

MATÚZ GYÖRGY

## Telekkönyvi rendszerünk kialakulása és működése 1840–1973\*

### *Bevezetés*

A telekkönyv mint jogintézmény, valamint a gazdaságban elsődleges fontossággal bíró ingatlanjavarok regisztrációs rendszere – amennyiben azt *szűkebb értelemben* vizsgáljuk – olyan nyilvántartás, amely az ingatlanokat, az ingatlanokhoz tapadó jogokat és terheket feltünteti, ezen adatokat megőrzi, a változásokat átvezeti, és mindezeket mások számára hozzáférhetővé teszi. Ezzel szemben *tágabb áttekintésben* telekkönyvnek neveznek és nevezünk minden olyan ingatlan-összeírást, ingatlanlistát, amely akár egy adott régió, akár adott ország ingatlanait tartalmazza sajátos szempontok szerinti felosztásban, de csupán az ingatlanok egyes részadataira terjed ki. (Ilyen pl. a földadó-kataszter vagy a bányatelekkönyv.) A két meghatározást összevetve a telekkönyv egy egész országra kiterjedő regisztráció, amely állami előírások útján kötelezően tartja nyilván az egész földfelszint (illetve annak részeleleit), és e nyilvántartásban minden olyan jellegzetesség szerepel, amely adott földrészelethez – annak sajátosságától függően – kapcsolódik. Ugyanakkor az is elmondható e meghatározás kapcsán, hogy az effajta telekkönyvek nem csupán leírások, hanem, csaknem megdönthetetlenül bizonyítják az ingatlanokra vonatkozó adatok valóságát (valósággal megegyezőségét), továbbá általában a bejegyzések, törlések *joghatások kiváltására* is alkalmasak.

A történelem folyamán számos birtok- illetve ingatlan-nyilvántartási forma alakult ki, ám nem minden esetben nevezhetjük telekkönyvnek még az esetben sem mindegyiket, ha eredetileg telekkönyv elnevezéssel illeték vagy használták azokat. Ilyenek voltak, pl. a jelzálogkönyvek, a betáblázási könyvek, a portaösszeírások, a kincstári ingatlanokkal kapcsolatos regiszterek. Még tág értelemben sem említhetjük ezeket a különböző telekkönyvi rendszerek sorozatában. Mindazonáltal ezek az adattárak mintegy a valódi telekkönyv előfutárainak tekinthetők, és azok egy-egy sajátossága megjelent a később kifejlődött telekkönyvekben.

Különböző korokban eltérő jelentőségük volt az ilyenfajta nyilvántartásoknak attól függően, hogy milyen célból rendelték el azok bevezetését, alkalmazását. A jelzálogkönyvek alapvetően a hitelezői érdekek védelmét szolgálták, a városi telekkönyvek (Stadtbücher, Grundbücher) viszont elsődlegesen a városi polgár ingatlanulajdonát iga-

---

\* A mű a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán 2003. április 24-én előterjesztett és megvédett PhD értekezés rövidített változata.

zolták, számot adva vagyoni helyzetéről, és ezáltal a városi adózás alapját is képezték. A cseh-morva területen kialakult regiszterek ugyanígy a vagyoni helyzetet viszonyították, de a tulajdonát ruházások áttekinthetőségét is szolgálták, egyben a birtokosi osztálybasorolás alapját képezték. A kapuk (porták) összefrása azt a célt szolgálta, hogy az uralkodók megállapítsák a jobbágyi terheket, egyben számba vegyék a hadra fogható népességet. A kataszteri telekkönyvek (kataszteri birtokívek) a földadózás nélkülözhetetlen alapját képezték. Telekkönyvszerű jogintézménynek tekinthetjük az urbáriumot, mely az úrbéri viszonyok tisztázására, szabályozására szolgált, és az itt szereplő adatok alapján tervezhető volt az állami költségvetés.

*Szűkebb értelemben* vett telekkönyvről az esetben beszélhetünk, ha az megfelel három követelménynek. Az első *gazdaságpolitikai* jellegű. Mivel adott nemzeti vagyontömegben belül a legnagyobb értéket az ingatlanok összessége adja,<sup>1</sup> alapvető érdek, hogy azok adatai egy államilag szabályozott és az állam által működtetett rendszerben szerepeljenek. A gazdaság állami szabályozása (befolyásolása valamint az adópolitika elengedhetetlenné teszi e vagyontömeg ismeretét, közérdekű adatokként kezelését. Egy kormányzatnak tudnia kell, milyen nagyságú, hasznosítású, talajminőségű termőföldön gazdálkodnak határain belül, hány lakást, egyéb helyiséget, helyiségcsoportot tartanak nyilván, hogyan alakulnak a tulajdonjogi viszonyok, valamint milyen tendenciák jelentkeznek az ingatlanforgalomban.<sup>2</sup>

*Másodsorban:* az ingatlanforgalom biztonságához főződő üzleti érdek is megköveteli hogy államilag ellenőrzött, ezáltal az adatok hitelességét biztosító olyan rendszer működjön, amelyben minden partner (vevő, hitelező, adós, eladó, örökös stb.) *megbízhat* (Piacgazdasági követelmény.)

*Harmadikként:* elengedhetetlen eleme a rendszernek a *jogbiztonsági* illetve az *alkotmányossági követelmény*, melynek lényege: minden jogállam garantálja alanyainak a tulajdon sérthetetlenségét, védelmét azzal, hogy csak alkotmányban megengedett módon, címen és mértékben lehet azt korlátozni, netán elvonni. A tulajdonjog (és részjogsítványai, azaz pl. haszonélvezeti jog, földhasználati jog) igazolására, kétséget kizáró bizonyítására egy kikezdetetlen, megdönthetetlen nyilvántartás szükséges. Ez *védi* a tulajdonost (és más dologi jogi jogosultat) mindennemű jogtalan behatással, korlátozással, elvonással szemben. A telekkönyv ekképpen az ingatlan-tulajdonjog (egyéb dologi jogi védelmének legerősebb, leghatékonyabb eszközeként jelenik meg a gazdasági és a jogrendszerben.

Mindezen követelmények társadalmi megjelenése során alakultak ki évszázadok folyamán azok az *alapelvek*, amelyek egy ország ingatlan-nyilvántartásának létrehozása és működtetése érdekében mellőzhetetlenek. Ezek a következőkben foglalhatók össze:

### 1. Jogalkotási alapelvek

a) Az ingatlanok nyilvántartására vonatkozó alapvető szabályokat *csak törvény* tartalmazhatja. (Alapvető jogok és kötelezettségek törvényi szabályozásának kötelme.)

b) Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó törvénytől alacsonyabb rangú jogszabály semmiféle jogcímen nem térhet el.

<sup>1</sup> L. *USA news and world report* 1991. november 9-i számában a *Staying afloat* c. cikket.

<sup>2</sup> A telekkönyv nem csupán egy meglévő állapotot tükröz, hanem az ingatlanok mozgását, a forgalom dinamikáját is feltünteti, ábrázolja, sőt jogokat keletkeztet, szüntet meg.

c) A törvénynek és az alacsonyabb rangú jogszabályoknak törekedniük kell az *állandóságra*, továbbá olyan eljárásjogi kereteket kell kidolgozni, amelyek az ingatlanokkal (így a telekkönyvvel) kapcsolatos jogvitákat a legrövidebb időn belül megoldhatóvá teszik.

## 2. Anyagi jogi alapelvek

a) Az ingatlanok nyilvántartása (a telekkönyv létrehozatala és működtetése) kizárólagos állami feladat, még átmenetileg sem adható át nem állami szervezetnek, azaz a feladat, az intézmény nem privatizálható. (Állami kizárólagosság elve.)<sup>3</sup>

b) A rendszernek adott ország teljes földfelszínét (surface) magában kell foglalnia – településként, esetleg városrészenként –, semmilyen ingatlan onnan nem maradhat ki. E nyilvántartásnak egyedülként kell működnie, nem lehetnek régióként eltérő rendszerek. (*Teljesség elve*)

c) A nyilvántartás *csak törvényben meghatározott adatokat, jogokat, tényeket* tartalmazhat, elnevezésüknek pedig törvényileg megalapozottnak kell lenni. (*Egységesség elve*)

d) A jogok zöme (egyes telekkönyvi rendszerekben mindegyike) a nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, ugyanez érvényes a jogok megszűnésére is. (*Bejegyzési elv* vagy konstitutivitás.)

e) A nyilvántartás, illetve annak minden részeleme *nyilvános*, kivételt képeznek adott ország adatvédelmi törvényében meghatározott ún. személyes adatok.<sup>4</sup>

f) A nyilvántartás *hitelesen tanúsítja* a bejegyzett jogok és tények fennállását. Egyesek szerint ez megdönthető, mások szerint megdönthetetlen vélelem. (*Közhitelesség elve* vagy publica fides.<sup>5</sup>)

g) Adott ingatlanra vonatkozó kérelmek ranghelyet kapnak, azaz a beérkezés időpontja határozza meg az elintézés sorrendjét, a jog keletkezését vagy megszűnését. (*Rangsor elve*)

## 3. Eljárásjogi alapelvek

a) Jog vagy jogilag jelentős tény, adat átvezetésére csak irat alapján kerülhet sor. (*Okirati elv*)

b) Ingatlan-nyilvántartási vagy telekkönyvi eljárás csak kérelemre indulhat (ilyennek kell tekinteni más hatóság „megkeresését” is) – azaz hivatalból a nyilvántartó szerv nem járhat el (Az ingatlanok fizikai adataival kapcsolatban vannak kivételek.) Továbbá a szerv kötve van a kérelemhez, attól nem térhet el. (*Kérelemhez kötöttség elve*)

<sup>3</sup> Jelenleg vannak olyan törekvések, hogy a közigazgatási szervezetben működő földhivatalok eredeti telekkönyvi jellegű feladatait a bíróságok veszik át, a közigazgatási szférában marad a földhasználati nyilvántartás, a földmérés, a földvédelem, a talajvédelem (a földmérés egy része privatizálásra kerül).

<sup>4</sup> A hazánkban megalakult Lakásmaffia Áldozatainak Egyesülete évek óta követeli a kormányzattól, hogy szüntesse meg az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságát, és csak a bejegyzett érdekeltek legyenek jogosultak az adatok megismerésére. Ez azonban – illetve ennek megvalósítása – az egész rendszert feleslegessé tenné.

<sup>5</sup> A bejegyzett adatok (főként jogok) általában csak bírósági ítélettel változtathatók meg az érdekeltek akaratán kívül.

c) Amennyiben a rendszer valamilyen okból *átalakításra* kerül, a korábban szerzett (bejegyzett) jogok nem sérülhetnek, tények, adatok nem változhatnak. (*Bejegyzett jogok, tények, adatok védelmének elve.*)

Ha mindezek (főként az anyagi jogi jellegű elvek) adott ország minden részletében megvalósulnak, azaz az ingatlanok regiszterét ezek alapján állítják össze, szűkebb értelemben vett telekkönyvről vagyis a valódi telekkönyvről beszélünk.<sup>6</sup>

Az értekezésben elsősorban a telekkönyv, mint jogintézmény történeti kifejlődését, kialakulását kívánom bemutatni – hazai viszonylatban. Részletesen foglalkozom a telekkönyvi szervezettel és az eljárással, a szervezet működésével és a bejegyzés, feljegyzés, törlés műveleteivel. Másodsorban számos kérdésre ad választ a következő rész: miért csak a 19. század második felében került sor hazánkban a telekkönyv megteremtésére, mi gátolta az ingatlanok tulajdonjogi viszonyainak átalakulását, holott minden gazdasági feltétel megvolt ehhez és tulajdonképpen a hazai jogalkotást ezirányban éppen séggel nem gátolta az osztrák függőség, illetve elősegítette-e a telekkönyv ránk oktrojált bevezetése a gazdasági és a társadalmi fejlődést. Megvalósultak-e jogrendünkben az előbb kifejtett alapelvek, ha igen, mennyiben befolyásolták magának a jogintézménynek a hasznosulását, gyakorlati értékét. Harmadsorban pedig megkísérlem felvázolni a telekkönyvi rendszer II. világháború utáni túlélését, majd kiiktatását.

