

BÍRÓ GÁBOR

## Az új ingatlan-nyilvántartási törvény egyes alapelveinek gyakorlati kérdései

*Bevezető*

Az új – illetve újrakodifikált – jogszabályok legfőbb mércéje mindig a gyakorlati alkalmazás, a jogalkalmazók, a gyakorló jogászok és a jogkövető állampolgárok kontrollja, s mindenekelőtt a fejlődő társadalmi, gazdasági viszonyok elvárásainak való megfelelés. Az ingatlanok egységes nyilvántartására vonatkozó előírásokat meghatározó jogszabályok<sup>1</sup> 1973. január 1. napjától 1999. december 31. napjáig – 28 éven át – voltak hatályban. A több, mint negyedszázadnyi idő alatt az Itvr. szövegét tizenkilenc alkalommal kellett a változó társadalmi igényekhez igazítani, míg a Vhr. tizennégy módosítást élt meg. Az idén januárban – egyéves halasztást követően – hatályba léptetett új törvény<sup>2</sup> már túl van az első módosításain, eredeti, kihirdetett változatában<sup>3</sup> soha nem lépett hatályba.

A törvény eredeti hatályba lépési időpontját az a feltételezés indokolta hogy 1999. január 1-ig a kárpótlás és a szövetkezeti közös használatú földek kiadásának folyamata lezárul, valamint a földhivatalok részéről a számítógépes nyilvántartásra való áttérés megtörténik. Tekintettel arra, hogy határidőre egyik feltétel sem teljesült, így a hatálybalépést az 1999. évi költségvetésről szóló 1998. évi XC. törvény 112. §-a elhalasztotta.<sup>4</sup> A törvényhozó átmeneti megoldást választva azon termelőszövetkezeti ingatlanok tekintetében, ahol a földkiadás folyamata nem zárult le, fenntartotta a régi – a jogosult

---

<sup>1</sup> Az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról (Itvr.) és a végrehajtására kiadott 27/1972 (XII.31.) MÉM rendelet (Vhr.).

<sup>2</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (Inytv.) az országgyűlés az 1997. december 2-i ülésnapján fogadta el.

<sup>3</sup> A törvény a Magyar Közlönyben 1997. december 17. napján került kihirdetésre, majd ezt követően az 1998. évi XC. törvény, az 1999. évi CXIX. törvény, valamint az 1999. évi CXXV. törvény módosította a szövegét. Időközben megjelent a részletszabályokat meghatározó új végrehajtási jogszabály, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet, amellyel fennmaradt a korábbi konstrukció, miszerint a magasabb szintű jogszabály elsősorban az anyagi jogi, elvi jelentőségű, míg az ún. Vhr. az alaki, vagyis eljárási jellegű szabályokat tartalmazza.

<sup>4</sup> A miniszteri indoklás szerint erre azért volt szükség, mert "a törvény már nem rendelkezik a szövetkezeti földhasználati jogról és megváltoztatta az ingatlanok nyilvántartásának módját is. Az új törvény már teljes egészében a reál fölium elvén alapul, tehát minden ingatlant önálló tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A szövetkezeti közös használatú földek nyilvántartása ettől eltérően a perszonal fölium elve szerint történik. A részarány-kiadás folyamatának lezárultáig ez a nyilvántartási mód nem változtatható meg, ezért szükséges a törvény hatályba lépésének időpontját egy évvel későbbre halasztani."

személyéhez (a szövetkezethez) igazodó – nyilvántartási rendszert, azonban egyéb ingatlanok vonatkozásában az új törvény szabályai az irányadóak.

Jelen tanulmány célja a törvény hatálybalépésétől eltelt rövid idő alatt a törvény legfontosabb alapelvei – bejegyzés, nyilvánosság, közhitelesség, okirati elv – vonatkozásában felmerült, teljesen újnak nem mondható gyakorlati problémák, s az új jogintézményekhez kapcsolódóan felvetődő kérdések áttekintése. Az ismertetett módosítások felvetik a kérdést: indokolt volt-e az Európai Unió jogharmonizációs törekvések által indukált gyors, elhamarkodott törvényalkotás. A kérdés megválaszolása előtt át kell tekinteni az új törvény legfontosabb szabályait, különös tekintettel arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartás szabályozása tekintetében ún. közösségi jogról<sup>5</sup> nem beszélhetünk, helyette a különböző nyilvántartási rendszereket kell megvizsgálnunk.

