingatlant egyoldalú joglemondással "átnyújtja" vevőnek, ezzel a szerződéses kötelmi viszonyt teljesíti.¹¹ A *bejegyzési engedélyt engedélyokirat* nevezzük.

Ennek a jognyilatkozatnak meg kell érkeznie az új jogosulthoz, aki ennek alapján kérheti jogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Inytv. ezt akként fejezi ki, hogy az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell: az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedélyt csak a bejegyzett jogosult adhat a törvényben meghatározott tartalommal és alakissággal.¹² Az átruházó oldalán a teljesítésnek nem feltétele, hogy a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék, sőt az sem, hogy a jogosult a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa. Amennyiben az átruházó a bejegyzési engedélyt kiadta, az ő dologi jogi szolgáltatása végbement. Erre hivatkozva állapította meg a bíróság egy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnően nagy értékkülönbség miatt indult perben, hogy sérelmet szenvedő fél számára a megtámadási határidő az érvényes és bejegyzésre alkalmas okirat aláírása napján megkezdődik, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése megtörténteig a határidő kezdő időpontja nem hosszabbítható meg.¹³

5. A dologi ügylet második része a bejegyzési kérelem

A tulajdonszerző fél a bejegyzési engedélyt átveszi és a saját bejegyzési kérelme mellékleteként beadja az ingatlanügyi hatósághoz. Az „elfogadás” nem emeli a bejegyzési engedélyt szerződéses elemmé, mert a bejegyzési engedély célzott hatálya az elfogadástól független. Ahogyan az átruházó fél egyoldalúan rendelkezett a saját dologi jogi helyzetével: a bejegyzési engedély kiadásával és így lehetővé tette az ingatlan-nyilvántartási birtokba vételt, ugyanígy a szerző fél saját egyoldalú akaratnyilvánításával (a bejegyzési kérelmével) *dologi hatályú kijelentést tesz arra nézve, hogy a csatolt bejegyzési engedélynek megfelelően elfoglalja az ingatlan nyilvántartott birtokát.*

¹² Inytv. 29. §, 32. §. EBH2008. 1928

¹³ Fővárosi Ítéltábla 6.Pf. 21.062/2006/8.

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (vagy jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatalhoz az e célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani.¹⁴ A kérelemnek tartalmaznia kell magánszemély esetén a kérelmező nevét, lakcímét, személyi azonosítóját; cégek esetében a megnevezését, székhelyt és statisztikai azonosítóját; az érintett ingatlannak, valamint annak a jognak vagy ténynek a megjelölését, amelynek be-, illetve feljegyzését kérik. Ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a kérelemnek tartalmaznia kell a képviselő nevét és lakcímét is.

A bejegyzést – ha a felek megállapodásából vagy jogszabály rendelkezéséből más nem következik – annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik (pl. tulajdonjog bejegyzés esetén a tulajdonszerző, vevő, megajándékozott, stb.). A bejegyzést kérheti az is, akinek ez a bejegyzett jogát érinti. A bejegyzési kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton túl az ügytől függő egyéb mellékleteket. A változás átvezetéséhez szükséges mellékleteket jogszabály határozza meg.

6. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időszaka, a dologi jogi váromány ideje

Ha a kötelmi jogügylet és a dologi jogügylet is hibátlanul végbement, ezzel a tulajdonjog bejegyzése még nem történik meg, a *bejegyzésre 30 napja van a földhivatalnak. Ez az időszak a dologi jogi váromány időszaka.*

Ebben a helyzetben a jogot engedőnek és a jogot szerzőnek már nincs jogszabályban előírt kötelezettsége, a jogszerzéstől a várományos már egyoldalúan nem fosztható meg, a tényállási elemek megvalósultak. A „váromány” alkotmányos védelemben részesül. Miután nem ex lege jogszerzésről beszélünk, a váromány akkor teljeseedik ki, ha a bejegyzés hatósági aktusa megvalósul.

Az új Ptk. kimondja¹⁵ a következő szabályt: ha az ingatlan tulajdonának megszerzéséhez vagy az ingatlant terhelő jog alapításához, átruházásához vagy megterheléséhez ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges, a jogváltozás az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, a bejegyzés tartalmának megfelelően jön létre. Ha az ingatlan tulajdonának vagy az ingatlant terhelő jognak a megszüntetéséhez ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges, a jog a törlésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, a bejegyzésnek megfelelően szűnik meg.

A várományi jogot sértheti ha az eljárás elmarad, és sértheti, ha az nem az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott eljárási lépéseket tartal-

¹⁴ A kérelem kötelező nyomtatvány, annak mintáját a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet melléklete tartalmazza.

¹⁵ Ptk. 4:163. § (3) bekezdése

mazza, azaz eljárási okok miatt nem arra az eredményre vezet, amely a felek akaratából következne. Az ismertetett szabályból következik, hogy a ingatlanügyi hatóság által foganatosított cselekmény ugyan feltétele a tulajdonjog átszállásának és más dologi jogok szerzésének, azonban nem része a dologi jogi rendelkező ügyletnek. Amennyiben mindkét fél, a jogszabályi előírásoknak megfelelően eleget dologi ügyleti kötelezettségének a ingatlanügyi hatóság regisztrálja a jogügyletet.