## I. A telekkönyvi jogalkotás története

### I. A telekkönyv kialakulása Európában

A 19. század jogirodalmában általánosan elfogadott nézet volt, hogy a telekkönyv legősibb megjelenését a görög, illetve a római határjelek jelentették. Többen még ennél is messzebbre mentek, és Mózesre hivatkoztak. Plutarchos és Bartolemy Anacharsisa szerint az elzálogosított telkeken táblákat, oszlopokat állítottak fel, és ezekre jegyezték fel az ingatlanterheket.<sup>7</sup> Ezek a fizikailag megfogható jelek azonban nem kerültek regisztrálásra. A császárság idején került bevezetésre a hypotheka, azaz a jelzálogjog intézménye, azonban az e terhekről készített nyilvántartások kizárólag hitelezővédelmet szolgáltak, a nyilvánosság számára nem voltak megtekinthetők. A korai középkor jogrendje egyébként nem vette át egyik ókori jelzálogjogi szabályozást sem – ilyen intézményre ekkor nem volt szükség; *és csaknem két évezreden át nem találunk telekkönyvre vonatkozó adatokat, forrásokat.*

Az írásbeliség kifejlődésével, széleskörűvé válásával a korábbi, átadason alapuló ingatlanjogi gyakorlatot (tradicionalis rendszer) kiegészítette, majd fokozatosan kiszorí-

<sup>6</sup> A telekkönyv elnevezés a föld felszínének a rendszerezése folytán alakult ki (eredetileg a felszínen lévő építményeket nem vették nyilvántartásba). Miután az ingatlanforgalomban és az adózásban egyaránt az építmények egyre nagyobb szerepet kaptak, önálló nyilvántartásuk is elengedhetlenné vált (és itt nem csak az osztott tulajdonról volt szó). Mindazonáltal az elnevezést mégsem tekinthetjük elavultnak, mert minden ingatlan alkotóeleme a földrészlet – amelyet a köznyelvben telkeknek is neveznek. (Ugyanakkor a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok – jelenlegi elnevezéssel: a termőföldek sosem minősültek telkeknek.

<sup>7</sup> „A régi rómaiak... az elzálogosított földeket táblákkal, karókkal vagy oszlopokkal jelölték meg s ezeken az arra nehezülő terhek is fel voltak írva.” (CUJATIUS: *Observatores* 16. kötet 12. fejj., idézi: HERCZEGH Mária: *Telekkönyvi Rendtartás Magyarországon és Erdélyben.* Budapest, 1894. 17. p.)

totta a jegyzőkönyvek, okiratok, földiák alkalmazása. Az ilyen nyilvántartások – melyek szerződéseken, megállapodásokon, végintézkedéseken, öröklési jegyzőkönyveken alapultak – először a német városokban jelentek meg a 11. században városi statutumok elhatározásai alapján. *Köln* város ilyen tárgyú rendtartása többek szerint 1065-ben látott napvilágot, bizonyosan azonban 1220-ra tehető annak kiadása; a *lübecki* örökségkönyv első nyomai 1227-ben fedezhetők fel. *Hamburgban* 1270 óta létezett birtok- és televkönyv, több német városban a 14. és 15. században terjedtek el az effajta nyilvántartások Stadtbuch, Erbebuch, Satzbuch elnevezésekkel. *Prágának* már 1313-ban volt televkönyvi statuma. E körbe sorolható *Pozsony* város 1439 óta vezetett nyilvántartása is.

Mindezek nem egy egész országra vagy tartományra kiterjedő televkönyvek voltak, csak az adott városban belül lehetett és kellett alkalmazni, igénybe venni. Anglia egész területén érvényben volt az 1086-ban bevezetett *Domesday-Book*, amely egyesek szerint valódi televkönyvként működött (hiszen minden birtok kötelezően felveendő volt annak összes fizikai és jogi sajátosságával), mások szerint viszont kataszteri nyilvántartásnak volt csupán tekinthető, mivel kizárólag a király pénzügyi jogainak érvényesíthetőségét szolgálta.

Kelet-Európában az első országos hatáskörű televkönyvi rendeletet *Ottokár cseh király* hozta meg (1253–1287), mely a cseh korona összes országára (Csehország, Morvaország, Sziléziai kiterjedt, mint a nemesi földbirtokokra kötelező nyilvántartás. A teleket tartalmazó könyveket *tabula terrae*-nek, cseh nyelven: *zemský desky*-nek nevezték. Olyannyira bevált a gyakorlatban, hogy arról a *Maiestas Carolina* is rendelkezett a 15. században, és innen erednek az osztrák örökös tartományokban meghonosított *Landtafelpatentek*.<sup>8</sup>

A korai nyilvántartások, jelzálogkönyvek, televkönyvi kezdemények sorsának további alakulására döntő befolyással bírt *V. Márton pápa* 1420-ban meghozott bullája, melyben megengedte a járadéklevelek megvásárlását. A német városok, régiók törvényhozása csatlakozott az egyházhoz, megengedte a kamatszédést, és ezek alkalmazásával a német területen a zálogjognak, azaz a „Pfandgewahre”-nak a bejegyzése maradéktalanul elterjedt. Nem így viszont Franciaországban. *XIV. Lajos* 1673. évben kiadott televkönyvi ediktuma igen rövid életű volt, azt a rendekkel nem sikerült elfogadtatnia. Bizonyos ideig működött a *XV. Lajos* 1771. évi ediktuma nyomán kialakult rendszer, mely az ingatlan-tulajdonszerzés biztonságára helyezte a fő hangsúlyt (bár igénybevétele először nem volt kötelező). A Code Civil természetesen ezeket a rendszereket eltörölte és a ma is működő jelzálogjogi nyilvántartást vezette be.

A római jog recepciója Kelet- és Közép-Európában hozta leginkább mozgásba a televkönyvi jogalkotást, azaz a televkönyvi intézmény szabályozásának központosítását. *Poroszországban* 1704-ben rendelték el a *Scrinium* nevezetű nyilvántartás bevezetését elsődlegesen pénzügyi okokból. 1722-ben ez módosításra került, majd 1750. augusztus 4-én meghozták az első *jelzálogjogi decretumot*. Ezt 1783-ban egész *Poroszországra* kiterjesztették Televkönyvi Rendtartás elnevezéssel, mely – az 1194-ben életbeléptetett *Polgári Törvénykönyvvel* együtt, aszerint kiigazítva – 1872-ig volt érvényben.

Ausztriában az első nyilvántartás a cseh-morvaországi földkönyv volt, amelyek az egyes örökös tartományokban a már említett *Landtafelpatentek*, illetve a nemnemesi és városi ingatlanok körében a *Grundbuchpatentek* kiadásával kerültek bevezetésre jobbá-

<sup>8</sup> 1996. „1384 wurden durch Karl IV diebenfalls auf altere Volkilden zurück gehenden muchrischen Landtafel in Brünn und Olmütz nach böhmischen Vorbild eingerichtet, für die er 1339 eine Instruktion erlieh.” L. RUSZOLY József: *Európa jogtörténete*. Püski Kiadó, Budapest, 320–321. p.

ra a 18. században. (Bár a Maiestas Carolina a telekkönyvet, mint régóta fennálló intézményt /"ut moris fuit antiquitus"/ szabályozta.) Ezek a rendszerek még az OPTK 1812-es hatálybalépése után is tovább működtek, ugyanis az egységes osztrák telekkönyvi törvényt (az Osztrák Telekkönyvi Rendtartást) 1871-ben alkották meg.

A német tartományok többsége a 19. században alkotta meg jelzálogjogi és telekkönyvi törvényét (úgyszintén ekkor kerültek kiadára a svájci kantonok rendelkezései is). Az átfogó, egyetlen országra kiterjedő telekkönyvi törvények megszületése Európában átnyúlik 19. század második felére, az egységes magánjogi kódexek létrehozásának időszakára. Ez érvényes az elszigetelt angol vagyongjogra is, bár ott magánjogi kódexet mindmáig nem készítettek. 1872-ben született meg a porosz *telektulajdonszerzési törvény* (Grunderwerbsgesetz), 1863-ban a Szász BGB, 1894-es az angol *Copyhold Act*. Az egységes német Polgári Törvénykönyv (BGB) 1900-as hatálybalépését nyomban követte a *Telekkönyvi Rendtartás* (GBO), Angliában 1875-ben született meg az *Ingtatlanátruházási Törvényben* pedig az *Ingtalanbejegyzési Törvény* (*Land Register Act*).

## 2. Hazai telekkönyvi kezdemények a városi rendszerektől 1848-ig.

A telekkönyvvel először – különböző elnevezésekkel – *szabad királyi városaikban* találkozunk. Az első *telek-földkönyv* Pozsonyban 1319-ben került megszerkesztésre német, illetve cseh-morva minta, alapján. „A vagyoni adók jelentékeny forrását a városi polgárságnál tehát szükségképpen az ingatlanban leljük. Amint lentebb megjegyeztük, az adókönyv tételei utczák és városrészek szerint elrendezték. Ezen elrendezés majdnem teljesen összevág a város 1439. évi telekkönyvével, csak a külvárosokban észlelhető némi eltérés”<sup>9</sup> E pénzügyi körülmények arra engednek következtetni, hogy a telekkönyvhöz hasonló nyilvántartást korábban is vezethettek, és a városi adózás csak statutumban volt szabályozható, az 1319. évi regisztert is ilyen rendelet hozhatta létre.

1439-ben a *Pozsony Városi Telek-földkönyv* újraszerkesztésre került. 1451-ben pedig kimondatott, hogy az idegen pecsétek nem bírnak joghatállyal a város közhatalmi területén, ezért az ilyenekkel ellátott jószágátruházások érvénytelenek. Csak azokat az ingatlanátruházásokat fogadták el érvényeseknek és joghatályosoknak, amelyeket egyrészt a városi tanács előtt (bíró előtt) és annak bélyegzőjével hitelesített okiratba foglalva kötöttek meg.

*Sopron* városában a telekkönyv vezetését 1459-ben kezdték meg, azonban ez még nem volt hosszúéletű. A folyamatos nyilvántartás vezetése 1480-ban kezdődött meg (Steck János nótárius közreműködésével), amelyet 1553-ig alkalmaztak.

Ugyanilyen jellegű telekkönyvi nyilvántartásokkal találkozhatunk Buda, Kassa, Eperjes, Nagyszombat szabad királyi városokban is.

A központi államhatalom (az udvar) egyébként évszázadokig nem foglalkozott a fekvő javak, azaz a birtokok összeírásával, telekkönyvszerű nyilvántartásával. Werbőczy Tripartitumában csupán a határjárások megismétlésére, az adományok évenkénti megerősítésére utal, a nemesi birtokok adatainak a rögzítéséről nincs szó. Foglalkozik ugyanakkor a birtokok elzlogosításával, de ezeket a szerződések nem kellett külön nyilvántartásba venni (az ingatlanok alapján). A birtokok határainak, az ingatlanok elkülönítésének jelzésére csupán *határjelek* szolgáltak, de ezek sem kerültek regisztrálásra.

<sup>9</sup> KOVÁTS Ferenc: *Városi adózás a középkorban*. Pozsony, 1900. 39. p.

A Habsburg-uralom kezdetén Miksa határozta el a kapuk, birtokok, helységek összeírását (1567. évi II. decretum 4. cikkely). Ezt követően még további hasonló tárgyú dekretum született, ám ezek csupán a jobbágyi létszám, a jobbágyi adózás meghatározását szolgálták, nem voltak nyilvánosak, illetve nem bírtak jogi hatállyal és nem volt konstitutív hatályuk (nem voltak nyilvánkönyvekként használhatók).

*Kolonics Lipót* esztergomi érsek 1684-ben, majd *Liczey János* esztergomi főesperes 1706-ban részletes telekkönyvi törvénytervezetet terjesztettek külön-külön az Államtanács elé megvitatásra. Ezek a szabad királyi városok rendszerén alapultak, és főként azt a célt szolgálták volna, hogy az egyes birtokok adatai, fizikai és jogi jellemzői (ideértve a nemesi birtokokat is) egy mindenki által megtekinthető regiszterben legyenek felvéve. A tervezeteket az időközi hazai események (Bocskai-felkelés, Rákóczi szabadságharc) elenyészítették, és 1711-et követően már nem lehetett ezekről érdemi tárgyalásokat folytatni az udvarral.

1723-ban *III. Károly* erőteljes reformintézkedéseket léptetett életbe az úrbéri viszonyok tisztázása, a gazdasági élet, főként az ipar fellendítése, valamint az államigazgatás és az igazságszolgáltatás korszerűsítése érdekében. Ismételten elrendelte a porták összeírását, azonban nem csupán a jobbágybirtokokat. hanem az összes ingatlan jegyzékbe kívánta foglalni.<sup>10</sup> Az ugyanezen évben meghozott 107. cikkely pedig már kifejezetten a jelzálogkönyvek vagy betáblázási könyvek országos bevezetéséről rendelkezik: „legsz. felsége, más országainak és tartományainak hasonlatosságára, az összes, bárki részéről s bárhol kötetendő adósságoknak a bejegyzése és betáblázása jövőre azokban a megyékben s városokban történjék, és mennél előbb állandósuljon, a melyekben az említett adósságoknak teher alá veendő javai feküsznek. S a más országokban és tartományokban követelt mód szerint tartsák meg a jövőre a jogelsőbbségét.”<sup>11</sup> Ez még kifejezetten nem jelentette a valódi telekkönyvi rendszer megteremtését, kizárólag a jelzálogjogok nyilvántartásának bevezetéséről volt szó.<sup>12</sup> Ez a gyakorlatba nem ment át, csupán csőd esetén alkalmazták (II. József vette elő és használta fel a törvéncikket az 1787. április betáblázási rendeletéhez.)