### *Ingatlan-nyilvántartási rendszerek*

Az ingatlanok nyilvántartására a világon, de akár szűkebb környezetünkben Európában is rendkívül sokszínű módszerek alakultak ki, melyek alaptípusait a jogirodalom ingatlan-nyilvántartási (telekkönyvi) rendszernek nevez.<sup>6</sup> Jójárt László négy alapvető telekkönyvi rendszert különít el.<sup>7</sup>

- Angol-amerikai rendszer, ahol a tulajdonszerzési láncot kell igazolni, nincs kötelezően használandó telekkönyv, nincs bejegyzés. Megjegyzendő, hogy Angliában folyamatos jogalkotói törekvés volt a kötelező használatú, s főként nyilvános telekkönyv bevezetése iránt.<sup>8</sup>
- Torrens-system, amely konstitutív hatályú telekkönyvi bejegyzéseken alapul. Ez a rendszer Ausztráliában alakult ki és később Kanada is átvette.
- Francia – ún. publikációs rendszer, amelyben a “nyilvántartás célja bemutatni az ingatlan aktuális jogi helyzetét, a nyilvánosságra hozott okiratok alapján.”<sup>9</sup>
- Közép-európai telekkönyvi rendszer (Németország, Ausztria, Magyarország), ahol hagyományosan két nyilvántartást vezetettek párhuzamosan, a bíróságok a telekkönyvi nyilvántartást, míg államigazgatási szervek az adózás alapjául szolgáló ingatlan-katasztert.<sup>10</sup>

<sup>5</sup> Vannak szerzők, akik ezzel ellentétben jogharmonizációs törekvekről írnak. Közöttük kell megemlíteni PRUGBERGER TAMÁST, aki elsősorban az egységes nyilvántartás megszüntetésében – a bíróság által vezetett telekkönyv, és a földhivatalok által vezetett kataszteri nyilvántartás szétválasztásában – látja a közösségi joghoz való közelítést. (Gazdaság és jog. 2000. június, 6. szám 23–24. p.)

<sup>6</sup> KAMPIS GYÓRGY: *Telekkönyvi jog*. KJK, Budapest, 1963. 11–42. p.

<sup>7</sup> Elhangzott 2000. április 13. napján az ELTE Jogi Továbbképző Intézete által szervezett, Az új ingatlan-nyilvántartási törvény alkalmazása a gyakorlatban c. előadásorozaton.

<sup>8</sup> KAMPIS: i. m. 36–39. p.

<sup>9</sup> KAMPIS: i. m. 31. p.

<sup>10</sup> Hazánkban ezt a két rendszert szervezték egységes ingatlan-nyilvántartássá 1972-ben.

Kampis György a telekkönyvi rendszereket a következőképp csoportosítja:<sup>11</sup>

1. A bejegyzések hatálya szempontjából:

- a) Jogkeletkeztető hatályú, konstitutív telekkönyvi rendszer
- b) Jognyilvánító hatályú, deklaratív telekkönyvi rendszer.

2. A nyilvántartás tárgya szempontjából:

- a) Ingatlanokat és az azokra vonatkozó jogokat nyilvántartó rendszer.
- b) Az ingatlanokkal kapcsolatos jogügyletekre vonatkozó okiratokat nyilvántartó rendszer.
- c) Vegyes rendszer, amely mindkettőt nyilvántartja.

3. A nyilvántartás kötelező ereje szempontjából:

- a) Obligatórius rendszer.
- b) Fakultatív rendszer.

#### *Az Inytv. ingatlan-nyilvántartási rendszere*

Az Inytv. 1. § (1) bekezdése alapján „a törvény a gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás szabályait határozza meg. A gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartás az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel bevezetett ingatlan-nyilvántartásnak gépi adathordozóra változatlan formában felvett tartalma.” A törvény idézett rendelkezése szerint a nyilvántartás számítógépen történik, ugyanakkor az eljárás továbbra is okiratok alapján zajlik. Ezt támasztja alá a miniszteri indoklás is, amely szerint “a gépi adatfeldolgozású nyilvántartásként az azt kezelő számítástechnikai eszköz képernyőjén a korábbi törvényerejű rendelettel bevezetett ingatlan-nyilvántartás teljes tartalma változatlan formában jelenik meg. A számítástechnikai eszközökre telepített ingatlan-nyilvántartásnak a jogkereső közönség számára egyértelműen olvashatónak és értelmezhetőnek, továbbá az igényeknek megfelelően kinyomtatott formában is megjeleníthetőnek kell lennie.”<sup>12</sup>

A hatályos ingatlan-nyilvántartást a Kampis Györgytől származó, fent idézett szempont-rendszerben elhelyezve a következőket állapíthatjuk meg:

- Főszabály szerint a magyar ingatlan-nyilvántartás *konstitutív hatályú*, azaz az ingatlanokhoz kapcsolódó – a későbbiekben részletezett – legfontosabb jogok a földhivatalok által vezetett nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek.
- A törvény több szempontból is *vegyes rendszert* szabályoz. Egyrészt nem kizárólag az ingatlanokat és a hozzájuk kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket tartja nyilván (a tulajdoni lapon), hanem az azok alapjául szolgáló okirati bizonyítékok nyilvántartására okirattárat létesít, bár ez utóbbira a nyilvánosság és közhitelesség elvei csak korlátozottan terjednek ki. Másrészt azáltal, hogy változatlan tartalommal átveszi az Itvr. alapján létrehozott

<sup>11</sup> KAMPIS: i. m. 39–41. p.