Grosschmid az ingatlanügyi hatóságról, mint „birtoktartó-ról”, mint a jog-jel letéteményeséről ír,¹⁶ amely hatóság, a hozzá benyújtott szabályszerű utasításokat teljesíteni köteles. A jog átruházója a kiadott bejegyzési engedéllyel utasítja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a jog-jelet ezentúl a szerző fél nevében kezelje.¹⁷ Ha a bejegyzési engedélyt és a bejegyzési kérelmet, mint birtokjeleket az ingatlanügyi hatóság átveszi (a tulajdonjogot bejegyzi), akkor a „telekkönyvi birtokos” a szerző fél lesz, a jelbirtokot az ingatlanügyi hatóság az ő nevében tartja nyilván.

Jóáértal egyezően megjegyezzük, hogy nem a bejegyzési kérelemnek helyt adó földhivatali határozattal keletkezik az a jog, amelyik a tulajdoni lapra kerül. Az adott jogot, vagy maga a bejegyzés keletkezteti, vagy pedig az adott jog már létrejött, mielőtt annak a bejegyzését kérték volna (jogszabályon, hatósági határozaton alapuló jogok). Mindkét esetben független a jog keletkezése a bejegyzési kérelem tárgyában hozott határozattól.

Mivel a bejegyzésről szóló határozat tartalmilag csak is és kizárólag a bejegyzés iránti kérelem sorsáról dönt, helyt ad a kérelemnek, vagy azt elutasítja, vagy hiánypótlást rendel el, ez a határozat a bejegyzett jog keletkezését sem igazolhatja.¹⁸ Ennek megfelelően a földhivatal bejegyzésről szóló határozata tulajdonképpen csak arról szól, amit az adott esetben ezek a feltételek a lehetővé tesznek számára. Ha a bejegyzésre meghatározott előfeltételek fennállnak, a földhivatal helyt ad a bejegyzés iránti kérelemnek, ha a bejegyzésnek az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban meghatározott akadálya van, az ingatlanügyi hatóság „a birtokjel” átvételét (a bejegyzést) megtagadja, azaz a bejegyzési kérelmet elutasítja.

7. A „birtokjel” átvételének megtagadása

El kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan

¹⁶ GROSSCHMID, 1932. 212-213. pp.

¹⁷ GROSSCHMID 211-212. pp.

¹⁸ JÓJÁRT, 2010. 28-29. pp.

érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.¹⁹

A bejegyzés iránti kérelem elbírálása során a földhivatal a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban foglaltakat kizárólag azzal a céllal tekinti át, hogy felfedezze az okirat nyilvánvaló, azaz magából az okirat tartalmából kiderülő, vagyis minden különösebb vizsgálat nélkül szembeötlő esetleges érvénytelenségét. Amikor a földhivatal az okirat tartalmát a nyilvánvaló érvénytelenség szempontjából áttekinti, nem jár utána a szerződés tartalmának, nem hallgatja meg a feleket. Így azután a földhivatalnak a bejegyzési kérelem tárgyában hozott határozata nem eredményez kötöttséget, nem jelenti a bejegyzés alapjául szolgáló jogviszonyok kötelező megállapítását sem. Ebből következik, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló anyagi jogviszonnyal kapcsolatos kifogásokat (pl. a szerződés érvényességének vitatása) nem lehet a bejegyzési kérelemnek helyt adó határozat elleni jogorvoslat előterjesztése útján érvényesíteni. Már csak azért sem, mert a földhivatal a bejegyzésről szóló határozatát nem arra a meggyőződésére alapította, hogy a szerződő felek közötti alapjogviszony feltétlenül érvényes, hanem csupán arra, hogy az nyilvánvalóan nem érvénytelen.

Lényeges kiemelni, hogy a szerződés érvénytelensége és az, hogy a szerződés alapján van-e mód a jogváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére, egymástól különböző fogalmak. Egy érvénytelen - jó erkölcsbe ütköző, uzorás, feltűnően értékaránytalan stb. - szerződés még lehet ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre alkalmas, csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása során az annak alapján bejegyzett jogot törölni kell. Igaz ez fordítva is, egy érvényesen létrejött szerződés még nem biztos, hogy megfelel az Inytv. előírásainak és alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.²⁰

8. A dologi jogi váromány és a még elintézetlen (széljegyes) ügy

A tulajdonjoggal kapcsolatos kötelmi igényen alapuló beadványra utaló széljegyek a függő helyzet miatt csak abban az esetben utalnak egyben dologi jogi várományra, ha az, akivel szemben a bejegyzést kérik, tulajdonosként már be van jegyezve. A dologi jogi váromány stádiumába ugyanis akkor kerül az igény, ha a tulajdonjog bejegyzése ugyan még nem történt meg, azonban ahhoz már csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása szükséges. Ehhez – mint azt fentebb láttuk – az átruházó részéről a feltétlen bejegyzési engedély is szükséges. Ilyen engedélyt azonban olyan átruházó nem adhat, aki maga sincs még

¹⁹ Inytv.51.§(1) bek.