Mária Terézia sem foglalkozott a betáblázási könyvek bevezetésével, sokkal inkább foglalkoztatta az úrbéri viszonyok szabályozatlansága, rendezetlensége. Bár ez a kérdés már 1728-ban felmerült, érdemi előterjesztést az országgyűlésen először Mária Terézia tett 1764-ben. Mivel azonban a rendek ellenálltak, nem kívánták felbolygatni az évszázadok óta kialakult jobbágy-földesúri kapcsolatot állóvizét és rendezetlenségét, úrbéri pántens kiadására került sor, melynek alapján megyénként elkészítették az *urbáriumokat*. Az e jogviszonyokat tartalmazó úrbéri tabellák sem voltak telekkönyveknek nevezhetők, ugyanis csak e sajtáságos úrbéri jogviszony tükrözését szolgálták, ugyanakkor szó sem volt arról, hogy a földesúri birtokok is felvételre kerülnek vagy kerülhetnek.

<sup>10</sup> 1723. évi 67. cikk: „a közterhek méltányos viselése, s a nyomorult nép szükséges fenntartása céljából, az ország karai és rendei, részükre a jelen országgyűlésen elfogadott s legalázatosabban ő legszentebb felsége elé terjesztett terv szerint történt összeírás végrehajtását tartja szükségesnek.” *Corpus Juris Hungarici*. Franklin Társulat, Budapest, 1987. III. 645. p. (továbbiakban: CJH III.)

<sup>11</sup> CJH III. 646. p.

<sup>12</sup> Zlinszky János a magyar magánjog történetével foglalkozó munkájában egyáltalán nem említi e törvéncikket, ezzel szemben felsorolásra került az 1635:XC. cikk, az 1647:CXXV. cikk, az 1655:XXXI. cikk, melyek adóssági követelések biztosításáról rendelkeztek. (Helmut COING: *Handbuch der Quellen und Literatur der neueren Europäischen Privatrechtsgeschichte*. Vierzehnter Abschnitt. Ungarn. München, 1982. 2203. p.)

Mint fentebb említésre került, II. József elővette az 1723. évi 107. törvénycikkelyt, és megkísérelte az abban foglaltakat megvalósítani. Az 1787. áprilisi rendelete továbbfejlesztette az alaptörvény túlságosan általános elveit, és az osztrák örökös tartományokban folytatott gyakorlat alapján kívánta kialakítani a magyarországi földkönyvek és jelzálogkönyvek rendszerét. A kataszteri felmérések megkezdődtek, ugyanakkor több városban és több megyénél megindultak a hitelezői követelések biztosítására a betáblázási eljárások.

II. Lipót nem fejlesztette tovább elődje munkáját, sőt ez a rendelet is megsemmisítésre került azonban azzal, hogy „az 1785. évtől 1790. év utolsó napjáig az akkori gyakorlatban volt és érvényes módozatok szerint keletkezett és tett *betáblázások*, óvások, egyezségek, örök bevallások a külső alakíságot illetőleg jogerőseknek és bizonyítóknak, és minden törvényszéken, és bármely ügyben érvényeseknek nyilváníthatnak.”<sup>13</sup> Ugyanezen decretum határozta el tíz szakbizottság felállítását a magyar Országgyűlés részéről, melyek közül az adó- és bizottsági bizottmány feladata volt a porták felmérése (ideértve minden birtokot), a jogügyi bizottságnak pedig el kellett volna készítenie a magánjogi törvény tervezetét különös tekintettel „a birtokosok teljesebb biztonságához való gondoskodásra”<sup>14</sup> Egyes történeti megállapítások szerint a bizottságok nagyon hasznos munkát végeztek különösen a reform-országgyűlések időszakában, mások viszont azt a következtetést vonták le, hogy egyetlen épkezláb magánjogi tárgyú törvénytervezet sem került ki a kezük alól. (Ami a telekkönyvi tárgykört illeti, az 1840–1848 közötti országgyűlések telekkönyvi vonatkozású javaslatait nem ezen bizottságok készítették elő.)

A gazdasági változások következménye volt a váltótörvény és a csódtörvény megalkotása (1840. évi 17. tcz. és 1840. évi 22. tcz.) Ez utóbbival egy időben került megvitatásra és elfogadásra, valamint szentesítésre az *1840. évi 21. t. cz. az adóssági követelések elsőbbség végett betáblázásáról*, melynek lényeges elemei a következők voltak:<sup>15</sup>

- a) a betáblázás a hitelezők védelmét szolgáló jogi aktusként került megjelölésre, melynek végeredményeként bárki által megtekinthető lajtsromban került rögzítésre az adósságot tükröző ingatlan és a rajta lévő teher,
- b) a betáblázás vagy egyes ingatlanokra vagy az adós összes birtokára történhetett,
- c) a törvény nem tette kötelezővé a betáblázás alkalmazását, de ha már egyszer az adott ingatlan (akár nemesi birtokként is) bekerült a betáblázási könyvbe, úgy a terhek is a jegyzőkönyvben maradtak mindaddig, amíg a hitelező annak törlését nem kérte vagy perrel a törlést ki nem kényszerítették.
- d) a szabad királyi városokat a törvény kötelezte földkönyveik megszüntetésére és a betáblázási könyvre történő átállításra.

Az Országgyűlés *1844-ben kerületi bizottmányt* választott és jelölt ki a telekkönyvi törvényjavaslat kidolgozására. A bizottság által elkészített tervezet „a birtokszerzésről, használásról, átruházásról s a birtokon fekvő terheknek nyilvánosságban tartásáról és biztosításáról” címet viselte, és két változatot tartalmazott. Az egyik azonnal eltöröltné volt az ősiséget és a visszaháramlás jogát, míg a másik e feudális csökevények fokozatos megszüntetésére tett javaslatot. Mindkét változat szerint a jobbágyok felszabadításra

<sup>13</sup> II. Lipót 1790. évi decretuma 54. cikkely. CJH III. 710. p.

<sup>14</sup> II. Lipót 1790. évi decretuma 67. cikkely. CJH III. 721. p.

<sup>15</sup> Ez a törvény még a valódi telekkönyv alapelveit meghatározó és a rendszert meghatározó jogszabályként nem minősíthető, de abban már megtalálhatjuk mindazokat az elemeket is, amelyek a későbbi – 1855. évi – telekkönyvi rendtartásban szerepeltek.



kerültek volna az úrbéri terhek alól, és az ún. úrbéri telkek a tulajdonukba kerültek volna. Ugyanakkor javasolták mindkét változatban azt, hogy az ország összes földterülete felméréndő egy év alatt, és ennek során az ingatlanok minden lényeges adatát figyelembe kellett volna venni. Egyik javaslat sem került a képviselők közötti kiosztásra – így a főrendiházhoz sem juthattak el –, ugyanekkor fogadta el viszont az Országgyűlés a nemesi javaknak nem-nemesek általi megszerzéséről (1844. 4. tc.) és a nem-nemeseknek is közhivatalokra lehető alkalmazásáról (1844. 5. tc.) szóló törvényeket.

1847-ben egy újabb *telekkönyvi törvényjavaslat* került az Országgyűlés elé, mely egy öt törvénytervezetből álló csomagban foglalt helyet.<sup>16</sup> Ennek lényeges elemei a következők voltak:

- a) minden megyében telekkönyvi hivatalok hozandók létre,
- b) minden birtok (így minden nemesi birtok is!) három év alatt a telekkönyvbe felvételre kerüljön, ha a nemes elmulasztja birtoka bevallását, úgy semmiféle telekkönyvi jog nem illetheti meg,
- c) a bejegyzendő adatok: a helyiség és a birtok elnevezése, közbirtokosság esetén a részarányok, a birtok nagysága holdban, mezőgazdasági jelleg (művelési ág), jogi jelleg (úrbéri birtok, polgári birtok stb.), épületek megjelölése, a tulajdonos, a szerzés jogcíme, eladásnál vételár, egyéb szerzésnél a becsérték,
- d) az 1840: 21. törvénnyel életbeléptetett betáblázási könyvek fokozatosan megszüntetendők.

Az 1848: 9. tc. eltörölte az úrbériséget, az 1848. évi XV. tc. az ösiséget. Ez utóbbi utasította a minisztériumot egy megfelelő *polgári törvénykönyv* kidolgozására, de a telekkönyv kialakításáról egyik alaptörvényben sem esett szó. Nem hajtotta végre a forradalmi kormányzat az úrbériséggel kapcsolatos rendelkezéseket és a polgári törvénykönyv kidolgozásának utasítását sem: az úrbériséggel kapcsolatos végrehajtási rendeletek 1853-ban két nyílparancsban kerültek kiadásra, míg az első magyar polgári törvénykönyv megalkotása helyett 1852-ben bevezetésre került az Osztrák Polgári Törvénykönyv (OPTK).

1849 és 1861 között a jogélet szabályozása pátensekkel, miniszteri rendeletekkel, utasításokkal, valamint helytartótanácsi szabályokkal rendelkezésekkel történt. A császári teljhatalmú polgári biztos is hozhatott ún. ideiglenes rendeleteket, melyek a polgári jogi jogviszonyok tekintetében voltak alkalmazandók. Ilyen jogforrási háttérben születtek meg mindazok a *telekkönyvi szabályok, amelyek a ma a telekkönyvi rendszer alapját képezték, melyek létrehozták a hazai telekkönyvet*. A kiegészítést követően meghozott telekkönyvi tárgyú törvények lényeges változást nem idéztek elő e téren, így elmondható: az abszolutizmus idején kiadott, a magyar jogforrási szerkezettel teljesen ellentétes jogszabályok voltak a létrehozói és megalapozói a modern magyar ingatlanvilvántartásnak.

Az 1850. január 14-én kelt császári teljhatalmú polgári biztos által kiadott *hirdetés* (inkább hirdetmény) kimondotta: a járási (egyes fordításokban: kerületi) bíróságoknál ki kell alakítani a telekkönyvi szervezetet és a rendszert, melybe minden ingatlan beletartozik (kivéve a nemesi birtokokat). Az így felvett lapokat (fóliumokat) *telek- és betáblá-*

<sup>16</sup> Az örökbevallásról; a nemesi ingatlan zálogokról és a zálogperekéről; a nemesi fekvő javak telekkönyvről; a betáblázásról; a vármegyei törvényszékről. A csomag királyi kegyes leiratban került benyújtásra a házhoz 1847 novemberében, de sem általános, sem részletes vitájára nem került sor.

zási könyveknek nevezték; ezek bevezetésétől függetlenül változatlanul érvényben maradt az 1840. évi XXI. tcz.

Mivel a végrehajtás során számos nehézség merült fel, különösen az, hogy az előkészítés nem került összehangolásra a *telekadó-szabályozó kataszteri bizottság* munkájával, a *helytartóság ideiglenes főnöke 1851. január 4-én* újabb telekkönyvi tárgyú szabályt adott ki „*a telek- és betáblázási könyvek járásbíróságoknál első alkotása tárgyában*” elnevezéssel. Ennek alapján a telekkönyvi birtokhelyzet és jogi helyzet kialakításánál figyelembe kellett venni kötelező érvénnyel az előbb említett telekadó-bizottság adatait (különösen a *katasztrális számot*), és minden egyes ingatlan helyszíni felmérésekor, valamint a jogi helyzet tisztázása során (azaz: a „beiktatáskor”) külön-külön jegyzőkönyvet kellett felvenni.<sup>17</sup>

1853. március 1-én lépett hatályba az *1852. november 28-i nyílt parancs* alapján az *Osztrák Polgári Törvénykönyv*, mely külön foglalkozott a telekkönyvvel (főként alapelvek formájában).<sup>18</sup> Ugyanekkor került kiadásra az *ósiségi nyíltparancs* is, mely ugyan nem hivatkozott az 1848. évi törvényekre, lényegében azok végrehajtási rendeleteként minősíthető (az adományrendszert, a visszaháramlási jogot és az úrbéri háramlási jogot megszüntette, kimondotta a tulajdonszerzésekben a felek egyenrangúságának elvét, eltörölte a polgári jogi jogviszonyokban fennálló különös kiváltságokat). *1853. március 2-án* két nyíltparancsot adott ki az uralkodó az *úrbéri jogviszonyok* megszüntetésének végrehajtásáról. Az *1853. február 16-án* kelt nyíltparancs (a polgári törvényhatósági szabályokról) telekkönyvi hatásköri szabályokat léptetett életbe: részben a megyei hatáskörű törvényszékek, részben a járási telekkönyvi hivatalok (vagy szolgabírói hivatalok), mint járásbíróságok jártak el.

Az *1853. április 18-i igazságügyminiszteri rendelet*, mely által az említett koronaországokban a telek- és betáblázási könyvek készítése végetti előmunkálatok kötelező érvényét kiterjesztette a nemesi ingatlanok (birtokok) felmérésére is, éppen az előzőekben felsorolt jogszabályokra tekintettel. Végérvényesen a főtörvényszékek mellé rendelték a telekkönyvi igazgatóságokat. Minden magyarországi ingatlan felvételre került, kivétel az OPTK-ban említett kincstári birtokok, valamint egyéb közjavak képeztek. Ez a rendelet írta elő egységes jelleggel a *telekjegyzőkönyvek* felvételét, amely jegyzőkönyveket a továbbiakban meg kellett őrizni, és azok folyamánként kellett vezetni az ingatlanban bekövetkezett változásokat.