<sup>12</sup> Az 1997. évi CXLI. törvény miniszteri indoklása.

nyilvántartást az annak 1 § (3) bekezdésében foglaltak szerint “az ingatlan-nyilvántartás az alapja a földeket érintő nemzetgazdasági és üzemi tervezésnek, a rendeltetésszerű földhasználat és az ingatlanforgalom ellenőrzésének, a területrendezésnek, a statisztikai adatgyűjtésnek, valamint egyes pénzügyi kötelezettségek megállapításának.”

- A magyar ingatlan-nyilvántartás a hagyományoknak megfelelően, a hatályos jog szerint is *obligatorius*, használata kötelező mind a jogszerzők, mind az állami jogalkalmazó szervek számára.

E szempont-rendszer egyes elemein túlmenően megállapíthatjuk, hogy az új törvény fenntartja az ingatlan-nyilvántartás egységességét, teljességét is. Az egységességről és annak kialakulásáról már volt szó, míg a teljesség alatt az Inytv. 2. § (1) bekezdése alapján azt értjük, hogy “az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait is.”

Egységes fogalomként Lenkovics Barnabás a következőkben látja az ingatlan-nyilvántartás lényegét: „olyan külső eszközök, amelyek harmadik személy számára a jobbiztonság látszatát valósítják meg, és felmentik a harmadik személyt attól a kötelezettségtől, hogy a látszat mögött a jog tényleges fennállását vizsgálnia kelljen.”<sup>13</sup> A magyar ingatlan-nyilvántartás fogalmát Kurucz Mihály a következők szerint foglalja össze:<sup>14</sup> „A magyar ingatlan-nyilvántartás közigazgatási ügykörben – a körzeti földhivatalok által – vezetett, meghatározott körben jogkeletkeztető hatállyal bíró, közhiteles, publikus ingatlanleltár, amely az ország egész területére és minden ingatlanára kiterjed.” E megfogalmazás frappánsan összesíti az ingatlan-nyilvántartás törvényi jellemzőit, s csak némely fogalmi elemével szemben van helye “az ellenkező bizonyításának”.

### *Az alapelvek*

A törvény változatlanul érvényesíti azokat a klasszikusnak tekinthető, a telekkönyvből eredő alapelveket, amelyek eddig is jellemezték az ingatlan-nyilvántartást. Kurucz Mihály megfogalmazásában: „az ingatlan-nyilvántartás konkrét szabályai rendszerező alapelvekre épülnek, amelyek egyben a nyilvántartás tartalmi és működési vázát alkotják. Az alapelvek leglényegesebb tartalmi vonása az, hogy a nyilvántartás minden joghatályát tartalmazzák.” Természetesen a tanulmány terjedelme nem teszi lehetővé valamennyi klasszikus alapelv vizsgálatát, így a bejegyzés, közhitelesség, nyilvánosság, okirati elv körében keresem a gyakorlatban felmerülő problémákat.

<sup>13</sup> LENKOVICS BARNABÁS: *Magyar polgári jog. A dologi jog vázlatja*. Eötvös József Kiadó, Budapest, 1999. 153. p.

<sup>14</sup> KURUCZ MIHÁLY: *Az ingatlan-nyilvántartási jog az új törvény után*. Ügyvédek Lapja XXXIX. évf. 2000/2. sz. 3. p.

*A bejegyzés elve*

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény a bejegyzés fogalmát, mint összefoglaló elnevezést használja, azonban a törvény szövege e tekintetben nagyfokú jogalkotói következetlenségre vall. Az eljárás fogalmának meghatározásánál a 25. § (1) bekezdése a „változás vezetése” elnevezést használja „a jogok bejegyzésére, a tények feljegyzésére, valamint az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére” összefoglaló elnevezésként. A 16. § a bejegyezhető jogokról, míg a 17. § a feljegyezhető tényekről szól, ezzel szemben a bejegyzés elvének meghatározásánál már nem tesz különbséget a bejegyzés és a feljegyzés között, hanem a bejegyzés fogalmat használja.<sup>15</sup>