²⁰ Bh.2014.77.

tulajdonosként bejegyezve, tekintve, hogy saját tulajdonjogának bejegyzése is függőben van.

Ha tehát a megelőző ranghelyen csupán széljegy szerepel, dologi jogi várományról nem beszélhetünk, ezért annak kockázatát, hogy a megelőző széljegy alapját képező beadvány majdani elintézésének módja a soron következő kérelem teljesítését lehetővé teszi-e, az viseli, aki olyantól származtatja jogát, akinek még nincs bejegyzett tulajdonjoga. A kérelmet ugyanis mindaddig vizsgálhatja a bíróság, amíg abban az ingatlanügyi hatóság nem hozott határozatot, és ez esetben a további széljegyes jogának bejegyzésére a feltétel meghíúsulása miatt nem kerülhet sor, kérelmét el kell utasítani.²¹

Az Inytv. előbbieken említett szabályaihoz kapcsolódóan szükséges megjegyezni, hogy a kérelem visszavonásához harmadik személy hozzájárulása csak abban az esetben szükséges, ha e harmadik személy a bejegyzés esetében az adott ranghelyen válna jogosulttá. (Így például, ha a szerződés harmadik személy javára szól.) A visszavont kérelem ranghelyét követő széljegyes tehát nem tartozik ebbe a körbe, az ő függőben tartott beadványának elintézése - anélkül, hogy az eljárás menetébe beavatkozhatna - a rangsorban előző ranghelyen visszavont kérelemre tekintettel nem járhat bejegyzéssel.²²

A széljegyessel kötött szerződéssel teremtett kockázatviselés nem zárja ki a meghíúsult bejegyzés miatt a megelőző széljegyessel szemben esetleg keletkező polgári jogi igény bíróság előtti érvényesíthetőségét.

9. A bejegyzés hatálya

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályú, ami azt jelenti, hogy ingatlanra vonatkozó egyes jogok - a dologi hatályú jogok - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkeznek a fentebb kifejtettek szerint.²³

Nem minden bejegyzés konstitutív hatályú. Sárffy és Szladits is megkülönböztet konstitutív és dekleratív, továbbá felfüggesztő hatályú és joghatály nélküli bejegyzéseket. A konstitutív bejegyzéshez a felek közötti összes olyan magánjogi jogváltozás fűződik, amely a bejegyzés nélkül nem jöhet létre. A dekleratív bejegyzés a bejegyzést engedő és a bejegyzést elszenvető között nem fejt ki joghatást, ezzel szemben harmadik jóhiszemű felek irányába igen.²⁴

²¹ Inytv. 26.§ (9)bekezdés

²² KGD 2006.112.J

²³ Jogunk az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés számos esetét ismeri (elbirtoklás, ráépítés, közös háztartásban élők, házastársak közös szerzése, öröklés stb.), és aki ilyen módon szerzett tulajdont, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. A felek megállapodása hiányában ennek az igénynek az érvényesítése tulajdoni perben történhet, s a már megszerzett tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése deklaratív hatályú.

A bejegyzéssel válik befejezetté a jogszerzés folyamata is, de a bejegyzés egyben a telekkönyv helyességéhez fűződő vélelmet is kiváltja, aminek további következményei vannak. Ha ugyanis a vélelem ellenére a telekkönyvi állapot mégsem lenne igaz, akkor is megnyílik a telekkönyv helyességben megbízó személy előtt, a jóhiszemű jogszerzés lehetősége. Ahol telekkönyveket rendszeresítettek, ott a telekkönyvi állapot hibátlanságára alapított jóhiszemű jogszerzés, a nem tulajdonostól történő tulajdonszerzés egyik elismert esete.²⁵ A bejegyzéssel a jog megszerzése, változása vagy megszűnése, továbbá a jog érvényesíthetősége – a jogváltozás egyéb feltételeinek megléte esetén – közvetlenül áll be.

Ha az ingatlan tulajdonának megszerzéséhez vagy az ingatlant terhelő jog alapításához, átruházásához vagy megterheléséhez ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges, a jogváltozás az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, a bejegyzés tartalmának megfelelően jön létre. A bejegyezni kért jog a bejegyzési kérelem benyújtásának (iktatásának) időpontjára visszaható (ex tunc) hatályú. A bejegyzéshez fűződő joghatály beálltát tehát nem a bejegyzés (bejegyző határozat) időpontja, hanem a bejegyzési kérelem iktatásának az időpontja határozza meg. Az iktatási számot és az iktatás időpontját széljegy formájában rájegyzik a tulajdoni lapra. A széljegy tehát nem csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének az időpontja is.²⁶

A jog átszállásának folyamata a felek megfelelő alakissággal kiállított okiratának aláírásával kezdődik, és a bejegyzési kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásával, annak iktatásával zárul le. Ezért kell a bejegyzéssel létrejövő jogváltozást ebben az időpontban létrejöttek tekinteni.

²⁴ SÁRFFY 1930,138. p., SZLADITS 1930, 121. p.

²⁵ JÓJÁRT 2010.22.p.

²⁶ 18/2010. XI. 8.) KK vélemény