Számos miniszteri utasítás követte az 1853. április 18-i igazságügyminiszteri rendeletet (1853. szeptember 16., 1854. június 23., 1855. február 26., 1855. június 10.), majd *1855. december 15-én* adta ki az igazságügyi miniszter a később Telekkönyvi rendtartásnak nevezett rendeletét „mellyel az új telekjegyzőkönyvek közzétételét s azoknak telekkönyvekképeni vezetését tárgyazó szabályok bocsátatnak ki”. 1861-ig még számos miniszteri rendelet és utasítás keletkezett, azonban ezek egyike sem módosította az alaprendeletet, csupán azt magyarálták, értelmezték segítve a gyakorlati végrehajtást.

<sup>17</sup> Az ezen jogszabály alapján készült jegyzőkönyveket még nem nevezték telekjegyzőkönyveknek.

<sup>18</sup> „Az 1853. március 1-től kezdve Magyar-, Horvát- és Tótországban, a Szerb Vajdaságban s a Temesi Bánságban az 1811. június 1-én kelt nyíltparancsokkal birodalmunk más részeiben közzétett általános polgári törvénykönyv, a hozzácsatolt függelékben foglalt, ama vonatkozó utólagos rendeletekkel együtt hatályba léptetendő, miáltal egyszersmind az ezen koronaországokban eddigelő létezett ezen általános polgári jog tárgyaira vonatkozó minden törvények, szabályok és szokások megszüntetnek és hatályon kívül tetetnek.” (1852. évi november 29-i nyílt parancs preambuluma.)

Az *Ideiglenes Törvénykezési Szabályok* nem érintették a Telekkönyvi Rendtartásban szabályozott alapelveket, eljárásokat és a technikai jellegű útmutatásokat és értelemszerűen érvényben hagyták mindazokat a rendelkezéseket az OPTK-ban, amelyek a telekkönyvre vonatkoztak. „Szintúgy fenntartatnak ideiglenesen az országgyűlés intézkedéséig az ausztriai polgári törvénykönyv mind azon rendeletei is, melyek az 1855-ik decz. 15-i telekkönyvi rendelettel kapcsolatban állván, a telekkönyvek tárgyát képező valamely dolog szerzése vagy elidegenítése módjait meghatározzák.”<sup>19</sup> Valamint: „A jog- és vagyon biztonsága s ezen alapuló *közhitel* a telekkönyvi rendszerrel szoros egybefüggésben lévén, ez okból s egy magyarországi hitelbank mielőbbi életbeléptetése végett az 1855. december 15-én a telekkönyvek tárgyában kiadott és eddig gyakorlatban volt rendelet, az erre vonatkozó későbbi pótló határozatokkal együtt az országgyűlés végleges intézkedéséig, hatályában fennmarad, mindazonáltal a következő kiegészítésekkel.”<sup>20</sup>

Az ITSZ azonban nem változtatta meg a jogalkotási rendet, így az osztrák igazságügyminiszter sorra adta ki telekkönyvi tárgyú rendeleteit és utasításait 1861-t követően is. A kiegyezésig 20 ilyen miniszteri szintű jogszabály látott napvilágot, de ezek sem érintették a Telekkönyvi Rendtartás alapvető elveit, módosításokat nem tartalmaztak.

Az első legfelsőbb szintű telekkönyvi tárgyú szabályozás 1867. október 5-én született: az Országgyűlés mindkét ház által egyhangúlag elfogadott határozatot hozott, a telekkönyvi rendszer Erdélyre történő kiterjesztéséről. Bár az 1852. december 22-i igazságügyminiszteri rendelet megindította e telekkönyvi előmunkálatokat Erdélyben is, azonban a Telekkönyvi Rendtartás hatálya Erdélyre nem terjedt ki. A határozatot nyomban követte két igazságügyminiszteri rendelet a végrehajtás tárgyában, melynek nyomán a felmérések tovább folytatódtak illetve – ahol még nem kezdtek el azokat – megindultak. Mindezek a munkálatok oly gyorsan haladtak, hogy 1870. február 5-én megszületett az *Erdélyi Telekkönyvi Rendtartás*, amely lényegét illetően alig különbözött a magyar Telekkönyvi Rendtartástól (Trt).<sup>21</sup> Ez is két részből tevődött össze: az első a telekjegyzőkönyvek közzétételéről, a jogorvoslatokról, a jegyzőkönyvek alapján a lapok kialakításáról, a második pedig az új telekkönyvek vezetésének szabályairól szólt. Mivel felhasználta egyben a Trt. végrehajtása során szerzett tapasztalatokat, korszerűbb volt, mint maga az alaprendelet.

1867-ben kezdte meg az Országgyűlés az igazságügyminiszternek a vasutak és a csatornák telekkönyvezéséről szóló törvény javaslata tárgyalását, melyet hosszas vita után az 1868. évi I. törvény alakjában elfogadott. E törvény meghozatalának két oka volt: egyrészt a Trt. nem foglalkozott a vasutakhoz tartozó ingatlanokkal és a vízügyi jellegű földrészletekkel, másrészt alapvető közérdek fűződött ahhoz, hogy a működtető („tulajdonló”) vállalatok ingatlanai egy központi nyilvántartásban kerüljenek regisztrálásra a jobb hitelfedezetiképesség szempontjából. Ahogyan az országos ülésen elhangzott az egyik felszólaló beszédében: „E kitűzött cél pedig az, hogy a telekkönyvben a csatorna és vasutvállalatok vagyona ezen alapuló hitelképessége teljes és világos evidenciába helyeztessék; s abban meg is tartassék, hogy az érdekeltek, különösen a kül-

<sup>19</sup> Ideiglenes Törvénykezési Szabályok 1861. 20. és 21. §§. in.: C.I. VII. 178. p.

<sup>20</sup> Ideiglenes Törvénykezési Szabályok; 145. §.

<sup>21</sup> Mivel már 1868-ban megszületett a törvény Magyarország és Erdély egyesítéséről (1868:XLIII. t.cz.), lehetőség nyílt a Trt. hatályának erdélyi kiterjesztésére is. Egyelőre semmiféle adat nincs arra, vajon miért kellett mégis igazságügyminiszteri rendeletben külön erdélyi rendtartást létrehozni.

földi hitelezők, minden hosszás keresés utánjárás és kombinálgatás nélkül, az említett vállalatok teljes, tiszta s kimerítő képét egy tekintetre megláthassák.”<sup>22</sup>

Bár az 1874. évi VIII. t.cikk a korábbiakban alkalmazott, eltérő és így számos zavart okozó mértékegységek helyett bevezette a *métermértéket* és az ehhez igazodó egyéb mértékrendszereket, a telekkönyvben még nem kellett alkalmazni. „A földterület mennyisége jogügyletekben és mindennemű magánjogi okiratokban az eddigi mérték szerint fejezendő ki s a telekkönyvi bejegyzések is az eddigi szabályok szerint eszköz-lendők, szabadságukban állván a feleknek az eddigi mértékhez az *új mértéket* is hozzáírni.” (1874:VIII. t.cz. 18. szak.) Nem sokkal később került kihirdetésre a földadó szabályozásáról szóló 1875:VII. t.cz., amely az általános földadókatasztert vezette be. (A kataszter a középkori capistratum szóból keletkezett, mely fejenkénti jegyzéket jelentett.) E törvényben kerültek rögzítésre a művelési ágak, a minőségi osztályok, a mintaterék és a becslőjárások kialakításának és vezetésének szabályozása azzal, hogy egyes birtokok (ingatlanok) ezen fizikai jellemzőit a telekkönyvnek is követnie kellett.

A katasztert bevezető földadótörvényt az Országgyűlés 1881-ben módosította (1881. évi XL. t.cikk) korszerűsítve az eredeti törvény kevésbé alkalmazható rendelkezéseit. Ugyanakkor lépett életbe újabb kisajátítási törvényünk (1881. évi XLI. t.cikk), majd 1885-ben fogadták el a földadókataszter nyilvántartásáról szóló 1885. évi XXII. t.cikket.

Hosszas parlamenti vita és jogirodalmi polémia után 1886-ban született meg a legát-fogóbb telekkönyvi törvényünk (1886. évi XXIX. t.cz. a telekkönyvi betétek szerkesztéséről). Már a Trt. előírta, hogy a telekjegyzőkönyvek országos méretű összeállítása után el kell készíteni a „különös telekkönyvi betéteket” vagyis a telekjegyzőkönyvek alkalmazása helyett betéteket kell kialakítani. Ugyanakkor alapvető követelményként jelent meg a kataszter és a telekkönyv összhangbahozatala.<sup>23</sup> A *telekkönyvi betét* elnevezést végleges jelleggel ez a törvény hozta be”, de megtartotta a telekjegyzőkönyveknek alkalmazott három alrészletes felosztást (A, B és C lapok). A betétek bevezetése illetve a betétszerkesztési munkák bejegyzése évtizedekig elhúzódott, sőt voltak olyan dunántúli települések, amelyekben még 1945-ban is telekjegyzőkönyveket alkalmaztak, annak ellenére, hogy 1889-ben, 1891-ben és 1892-ben módosító törvények születtek a munkák gyorsítása érdekében. Ugyanezt a célt szolgálta az 1893. május 26-án kiadott 19.665/1883.sz. igazságügyminiszteri rendelet is.

1909-ben hozta meg az Országgyűlés a földadókataszter kiigazításáról és a földadó százalékának megállapításáról szóló törvényt (1909. évi V. t.czik). Ebben került bevezetésre a tiszta jövedelmi fokozatok megjelölésére a *koronaérték* (későbbi elnevezéssel: aranykorona-érték), azonban ezt még nem kellett bevezetni a birtokok telekkönyvi betétjébe. Az ugyanebben az évben elfogadott 1909. évi VI. t.cikk hozta be a házadókatasztert, amelyet az egyes településeken kellett vezetni a telekkönyvre alapított, de attól elkülönülő (így nem közhitelű) nyilvántartásként.

1870-től kezdődően különböző megbízások folytán a polgári jog egyes részterületeiről készültek tervezetek, az első egységes kódexszerű vázlatot 1882-ben állította össze Halmossy Endre magánmunkálatként. A nagyon alapos, minden részletre kiterjedő

<sup>22</sup> Tóth Lőrinc képviselő előadói beszéde az igazságügyminiszter helyetteseként 28-i országos ülésen.

<sup>23</sup> „A jelen javaslatban célul tűztem ki: I. a telekkönyvi betéteknek szerkesztését, II. ezen betéteknek olyan szerkesztését, hogy azok adatai a földadókönyv és állandó kataszter adataival összhangban legyenek, és hogy a telekkönyvi, ill. a betétekben foglalt állapot a tényleges állapottal lehetőleg egyezzen, és III. olyan intézkedések tételét, amilyenek a telekkönyvi betéteknek a fenti egyezést biztosítsák, másrészt lehető biztonságot nyújtsanak arra, miszerint ne létesülhessen eltérő állapot.” (A törvényjav. miniszteri indokolása.)

munka harmadik címe foglalkozott a telekkönyvvel, amelyben megtalálhatók az Optk. és a Trt. a tervezet alapelveivel összhangban állott egyes rendelkezései is. Ezt követték az 1900-ban, majd 1913-ban elkészített magánjogi törvénytervezetek, melyek szintén kimerítően foglalkoztak a telekkönyv intézményével. „Hogy a telekkönyvi rendszert fenn kell tartani; hogy az ingatlanok tekintetében a dologi jogok szerzését, változtatását és megszüntetését a telekkönyv rendszerére kell, mint alapra fektetni; végre hogy az ingatlanokon való jogokról törvény határozatok köréből mind az olyanokat ki kell zárni, amelyek az évtizedek munkájával és milliók árán szerkesztett telekkönyvek és telekkönyvi betétek tartalmának lényeges megbolygatásával és az ez által szerzett jogok sérelmének veszélyével is járnának; mindez olya szembeötlően kétségtelen, hogy indokolásával foglalkozni merőben felesleges volna”,<sup>24</sup> Ugyanezt fogalmazta meg az igazságügyminiszter az 1928-ban elkészített javaslatban (amely Magánjogi Törvényjavaslat címmel került az Országgyűlés elé): „a telekkönyv háromnegyed század óta alkotja ingatlanjogunk gerincét és így ettől eltérni az Mt. általános vezérelvével sem lenne összeegyeztethető.”<sup>25</sup> Azonban egyik tervezetből sem lett törvény bár az Mtj-t a bírói gyakorlat mint szokásjogi gyűjteményt alkalmazta.

A gazdasági fejlődés, a hitelélet újbóli fellendülése, az építési beruházások megszorodása szükségessé tette olyan törvények megalkotását az első világháború után, amelyek tárgyai egy magánjogi kódexben követeltek volna maguknak helyet. Mivel ilyen törvény nem jött létre, megszületett az első társasházi törvény (1924. évi XII. tc.), valamint a jelzálogjogról rendelkező 1927. évi XXXV. törvénycikk. A társasházi törvény a 19. század végén bevezetett ún. részházak jogintézményét korszerűsítette és alakította át a korszerű követelményeknek megfelelően, míg a jelzálogjogi törvény a telekkönyvi rendszerrel szorosan összefüggő biztosítéki intézményt vezetett be. „Az ingatlanok tekintetében a telekkönyv intézménye teszi lehetővé a jelzálogjog jogintézményét [...] A történelmi adatokból is nyilvánvaló, hogy a jelzálogjog nem egyszerű függvénye a telekkönyvnek, hanem olyan jogintézmény, amely, jóllehet a telekkönyvi rendszerbe kapcsolódik, önálló fejlődésre képes,” mondotta az igazságügyminiszter a törvényjavaslat ismertetése során.<sup>26</sup>

1927-ben ismét szükségessé vált egy újabb telekkönyvi tárgyú törvény meghozatala (1927. évi XXXIV. tc. a telekkönyvi tulajdon és a tényleges birtoklás között előállott eltérések megszüntetését célzó egyes intézkedésekről.) Ekkorra a legtöbb településen már befejeződött a betétszerkesztési eljárás, azonban az időközi ingatlanforgalmi változások sok esetben nem kerültek átvezetésre a nyilvántartásban. Ugyanakkor az 1892. évi XXIX. t.cz. csak a telekjegyzőkönyvek hivatalbóli megváltoztatását, a tényleges birtokhelyzethez történő igazítását tette lehetővé, a betétekben változást rendezni egyszerű igazgatási eljárással nem lehetett (csak per útján volt lehetőség az eltérések korrekciójára). Ezt a helyzetet kívánta feloldani az említett törvény. Majd 1938-ban fogadta el az Országgyűlés a kivételes telekkönyvi eljárások szabályait összefoglaló 1938. évi XI. t.c-t, amely a bejegyzési, feljegyzési és törlési eljárásokon kívüli ún. hivatalos eljárásokat sorolta fel. Ez azonban nem lépett hatályba. Az 1945 utáni, a tulajdonosi szerkezetet érintő nagymértékű változások (földreform, ipari, mezőgazdasági vállalatok állami tu-

<sup>24</sup> Indokolás a Magyarországi Magánjogi Törvényjavaslatához. II. kötet: Dologi jog. Budapest, 1901. Általános határozatok a telekkönyvbe felvett ingatlanokon való jogokról. Kiadta az Igazságügyminisztérium. 105. p.

<sup>25</sup> Indokolás a Magánjogi Törvényjavaslatához. Budapest 1929. Kiadta az Igazságügyminisztérium.

<sup>26</sup> Az 1927. évi XXXV. tv. miniszteri indokolása. CJH 1927. 589. p.

lajdonba vétele, házingatlanok államosítása stb.) addig nem ismert terhet zúdítottak a telekkönyvi hatóságokra. Az igazgatási teendők ugyan a földbirtokrendező bizottságokra tartoztak, azonban a földek szétdarabolásának bejegyzését, a tulajdonjogok rendezését a járásbíróságoknak (mint telekkönyvi hatóságoknak) kellett elvégezniük. Növelte a munkamennyiséget az 1948. évi LV. tc., amely ismételten előírta a métermértékek használatát kivétel nélkül.<sup>27</sup> Az említett nehézségek miatt azonban a méterrendszerre történő átállást csak az 1913-ban elindított szerkesztési munkálatok során lehetett maradtalanul elvégezni.

Mivel az 1960. május 1-én hatálybalépett Ptk. a telekkönyvről nagyon szűkszavúan rendelkezett, csupán a közhitelesség és a konstitutivitás elvét határozta meg, a részletes szabályozást külön jogszabályra hagyta, szükségessé vált az ekkor még hatályban lévő telekkönyvi szabályok sorsának rendezése. A Ptk 1960. május 1-ével hatályon kívül helyezte minden „felszabadulás előtt alkotott polgári jogi tartalmú jogszabályt” és külön felsorolta a hatályban maradt rendelkezéseket. Ezek között azonban nem szerepeltek telekkönyvi tárgyúak, ezért egy bizonyos ideig *ex lex* állapot keletkezett: 1960. május 1-től a telekkönyvi rendeletek, törvények nem voltak alkalmazhatók és még nem léptek hatályba (meg sem jelentek) az új telekkönyvi tárgyú jogszabályok. Végül is 1960. novemberében és decemberében láttak napvilágot az 54/1960. (XI. 27.) Korm. r., valamint a 2/1960. (XII. 25.) IM. r. a telekkönyvről, amelyek 1961. február 1-ével léptek hatályba. Egyidejűleg megmaradtak a vasutak és csatornák központi telekkönyvére, a bányatelekkönyvre, valamint az ipari vállalatok telekkönyvére vonatkozó törvények alapján vezetett nyilvántartási rendszerek.

1963-ban került megszüntetésre a kataszterre épített földnyilvántartási rendszer és váltotta fel az 1815-ben megteremtett földadókatasztert. (1963. évi 32.sz. tvr.)<sup>28</sup> A tvr. kimondotta: „A telekkönyvben a földrészletek helyrajzi számát, területét, művelési ágát és fekvését, valamint a külön jogszabályokban meghatározott egyéb adatokat az állami földnyilvántartás munkarészeiben foglalt adatoknak megfelelően kell feltüntetni.”<sup>29</sup>

Mivel az előbbi kettős nyilvántartás nem felelt meg az akkori rendszer igényeinek, felmerült a megszüntetés igénye, továbbá az egyes külön nyilvántartások eltörlése, egységes telekkönyvi rendszer létrehozatala. Előbb azonban szervezeti változtatásra volt szükség. 1972-ben a járásbíróságok mellett működő telekkönyvi hatóságok megszűntek, szervezetük beolvadt a földhivatali struktúrába. „Az állami földnyilvántartás és a telekkönyv intézményének létrejötte óta gyökeresen megváltoztak azok a társadalmi-gazdasági viszonyok, amelyek kialakulásukat szükségessé tették. A szocialista fejlődés megköveteli, ezért a külön-külön vezetett állami földnyilvántartás és a telekkönyv helyett *egységes nyilvántartási rendszer* kialakítását.”<sup>30</sup>

Az 1973. január 1-én hatálybalépett 1972. évi 31. sz. tvr. és a 32T/1972. (XII. 31.) MEM sz. r. megszüntette a telekkönyvi betétek rendszerét, helyette bevezette a tulajdoni lapokat, megindította a szerkesztési eljárást (amely kísértetiesen hasonlított az 1886-ban

<sup>27</sup> „A földadókataszteri munkálatokban és a telekkönyvi betétekben (telekjegyzőkönyvekben) a területi adatokat *kizárólag méterrendszerben* kell feltüntetni.” (L. a törvény I. szakaszát!)

<sup>28</sup> Az állami földnyilvántartás tárgya az ország teljes földterülete volt, ezáltal kialakult egy kettős jellegű adminisztráció. Valójában ez a kettősség tartalmában egyáltalán nem különbözött a korábbi kataszter-telekkönyv egymás mellett élésétől.

<sup>29</sup> 1963. évi 32. sz. tvr. 8. § (1).

<sup>30</sup> 1042/1971. (IX.29.) Korm. hat. az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról, valamint a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről. (Magyar Közlöny 1971. évi szeptember 29-i szám.)

megindított betétszerkesztési eljárásra, és a nyilvántartással kapcsolatos eljárásokat a földhivatal keretében helyezte el.

Mivel a szerkesztési eljárások fokozatosan kerültek megindításra (és befejezésre), azok lezárásáig a telekkönyvi kormány- és miniszteri rendeletet kellett alkalmazni. Mivel az utolsó szerkesztések 1985–86-ban zárultak le, ez az az időpont, amikor a telekkönyvi rendszer véglegesen megszűnt, felváltotta az *ingatlannyilvántartás*. Tartalmát tekintve azonban a telekkönyv intézménye sosem szűnt meg, mivel az utóbbinak nevezett regisztráció manapság alapvetően követi az első telekkönyvi jogszabályunk, a Trt. alapelveit és alkalmazza az egyes jogintézményeit (rangsor elve, ranghelycsere, bejegyzés, feljegyzés, törlés, jelzálogjog stb.)

## II. A telekkönyv, mint jogintézmény Magyarországon

Ebben a fejezetben a telekkönyv intézményén belül helyet foglaló intézményrészek, részelemek történeti alakulását és megszületését kívánom bemutatni. A fejlődés szót nem szívesen használom – ugyanígy vagyok a „visszafejlődés” megnevezéssel is –, ugyanis nagyon nehezen dönthető el, vajon adott esetben, adott időszakban, adott területen fejlődés-e az, ha valamely visszahúzó erő egy korábban megvolt intézményt vezet be, hoz vissza vagy egy törvényhozói akarat olyan újat teremt, amely mind a gazda ág, mind a társadalom számára káros, negatív következményeket von maga után. Nem éppen az tekinthető fejlődésnek, hogy visszanyúlunk egy régebben bevált, de ideológiai vagy politikai megfontolásból eltörölt jogi vagy gazdasági megoldáshoz? Elsődlegesen a telekkönyv meghatározásával, mibenlétével foglalkozom, majd azt vizsgálom, milyen okok tették szükségsszerűvé ezen intézmény kialakulását hazánkban. Szükséges foglalkoznom a telekkönyvi alapelvekkel ezeket követően. A telekkönyv már megszületését követően nyomban visszatükrözte az ingatlanforgalmat is; bizonyos-ingatlanügyekkel kapcsolatos visszatekintés is szükségesnek mutatkozik. Lényeges kérdés – és ez a telekkönyvi intézmény történetében mindenkor központi probléma volt – a telekkönyv bizonyító erejének, a hitelt érdemlőség mibenlétének megítélése.

Végezetül még két szempontot kívánok megvilágítani: az egyik a telekkönyvi jogalkotás legitimitása, a másik a telekkönyvi szervezet és eljárás bemutatása. Ez utóbbi esetben a kérdés az, vajon mely formában és melyik eljárási rendben szolgálta ki a társadalmat leginkább a telekkönyv.

### I. A telekkönyv fogalma, meghatározása

Jogtudásaink a telekkönyv fogalmát általában azonosították a *nyilvántartás* fogalmával. „A telekkönyv – nyilvántartás – oly. közhitelű könyv, mely az abban bejegyzett ingatlanok létezését és jogi minőségét, nemkülönben az abban megjelölt – mind jogosított, mind kötelezett – személyeknek az ingatlanokhoz és bejegyzett jogokhoz, másrészt egymáshoz való viszonyát tanúsítja, és egyszersmind azon tér, amelyen az ingatlanokra közvetlenül vagy közvetve vonatkozó telekkönyvi jogok megszerezetnek, átváltoztat-

nak és megszüntetnek.”<sup>31</sup> másik meghatározás szerint: “a telekkönyv vagy nyilvánkönyv az a közokirat, mely a fekvőbirtok létviszonyait vagyis az egyes ingatlanokra vonatkozó adatokat és nyilvánkönyvi jogokat magában foglalja.”<sup>32</sup> Ugyanakkor a nyugat-európai nyilvánkönyvi rendszerek két alrendszerből épültek fel: a telekkönyvből és a jelzálog-könyvből. A telekkönyvi jelleg abban állott, hogy minden dologbeli jog megszerzéséhez bejegyzés volt szükséges, a jelzálogjogi jelleg tekintetében viszont a dologi jogosultság közömbös volt.

Schnierer Gyula jogtanár is a nyilvánkönyv két nemét különböztette meg: a jelzálogjogi könyvet és a tulajdonképpeni telekkönyvet. Az előbbi csupán a terhet biztosította, az utóbbiban mind az ingatlanok, mind pedig az azokon szereplő terhek is szerepeltek. „Csak az utóbbi rendszert lehet tökéletesnek nevezni,” fejtette ki, „amennyiben előbb szükséges tudni, vajjon az adósnak van-e ingatlan tulajdona és csak azután lehet következetesen és megnyugvással azokra terhet biztosítani... A tisztán jelzálogi vagy betáblázási rendszer [...] *félrendszer, és mint ilyen nem felel meg a tudományos követelményeknek.*”<sup>33</sup>

Csehországban, Morvaországban és Sziléziában a 14–15. században terjedtek el a *földtáblák* (tabula terrae, zemské desky), “melyek a nemesi földbirtokok tulajdonváltozását és záloggal való megterhelését tartalmazták [...] A források szerint nem annyira a felek érdekeit szolgálták, mint inkább az adománybirtokok visszaháramlásának megkönnyítését, valamint a bejegyzési kötelezettség révén az országos rendi érdekek védelmét.”<sup>34</sup> Később ezt a rendszert vették át az egyes osztrák örökös tartományok, és az Optk-n keresztül végül is beépülve a Trt-be a magyar jog részévé vált.

A *kataszteri földkönyv* vagy *adótelekkönyv* alapvetően az állam ingatlannal kapcsolatos adóztatási érdekeinek, az adószabályozásnak a követelményeire szolgáló regisztrációs rendszer, melyben mindazon ingatlanjellegzetességek kerülnek feltüntetésre, melyek alapján a jövedelem, a jövedelmezőség, a vagyontárgy szerinti adóztatás megvalósítható. A kataszteri földkönyv a kezdetektől kizárólag közjogi, pénzügyi jogi célokat szolgált, és alkalmas volt az ingatlanok összes fizikai tulajdonságának kimutatására és nyilvántartására. Míg ugyanis a telekkönyv kifejezetten az ingatlanok *jogi állapotát* tükrözte, addig a kataszteri telekkönyv (földkönyv stb.) csak az adózási szempontból releváns tényezők terepe volt. E jellegzetesség tette alkalmassá arra, hogy a térképi nyilvántartás nélkülözhetetlen alapjává lépett elő.

A kataszteri és a telekkönyvi nyilvántartás összhangba hozatala mindig alapkövetelmény volt mind a jogalkotás, mind a jogalkalmazás részéről. „De a telekkönyveknek a kataszterrel való összhangba hozatala nemcsak a jelenlegi birtokállapotról nézve rendelő el, hanem szabályok hozandók azon célból is: hogy a két organizmus közt az összhang jövőben is fenntartassék” – állapította meg Csillag Gyula: Telekkönyv és kataszter c. munkájában.<sup>35</sup>

A telekkönyv megreemtését követően nálunk kétféle rendszert alkalmaztak: a helyi és az országos telekkönyvet. Országos jellegűek voltak: a bányatelekkönyv, a vasutak és a csatornák telekkönyve, ipari vállalatok központi telekkönyve és a kincstári javak te-

<sup>31</sup> HUF József: *A magyar Telekkönyvi Rendtartás gyakorlati használatra*. Budapest, 1906. 1. p.

<sup>32</sup> Pallás Lexikon 1897. évi kiadás. Budapest, XVI. kötet (TEBA-ZSISZIK)

<sup>33</sup> SCHNIERER Gyula: *Jelzálogi és telekkönyvi rendszerek elmélete*. Pest, 1869. 6. p.

<sup>34</sup> RUSZOLY József: *Európa jogtörténete*. Budapest, 1997. 321. p.

<sup>35</sup> CSILLAG Gyula: *Telekkönyv és kataszter*. Budapest, 1884.



lekkönyve. A községenként (településenként) vezetett ún. általános telekkönyveket *helyi telekkönyveknek* is nevezték.<sup>36</sup>

Mindezekből levonhatjuk a következőket: a városi telekkönyvek alapvetően a helyi adóztatás érdekében születtek meg, azonban voltak olyan régiók, ahol a telekkönyvi rendszer (földkönyvek formájában) a nemesi-lovagi minősítés igazolásához vált szükségessé. Másodlagos volt a hitelezői érdekvédelem. Fokozatosan alakultak ki az ún. jelzálogkönyvek, amelyek kizárólag a hitelek fedezetéül szolgáló ingatlanok adatait tartalmazták. Ugyanakkor a vagyonadóztatás központosításával olyan regisztert kellett létrehozni, amely az ingatlanok fizikai állapotát rögzítette elsősorban nem mellőzve a tulajdonos megjelölését. Egyes országokban a telekkönyv – amennyiben az teljeskörű volt – a vagyoni census igazolásának is alapjává vált. Nálunk a telekkönyvi kezdeményezések elsősorban biztosítékalapúak voltak, (1. az 1723:107. t.cikket vagy az 1840:XX. t. cikket) azonban már kötelezően vezették a tulajdonjogi változásokat is. Míg az 1723-as törvény csupán a csőd eljárásokban érvényesítette hatását, addig a betáblázási törvény alapvetően hitelezővédelmet szolgált. Miután azonban ez utóbbi nem volt kötelező (azaz nem előzte meg a betáblázási könyvek bevezetését országos ingatlan – vagy birtok – felmérést), valódi telekkönyvnek azt nem nevezhetjük. A szűkebb értelemben vett telekkönyvvel először az 1843–44-es Országgyűlésen találkozunk, amikor a kiküldött bizottság két törvénytervezetet dolgozott ki.

Ezt követte az 1847-ben kiadott kegyes királyi leirat, amely már a korszerű telekkönyvi rendszerekhez közelítő törvényjavaslatot tartalmazott, majd az 1853-as rendelet, mely kötelezővé tette az összes birtok felvételét (nem tartoztak ide a közjavak, a bányászati ingatlanok, vasutak, csatornák).

## 2. A telekkönyv létrehozásának szükségessége hazánkban

Amint az első részben láttuk, a mai telekkönyvhöz leginkább hasonlító képződmények a német városokban, valamint a cseh-morva királyság területén jelentek meg. Azok a német városok hoztak létre ilyen nyilvántartásokat, melyekben a kereskedelem, az ipari termelés, a kézművesség a *városi polgárság alapvető* tevékenysége volt, továbbá a város erős központi irányítással rendelkezett. Ennek megfelelően a városi vezetés központi gazdálkodást működtetett, amelyhez elengedhetetlen forrásként szolgáltak a polgárok adóbefizetései. Mivel pedig adót csak a városi polgár fizethetett, erre eddig csak azokat lehetett kötelezni, akik a városon belül ingatlannal, birtokkal rendelkeztek, és az adó mértéke az ingatlanok számától, nagyságától, termőkéességétől függött, elengedhetlenné váltak a tulajdonjogot igazoló nyilvántartás megteremtése. (Mondhatni: a városi polgári rang elnyerésének a feltétele a belterületi, belvárosi ingatlan – a *mansio* – volt, és ez egyben az adózás alapját is képezte (más polgári birtokokkal együtt). Ezért is kívánták meg a városokban (így nálunk Pozsonyban, Sopronban, Nagyszombatban, Kassán, Budán stb.) a birtokátruházások nyilvános megváltását, a városi tanács előtti intézését (fassio).

A német városokkal ellentétben a cseh-morva és sziléziai régiókban éppen a nemesi eredet bizonyítékát látták igazolni a földkönyvekben (zemské desky, tabula terrae).

<sup>36</sup> A központi telekkönyvek közül a kincstári javak telekkönyve nem volt nyilvános, ez a nyilvántartás a központi jellegű állami feladatok ellátását szolgálta.

Vagyis a nemesség nemhogy tiltakozott volna birtokai nyilvántartásba vétele ellen, hanem éppen a rend akaratából születtek meg a regiszterek, melyek a birtok fizikai tulajdonságai mellett deklarálták a tulajdonjogot, azok változását, és ezért alkalmasak voltak jelzálog bejegyzésre is.

A 18–19. században a központosító törekvések szükségessé tették a városi, a regionális, egymástól eltérő ingatlan-nyilvántartási rendszerek egységes szabályozását. Ekkor születtek meg egyrészt a magánjogi kódexekkel párhuzamosan másrészt azokra alapítva a telekkönyvi törvények. Nálunk ezzel szemben az ősiség, a visszaháramlási jog, valamint az úrbériség merev birtokkötöttségei alapvetően akadályozták úgy a magánjogi kódex, mint a telekkönyvre vonatkozó törvény megszületését. Miután 1848-ban mindhárom körlát megszűnt, lehetővé vált a magánjogi kódex, valamint a telekkönyvi törvény megalkotása, azonban ezek megszületésére már nem kerülhetett sor. A szabadságharc leverését követően pedig az abszolutizmus adminisztrációja nyomban megindította Magyarországon egyrészt a kataszteri felméréseket, másrészt a telek- és betáblázási könyvek megteremtését. Majd az ősiségi és az úrbéri pátensek megszületésével, az Optk. hazai bevezetésével a legális út is megnyílt az egész országra kiterjedő (Erdély kivételével) telekkönyv megteremtéséhez.<sup>37</sup> Ez azt is jelentette, hogy a telekkönyv kiterjedt mindenfajta birtokra, ideértve a nemesi birtokokat is.

Az osztrák kormányzat tulajdonképpen a telekkönyv bevezetésével egyrészt meg akarta teremteni hazánkban is a hitelélet alapját, másrészt – mivel az 1812-ben hatálybalépett Optk.-t nem követte részletekbe menő telekkönyvi törvény – kísérletet végzett az új intézmény ausztriai megteremtéséhez Magyarországon.<sup>38</sup> Végül is a korabeli sajtó folytatásokban közzétette a Rt-t, nem győzték hangsúlyozni a telekkönyv jótékony hatását, sőt nélkülözhetetlenségét, még azok is, akik teljes mértékben elleneztek minden intézkedést, amely az osztrák udvarból származott. Egyetértés volt ugyanis abban, hogy – kísérleti terep ide vagy oda – a Trt. megteremtette a hazai hitelélet alapjait a birtokok (ideértve a nemesi birtokokat is) kötelező regisztrációjával.

Többen azon a véleményen voltak, hogy a telekkönyvet nem csupán a hitelélet megteremtése kényszerítette ki az osztrák kormányzatból, hanem az úrbéri pátensek alapján beinduló birtokrendezések is, mert a telekkönyvek lényege abban áll, hogy a valódi birtok s tulajdonjog állapotot kiderítsék, s minden kétsége eltávolításával kimutassák”, írta a Budapesti Hírlap 1856. január 26-i számában az Úrbéri törvényszékek c. cikkében. Az úrbérendezést valóban nem lehetett volna a telekkönyv bevezetése nélkül végrehajtani, ugyanis az urbáriumok nem tartalmazták a földesúri birtokokat (csupán a jobbágytelkeket és a közös használatú legelőket, irtványföldeket), azaz egyáltalán nem voltak alkalmasak azonosításra, feldarabolás megvalósítására. Erre mutat az is, hogy az úrbéri törvényszékek a Trt. hatálybalépése után, 1856. februárjában alakultak meg és kezdtek működni.

<sup>37</sup> Természetesen itt a legalitást nem a magyar Országgyűlés által megalkotott és az uralkodó által szentesített törvények vonatkozásában említettem, hanem az osztrák abszolutizmus jogi hierarchiája szempontjából. Az említett pátensek kiadására továbbá azért is szükség volt, mert az uralkodó nem ismerte el az 1848. évi áprilisi törvényeket.

<sup>38</sup> „Kétségtelen, hogy ez a rendezés lényegében megfelelt az 1848-iki országgyűlésen az úrbérmegváltás ügyében alkotott törvény intenciójának; hogy vajjon a magyar nemzeti kormányzat fennmaradása esetében a végrehajtás ugyanabban a szellemben történt volna-e, amelyben azt az osztrák abszolutizmus eszközölte? az már kérdéses. Az abszolút kormány az egész földterhementesítést szerette a maga érdeme és vívmánya gyanánt tünteti föl a nép előtt, melynek hajlamát a birtokos osztállyal szemben politikai okokból hajhászta...” BERZEVICZY: *Az abszolutizmus Magyarországon*. 1870. 65–66. p.

### 3. A telekkönyvi alapelvek kiteljesedése

A mai hazai szakirodalomban Tóth Lajos egyetemi docens összegezte először ingatlan-nyilvántartási rendszerünk alapelveit a következőkben:

- a) a bejegyzés elve,
- b) a nyilvánosság,
- c) a közhitelesség,
- d) a kérelemhez kötöttség,
- e) a rangsorhoz kötöttség,
- f) az okirathoz kötöttség,
- g) a valósággal megegyezés követelménye,
- h) a teljesség elve,
- i) a kötelező használat elve,
- j) a reálfólium és a perszonáfólium vegyes alkalmazása;
- k) a legalitás (tölvényesség) elve,
- l) a dologi megegyezés elve.<sup>39</sup>

A legtöbb szerző a telekkönyvi alapelvek vizsgálata során általában négy kritériumot emelt ki, amelyek nélkül ingatlan-nyilvántartásról nem lehet beszélni. A telekkönyvek célja három tényezőben foglalható össze: elsősorban az ingatlanonkénti regisztráció településenként, illetve központosított egységekben, másodsorban az ingatlanhoz tapadó dologi jogok megállapíthatósága, harmadrészt olyan bizonyíték megjelenése, amely feleslegessé teszi a pereket, kiküszöböli a jogvitákat. Mivel pedig a teljesség elve az összes létező ingatlan felvételét kötelezővé tette, el kellett törölni az egyes birtokfajták közötti különbséget („elekkönyvi képesség” követelménye).

A Trt. hatálybalépését követően tehát négy alapelv valósult meg a gyakorlatban: a nyilvánosság (*publicitas*), a különlegesség (*specialitas*), a törvényesség (*legalitas*) és az elsőbbség (*prioritas*). Ehhez hozzájöttek még a bejegyzési elv, valamint a telekkönyvi kényszer alkalmazása – a telekkönyvvel foglalkozó szerzők utóbb a bejegyzési elvet tekintették a legfontosabb princípiumnak. Az elvek taglalása és vizsgálata során konfliktusok is keletkeztek a szerzők körében, sőt a bírói gyakorlat sem volt egységes e tekintetben különösen azon jogokkal kapcsolatban, amelyek telekkönyvön kívül keletkeztek (öröklés, elbirtoklás stb.) Ezért a telekkönyvi jogszabályaink a konstitutivitás elvét általában, de nem kizárólagosan érvényesülő elvként fogták fel, kimondva azt a sarkalatos tételt, hogy a telekkönyvön kívül keletkezett jog fennállására a jogosult nem hivatkozhatott a telekkönyvben bízó, jóhiszemű szerzővel szemben.<sup>40</sup>

Hazai telekkönyvi rendszerünkben a nyilvánosság és a közhitelesség elve mindig egybefonódott abban az értelemben, hogy a felvett adatok hitelességéért a hatóság, vagyis az állam felelősséggel tartozott. Ami nem szerepelt a telekkönyvben, az nem létezett a valóságban (kivéve bizonyos tényeket, amelyek változását nem mindenkor tudta követni a nyilvántartás) – azaz arról a jóhiszemű félnek nem kellett tudnia. Mindazonáltal megkülönböztették az *alaki* és az *anyagi* nyilvánosságot. Az előbbi azt jelentette, hogy bárki (bármely szerv) a telekkönyvbe, annak minden részlemébe az érdekeltség

<sup>39</sup> TÓTH Lajos: *Az ingatlan-nyilvántartásunk alapelvei*. Acta Jur. et Pol. Szeged, 1999.

<sup>40</sup> Roszshiszemű az, aki tudja, vagy csak gondatlanságból nem tudja, hogy az, akitől ő jogot szerezni kívánja, nem jogosult, őt az a jog nem illeti – bár a telekkönyvbe be van jegyezve -, vagyis, hogy a bejegyzés nem fedi a valódi jogállást.” SZLADITS Károly: *Az Optk és a telekkönyvi rendtartás*. Budapest, 1928. 79. p.

és az indok igazolása nélkül betekinthezett, ezen adatokról feljegyzést vagy hiteles másolatot készíthetett illetve kérhetett; az anyagi nyilvánosság pedig arra irányult, „hogymint szabály szerint mindenki bízhassék abban, hogy egyfelől azok a jogok, amelyeket a telekkönyv feltüntet, csakugyan megilletik a bejegyzettet, és hogy másfelől más terhek, mint amelyek a telekkönyvbe be vannak jegyezve nem terhelik az ingatlant”<sup>41</sup>

Mivel Magyarországon sok esetben a bejegyzett állapot eltért a valós állapottól, a nyilvánosság elve maradéktalanul csak alakí vonatkozásban érvényesült, az anyagi nyilvánosság – mint a közhitelőség alapvető biztosítéka – már kevésbé biztosította a bejegyzések helyességét és a bizalmi elvet.

A rangelsőbbiség elvét a 19. századi szerzők elsőbbségi elvnek nevezték, majd később, a 20. század elején honosodott meg a rangsor vagy a rangsorelsőbbiség elnevezés. „Az elsőbbség megállapítására általános szabály, hogy ez, illetve a telekkönyvi bejegyzvények hatályossága azon időponttól kezdődik, melyben az azok teljesítése iránt szabályszerűleg fölkészített kérvény a telekkönyvi hatóság iktatóhivatalába beérkezett.”<sup>42</sup> A rangelsőbbiség elve azt jelentette a Trt. szerint, hogy a kérvény telekkönyvi hivatalba történt beérkezésének időpontja anyagi jogi erőt nyert. Ez összefüggött a telekkönyvi fogalmának kialakításával is, azaz csak a kérelem beérkezését megelőzően már bejegyzett személyekkel, szervekkel szemben lehetett eljárni; ha a kérvény nem a telekkönyvi előzőre vonatkozott, azt el kellett utasítani. (Ez egyébként a rangsorok között is érvényesült.)

A rangsor elvét felfedezhetjük az 1723:107. törvényben is („prioritas juris in futuro observetur”. Találkozunk a rangsor fogalmával az 1840:XXI. törvénycikkben is, mely szerint „a korábban betáblázott követelések a későbbben betáblázottat kielégítésre nézve” megelőzte, illetve egyébként az adóslevél kelte volt az irányadó a követelések kielégítése esetén. A Trt. alkotói gondoltak arra is, hogy a kérvény beiktatása és elintézése között hosszabb idő telik el, így bizonytalan jogi helyzetek sorozata alakulhat ki. E helyzetek megoldására került kialakításra a *széljegyzet*. A beérkezett kérvény iktatószámát azonnal fel kellett tüntetni a telekjegyzőkönyv (később a telekkönyvi betét) megfelelő lapján (ezt nevezték „elintézetlen széljegynek”).

A különlegességi elv azt jelentette, hogy mind a telekkönyvi jogok tárgyának, mind a telekkönyvi jogok tartalmának és terjedelmének, végül a jogok alanyának meghatározottnak, félreérthetetlennek kellett lennie. Ezt később – a 20. század második felében – nem ismerték el külön alapelvnek mondván, hogy a telekkönyvi rendszer magában hordja a tökéletességet, ezt az állammal kell biztosítani, a felekre ez terhet nem róhatott.<sup>43</sup> A telekkönyvi hatóságnak sem a Trt. sem később kiadott telekkönyvi tárgyú jogszabály nem biztosított mérlegelési lehetőséget a kérvény elbírálásának körében – a telekkönyvi hatóság mindenkor kötve volt a kérelemhez.

Ehhez szorosan kapcsolódott a törvényesség (legalitás) elve. Több 19. századi szerző ezt külön elvként tüntette fel, viszont Szladitsnál már nem szerepelt (beolvadt a különlegesség követelményrendszerébe). Eredetileg ez azt jelentette, hogy a telekkönyvi

<sup>41</sup> SZLADITS: id. mű 153. p. Vannak olyan telekkönyvek, ahol csak az érdekeltség igazolása vagy valószínűsítése esetén lehet az adatokba betekinteni.

<sup>42</sup> HERCZEGH Mihály: *A telekkönyvi rendtartás Magyarországon és Erdélyben*. Budapest, 1891. 3–4. pp.

<sup>43</sup> Ennélfogva a telekkönyvi jogok tárgya egyfelől A/ a telekkönyvi jószágtest, mégpedig egyfelől 1. az egész telekkönyvi jószágtest, illetve bizonyos jogok tekintetében annak részei, 2. eszmei hányada, 3. az ingatlanhoz tartozó mellék dolgok, 4. több telekkönyvi jószágtest egyetemleges lekötöttséggel, másfelől B/ valamely más telekkönyv jog.” SZLADITS: id. mű 164. p.

ügyekben kizárólag a bíróságok járhattak el még abban az időszakban is, amikor a telekkönyvi igazgatóságok működtek mind a helyszíneléseknél, mind a tényleges birtoklási ügyekben. A bíróságoknak kötelességük volt mind az eljárás, mind az anyagi jogi szabályok alkalmazásának ellenőrzése, felügyelete, felülvizsgálata. Ezt azonban nem kellett külön kimondani, mivel az 1869. évi IV. t. cz. (a bírói hatalomról) a nemperes eljárásokra is kiterjedt.

#### 4. A telekkönyv, mint az ingatlanfoglalom tükörképe és biztosítéka. A telekkönyv igazságtartalma.

Külön jogszabály nem rendelkezett a Trt. hatálybalépését követően a telekkönyvi statisztikáról, azonban a bírósági elnökök legalább évenként kötelesek voltak beszámolni a telekkönyvi ügyekről. Ezek a beszámolók a törvényszéki elnökök összesítése alapján az igazságügyi minisztériumban kötöttek ki és kormányzati felhasználásra kerültek. A legtöbb probléma – ezen statisztikákból kideríthetően – abból adódott, hogy a kataszteri és a telekkönyvi nyilvántartás eltért egymástól. Ennek kapcsán merült fel a kérdés, vajon milyen mélységű a telekkönyvi adatok igazságtartalma. Azaz szabott-e a Trt. és más telekkönyvi tárgyú jogszabály feltételeket a bejegyzésekhez illetve a törlésekhez? Milyen kellékeknek kellett megfelelniök a bejegyzés alapját képező szerződéseknek, okiratoknak, nyilatkozatoknak?

Már a telekkönyv megjelenése előtt nagy súlyt fektettek az ingatlanügyletek formai kellékeire attól függetlenül, hogy ezek bekerültek-e egy központi vagy regionális, városi nyilvántartásba vagy sem. Ezekre azért kellett ügyelni, mert jogvita esetén csak bíróság előtt lehetett a hitelességet bizonyítani. Az 1852. szeptember 16-án bevezetett Osztrák Polgári Perrendtartás rendelkezett ugyan az okiratok alaki jellemzőiről, azonban ezeket senki sem tartotta be, így ez a pátens a gyakorlatba nem ment át. Az ITSZ bizonyos változtatásokkal visszaállította a korábbi eljárásjogot, azonban itt sem történt említés az okiratokkal kapcsolatban. A változást az 1868. LIV. t. cikk hozta meg (a Polgári Törvénykezési Rendtartásról), amely részben a korábbi szokásjogra, részben pedig az időközben hatálybalépett Trt.-re alapítva dolgozta ki az okiratok bizonyító erejére vonatkozó rendelkezéseket.

Mivel azonban a telekkönyvi eljárásokban a Trt-t kellett alkalmaznia a bíróságoknak elsősorban (és csak mögöttes jogszabályként lehetett a Polgári Törvénykezési Rendtartáshoz nyúlni), a Trt-ben írt szabályokat kellett figyelembe vennie a telekkönyvi hatóságoknak az okiratok elfogadhatóságát – így hitelességét – illetően is. A telekkönyvi hatóság „ex primo decreto” határozott, és csak az esetben utasította el a bekebelezési vagy törlési kérelmet, ha a jogügylet vagy a nyilatkozat érvénytelensége nyilvánvaló volt. Ez azt jelentette, hogy az alakilag és tartalmilag érvényes, de egyébként hamis okirat is elfogadható illetve bejegyzendő volt, ha ez utóbbi tény közvetlenül az iratokból nem derült ki.

A telekkönyvi bejegyzések igazságtartalmát tehát az alapulfekvő okiratokra, nyilatkozatokra, megkeresésekre vonatkozó és a Trt-ben szereplő (felsorolt) szabályok betartása adta meg. Az tény, hogy a telekkönyvi hatóságok évtizedekig át túlterjeszkedtek hatáskörükön, és bíróként léptek fel egy-egy szerződési nyilatkozat megvizsgálása során (emiatt is sokszor húzódtak el bejegyzési vagy törlési eljárások), sőt saját hatáskörben döntöttek egy-egy szerződés érvényessége tárgyában. Azonban egyetlen telekkönyvi

rendelkezést sem találunk annak története során, amely ezt a vizsgálódást megengedte volna.

### 5. A magánjogi törvénytervezetek és a telekkönyvi jogszabályok viszonya

Az tény, hogy az 1850–1867 közötti alkotmányellenes, oktrojált, a magyarság által mindmáig illegitim és ellenzett jogalkotás teremtette meg polgári fejlődésünk alapjait. „A forradalom és a szabadságharc leverése után az ősiség és adományrendszer eltörlését, az úrbéri megváltást, a polgári törvénykönyv életbeléptetését, a jogegyenlőségen alapuló igazságszolgáltatást a bécsi abszolutista kormányzat hajtotta végre, de már más szellemben, mint ahogyan a 48-as törvények készültek” írja Balogh Judit egyetemi docens.<sup>44</sup>

Mivel magánjogi törvényünk sem 1848 előtt, sem azt követően 1959-ig nem született, csupán négy törvénytervezet készült el, de csupán az utolsót a Magánjogi Törvényjavaslatot tárgyalta az Országgyűlés (de elfogadásra nem került), leszögezhető, hogy a telekkönyvi alapnormákat a ránk oktrojált Osztrák Polgári Törvénykönyvben lehetett és kellett a jogalkalmazás során megkeresni és megtalálni. Vagyis egy idegen ország törvénye adta az alapját a telekkönyvi rendszerünknek. Az Optk.-t az 1852. november 29-én kihirdetett pátenis léptette életbe, és azt mint háttérjogszabályt vették figyelembe a Trt. megalkotásakor. 1861-ben az Oszágbírói Értekezlet hosszas vita után akként határozott, hogy az Optk.-nak a telekkönyvre vonatkozó rendelkezései, valamint a Trt. kisebb – lényegtelen eltérésekkel – hatályban maradnak, mint a szokásjog részelemei. Az 1861. évi Országgyűlés mindkét háza tárgyalta az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokat, és bár törvényként azt nem szavazta meg, nem terjesztette szentesítésre az uralkodó elé, az abban foglalt rendelkezéseket „ideiglenes kiegészítő gyanánt használhatónak, illetve „ideiglenes kiegészítő és eligazító módszerül szolgálhatónak” tekintette „mindaddig, míg az alkotmányos törvényhozás másként nem rendelkezik.

Amint azt az első részben láttuk, az ITSZ tehát elfogadta az Optk.-t, mint a telekkönyvi jogintézmény háttérjogszabályát ebben a részében, továbbá a Trt-t és az azzal ellentétes igazságügyminiszteri rendeleteket. Mindezek mellett még hatályban tartotta az 1854. május 23-n kelt nyílt paranccsal kibocsátott általános osztrák bányatörvényt is az ITSZ VII. rész I–V. fejezetében foglalt kivételekkel ill. „idomításokkal” Ugyanakkor Erdélyben és Fiumében továbbra sem voltak érvényesek e szabályok, mivel az abszolutista rendszer e részek különállását minden tekintetben (közigazgatás, államszervezet, igazságszolgáltatás stb.) fenntartotta.

Mivel 1867-től Magyarország belső törvényalkotásában ismét önállóvá vált, visszatérhetett az alkotmányos útra, azaz felülvizsgálhatta volna az Országgyűlés teljes egészében az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokat, különös tekintettel az abban szerepeltetett császári pátenseket és osztrák miniszteri rendeleteket. Erre azonban sosem került sor. Továbbá eltérve az egész országra vagy annak egyes régióira alkotmányjogi szempontból kötelező törvényalkotási kötelezettségtől az Erdélyre vonatkozó telekkönyvi rendtartást is – hasonlóan a Trt.-hez – miniszteri rendelet keretében hozták meg, úgy-

<sup>44</sup> BALOGH Judit: *Az osztrák magánjog hatása a magyarországi kodifikációra a XIX. században*. Miskolc, 1997.

szintén ez volt a helyzet a telekkönyv Fiumére és a Tengeremellékre történt kiterjesztése területén is.

Az 1959. évi IV. tv. – mint arról már szót ejtettem – igen szűkszavúan tett említést a telekkönyvről; annak részletes szabályozását alacsonyabb rangú jogszabályra bízta (nem kifejezetten, de az érintett szakasz indokolása ezt sugallta). Így születtek meg a telekkönyvre vonatkozó minisztertanácsi és miniszteri rendeletek (egy igen tág miniszteri utasítással együtt, Az állami földnyilvántartással foglalkozó jogszabály viszont törvényerejű rendeletben jelent meg, és ebben a formában került kihirdetésre és hatálybalépésre a telekkönyvet felváltó 1972. évi 31. sz. tvr. is.

Kétféle álláspont alakult ki a jogirodalomban a magánjogi kódex megalkotásával kapcsolatban: az egyik teljes egészében elvetni – illetve totális revízió alá venni kívánta az Optk.-t, mondván: „az tetemes részében elavult, más részében nemzeti geniusunk és szokásainkkal össze nem fér, de általában is a legújabb codificatio fényeinek már meg nem felel [...] Annak alapul vételét tehát mint elvet és szabályt kimondani, elmaradott álláspontra mutatna [...] A polgári magánjogunk létrehozásának módját illetőleg a teljesen szabad, önálló, új codificatiót tartom egyedül helyes módnak.”<sup>45</sup> A másik álláspont szerint nem szükséges önálló magyar magánjogi kódex megalkotása, elegendő lenne az Optk. felülvizsgált változatának törvényi átvétele. „Magánjogi törvénykezési zavarainkon egyedül és kizárólag csak akként lehetne rövid idő alatt segíteni, ha az ausztriai polgári törvénykönyv ügyes revisio alá vetetnék és ennek megtörténte és alkotmány jóváhagyása után hatálya a birodalom azon részeire is kiterjesztetnék, hol jelenleg annak csak hypothekarius szabályai vannak érvényben.”<sup>46</sup>

Egyik törekvés sem valósult meg; a megalkotott magánjogi törvénytervezetek egy teljesen új kódex megalkotása mellett törtek lándzsát elvetve teljesen az Optk.-t és nagymértékben támaszkodva a bírói gyakorlatban kialakult elvekre. Továbbá a 19. század végére egységessé vált a jogalkotói és jogirodalmi álláspont a tekintetben is, hogy telekkönyvi törvényt csak akkor kell alkotni, ha a magánjogi kódex létrejön, megszületik.

#### 6. A telekkönyv, mint az igazságszolgáltatás része és a telekkönyvi eljárás

A városi betáblázási és földkönyvek (vagy városi telekkönyvek) vezetése a városi tanács hatáskörébe tartozott általában. Az 1723:107. t.c.z. nem rendelkezett ugyan a hatásköréről, azonban eddigi ismereteink szerint e tevékenységet a megyei törvényhatóságok látták el, és ugyanez volt a helyzet az 1840:XVI. t.c.z. esetében is.<sup>47</sup> Az osztrák rendszerű bírósági szervezet kiépítése már 1849 augusztusában megkezdődött Magyarországon és aránylag hosszabb ideig (1853-ig) tartott.

Elsőfokon a járásbíróóságok ítéleztek. Kiépítésük még jószerivel meg sem kezdődött, az első telekkönyvi hirdetések, hirdetővények az előmunkálatokat már a járásbíróóságok hatáskörébe utalták. Nem a bírók végezték azonban ezeket a teendőket, önálló

---

<sup>45</sup> Nyílt szó az osztrák polgári törvénykönyv recepciója ellen. Ismeretlen szerző cikke a Jogtudományi Közlöny 1877. január 5-i számában.

<sup>46</sup> Nyílt szó az osztrák polgári törvénykönyv recepciója mellett. Ismeretlen szerző cikke a Jogtudományi Közlöny 1876. december 15-i számában.

<sup>47</sup> „A betáblázásának mindig azon köztörvényhatóság előtt kell történi, hol az adósnak javai, mellyekre a betáblázás intéztetik, feksüznek.” (1840:XXI. t.c.z. 3. §)

hivatalt, azaz a telekkönyvi hivatalt szervezték meg, mely a járásbíróóság elnökének az irányítása alatt működött. Az osztrák rendszer szerint a telekkönyvi igazgatás igazságszolgáltatási feladat volt, és ezt az elvet valósították meg nálunk is.

Mivel a telekkönyvi előkészítő munkálatok felhalmozódtak, az 1883. február 16-án kelt császári pátens megosztotta azokat a járásbíróóság és a törvényszék között; a törvényszékekhez illetve a mellettük felállított telekkönyvi hivatalokhoz tartoztak a nemesi birtokok, míg a járásbíróóságok hatáskörében maradt a többi birtok telekkönyvezése. Ugyanakkor a főtörvényszékek székhelyén felállították az ún. *telekkönyvi igazgatóságokat*.

Az ITSZ telekkönyvi ügyekben megtartotta a bírósági hatáskört a következőképpen:

- a) megyékben a megyei törvényszék (mely 1861-től állandó bírósággá vált),
- b) szabad királyi városokban a városi tanács illetve a városi törvényszék,
- c) a jászkun kerületekben és a hajdúvárosokban a községi tanács.

Megszüntette a telekkönyv-igazgatóságokat, egyéb, az abszolutizmus idején létrehozott szervezetet, és egységesen telekkönyvi hivatalok keretébe helyezte a telekkönyvi nyilvántartást, míg az érdemi ügyek intézése a *telekkönyvi hatóságokhoz* került.<sup>48</sup>

Az 1868:LIV. t.cz., valamint az 1869:IV. t.cz. a telekkönyvi szervezetet is érintette.

Az alábbi elsőfolyamodású bíróságok kerültek kialakításra:

- a) szabad királyi és rendezett tanácsú városokban:
  - városi bíró vagy annak helyettese,
  - városi törvényszék,
- b) megyékben:
  - a szolgabíró esküdt társával,
  - megyei törvényszék,
- c) a jászkun-, hajdú- és a szepesi kerületekben:
  - városi bíró (vagy helyettese),
  - városi törvényszék,
  - kerületi törvényszék,
- d) a kikindai kerületben:
  - a kerületi főbíró (vagy helyettese),
  - a kerületi törvényszék,
- e) a marosvásárhelyi királyi ítélőtábla területén az eddigi erdélyi bíróságok.

Az ingatlanügyek a birtokbíróóságok hatáskörébe tartoztak, amelyek mellett – alárendeltségben – működtek a *telekkönyvi szakosztályok*.

Az 1871:XXXI. t.cz. értelmében kialakult az osztrák rendszerhez hasonló bírósági szervezet azzal, hogy a telekkönyvi ügyek a királyi törvényszékek kebelében maradtak kizárólagosan, azonban az igazságügyminiszter felhatalmazást kapott arra, hogy „nagyobb telekkönyvi forgalommal bíró vagy a törvényszék székhelyétől messzebb eső járásokban a járásbíróóságot a törvényhozás utólagos jóváhagyása mellett az igazságügyminiszter telekkönyvi hatósággal felruházhassa.”<sup>49</sup> Először a járásbíróóságok mellett mű-

<sup>48</sup> Telekkönyvi hatóságok már előbb felsoroltak voltak. „Minden telekkönyvi hivatal az illető *telekkönyvi hatóság alá* rendeltetik, s ennek részét képezi.” ITSZ I. Polgári Magánjog B/ Alaki rész XII. fejezet 147. §.

<sup>49</sup> 1871:XXXI. t.cz. 24. §.



kődő telekkönnyvi hatóságok bírói tanácsban jártak el, majd 1881-től megszüntették a tanácsban történő eljárást.

Az 1911:I. t.c.z. 1914. szeptember 1-i hatállyal véglegesen megszüntette a királyi törvényszékek elsőfokú telekkönnyvi hatáskörét, és a járásbírói szint egészen 1972. jan. 1-ig megmaradt. Vagyis az 1961. február 1-ével hatálybalépett rendeletek nem változtattak a hatásköri rendszeren, továbbra is elsőfokon a járásbírók mint telekkönnyvi hatóságok jártak el, a meghozott telekkönnyvi végzések ellen a megyei (fővárosi) bírósághoz lehetett fellebbezni.<sup>50</sup> Természetesen az ilyen tárgyú ügyekben is volt lehetőség törvényességi óvás benyújtására.

A telekkönnyvi eljárások már kezdetben is két csoportra voltak oszthatók (nem sorolva ide az egész rendszert megeremítő előkészítő eljárásokat): a bejegyzvényi vagy bejegyzési és a különleges eljárásokra. Mindkét eljárás a bíróságokhoz, mint telekkönnyvi hivatalokhoz vagy telekkönnyvi hatóságokhoz tartozott. Többen ide sorolták a telekkönnyvi pereket is. A bejegyzvényi vagy bejegyzési eljárások keretébe tartoztak a bekebelezések, az előjegyzések és a pusztai eljegyzések; a bekebelezéseket 1961-től bejegyzéseknek nevezték és külön eljárásként tartották számon a törléseket. Mindezek a nemperes eljárások körébe tartoztak különleges szabályozás mellett. A különleges eljárások már inkább közigazgatási jellegű, többnyire hivatalból megindult procedúrák voltak, amelyek során pótolták, pl. az elveszett telekkönnyvi betétet, megszüntették a kétszeri telekkönnyvezést, helyesbítettek bejegyzéseket, térképi állapotot, szerkesztéshez hasonló keretben új adatokat tápláltak a betétekbe. Míg a bejegyzési eljárások kizárólag jogokat érintettek, addig a különleges eljárások az ingatlanok fizikai tulajdonságait módosították, kivéve a tényleges birtoklási (vagy elbirtoklási) eljárásokat (ezt telekkönnyvi elbirtoklásnak is nevezték).

Végezetül: a Trt. csupán kétféle kereset megindítását tette lehetővé telekkönnyvi ügyekben a nemperes eljárások mellett, a 19. század végére azonban kialakult a telekkönnyvi perek teljeskörű rendszere. E keresetek a következők voltak:

- a) kiigazítási (és jelzálogjog átkebelezési),
- b) igazolási,
- c) törlési,
- d) az ingatlan végrehajtás alá vonásának megszüntetése iránti és
- e) a hatálytalanítási kereset.

1961-től két kereseti lehetőség maradt meg: a törlési és a kiigazítási kereset, a végrehajtással kapcsolatos kereset átkerült a végrehajtási nemperes eljárásokhoz, míg a hatálytalanítási beolvadt a törlési keresetbe, igazolási keresetbenyújtási lehetőség pedig megszűnt.

---

<sup>50</sup> Budapesten a PKKB mint telekkönnyvi hatóság egyedüli elsőfokú szervként működött (1972. január 1-től a fővárosi Kerületek Földhivatala vette át a feladatkört).

## GYÖRGY MATÚZ

THE EVOLUTION AND FUNCTIONING OF THE HUNGARIAN  
LAND REGISTRATION

1840–1973

(Summary)

Countless Hungarian authors have discussed the history of Hungarian private law, and more specifically, private law legislation. In each of these authors, a central issue of inquiry was the question of why, despite the various Western European influences (including the Austrian legal system), a comprehensive code of private law based on firm principle foundations was not created in Hungary. Within this large question there lies a smaller one: why did the Hungarian legislature fail to create a unified act on land registration that would have taken the specific Hungarian conditions more into consideration (despite the fact that the prolific Hungarian legal writers published many works in which they criticized the principles and the order of regulation of the Land Registration Regulations, as well as the practice based on it that developed). The paper is addressing this issue. Naturally, in all chapters it is the legislation in connection with the land registration, the practice and the scholarly debate that stood in the first place, and the larger issues of private law are only treated tangentially.