Szladits a telekkönyvet „joghatásos nyilvántartásnak”<sup>16</sup> nevezte, amely elnevezés a bejegyzés elvének lényegét ragadja meg. A bejegyzési elv mai alapját a Ptk. 117. § (3) bekezdése adja, eszerint „ingatlan tulajdonjogának az átruházáshoz az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltósnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges”. Fogalmazhatunk úgy is, hogy a tradicionális rendszeren alapuló tulajdoni jogi rend feltételezi a bejegyzési elv érvényesülését, azonban annak érvényesülése szempontjából különbséget tesz a bejegyzés hatálya tekintetében. A Ptk. idézett rendelkezése alapján az ingatlan tulajdonjogának származékos – átruházás útján történő – megszerzése esetén az új tulajdonos tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti. Ez esetben úgynevezett jogkeletkeztető (konstitutív) hatályról beszélhetünk, szemben a konszenzuális elven felépülő tulajdonjogi rendszerek által használt deklaratív hatállyal. A konstitutív hatály esetén a bejegyzésnek a felek közötti jogviszonyban is jelentősége van, hiszen annak megtörténteig a tulajdonjog, egyéb jogok jogosultjának csak kizárólag kötelmi igénye van a bejegyzésre.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok köre zárt, az Inyvtv. 2. § – a nyilvántartás tartalmának meghatározása során – a jogok felsorolását taxatívnek tekinti.<sup>17</sup> Az Inyvtv. rögzíti, hogy kizárólag törvény rendelkezhet a 16.§-ban meghatározott jogokon, illetőleg a 17. §-ban felsorolt tényeken kívül más jog bejegyzéséről, tény feljegyzéséről. A bejegyezhető jogok körét a 16. § a-j) pontjai,<sup>18</sup> míg a feljegyezhető tények

<sup>15</sup> „Jogok és tények bejegyzése” megfogalmazást tartalmazza a 49. § (1) bekezdése, az 52. § (1) bekezdése, sőt a fellebbezés ténye tekintetében az 56. § (4) bekezdése feljegyzésről, míg az 57. § (4) bekezdése már bejegyzésről beszél.

<sup>16</sup> SZLADITS KÁROLY: *A Magyar Magánjog vázlatok I–II.* Grill Károly Könyvkiadóvállalata Budapest, 1933. 233. p.

<sup>17</sup> Ezzel ellentmondani látszik, hogy a Ptk. lehetővé teszi kézizálogjog létesítését ingatlanok esetében, amely szintén ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. Az Inyvtv. 16. § az ingatlan kézizálogjog bejegyzésére azonban nem ad lehetőséget.

<sup>18</sup> Inyvtv. 16. § Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be:

- a) tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet és a vagyonnevelői jog;
- b) a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog;
- c) megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog;
- d) haszonélvezeti jog és használati joga;
- e) telki szolgalmi jog;
- f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintatermek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok;

körét a 17. § a-u) pontjai<sup>19</sup> sorolják fel. Mindkét § tekintetében az 1999. évi CXIX. törvény a kihirdetett szöveghez képest változást hozott. A törvény kihirdetett szövegében felsorolt bejegyezhető jogok között szerepelt a haszonbérleti jog és a halászati jog tekintettel arra azonban, hogy a törvény hatálybalépésekor már mindkét jogot külön – a földhivatalok által vezetett földhasználati nyilvántartás, illetőleg az Országos Halászati Adattár – nyilvántartás tartalmazza, így szükségképpen kikerültek a 16. § szövegéből. Az Itvr. szabályozásához képest a jogok új intézményként jelent meg az állam tulajdonában lévő ingatlanok esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet és a vagyonkezelői jog.

A *jogkeletkeztető hatály* az ingatlanokra bejegyezhető jogok teljes körénél nem érvényesül, az Inytv. 3. § (1) bekezdése alapján „Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.” A második bekezdés sorolja fel azokat a jogokat, amelyek kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jöhetnek létre. E szerint „a bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgálmi jogot, a jelzálog jogot (önálló zálogjogot).” Az idézett rendelkezés megkülönbözteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a konstitutív bejegyzés körébe tartozó egyéb jogoktól. Ez a rendelkezés a Ptk. 117. §-val van összhangban, hiszen a szerződésen kívüli más jogcím – így pl. a házastársi vagyonszövetség, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás – is eredményezheti tulajdonjog átruházását.

Minden egyéb esetben a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül, azaz az ún. telekkönyvön kívüli módon keletkezik. Természetesen a kötelező használat miatt ez esetekben is szükséges a bejegyzés, kizárólag annak hatálya eltérő. Ez esetekben ugyanis a bejegyzés funkciója harmadik személyek tájékoztatása, a bejegyzés nem feltétele a jogszerzésnek, azonban a bejegyzett jog, feljegyzett tény csak az ingatlan-nyilvántartásban történő megjelenésétől kezdődő hatállyal fejt ki jogi hatását. A bejegyzéseknek ez az ún. *deklaratív hatálya* az Inytv. 3. § (1) bekezdésének „egy jog” megfogalmazásából vezethető le. Kurucz bejegyzésnek ezt a típusát – idézett művében – „jogérvényesítést megalapozó” hatálynak nevezi, tekintettel arra, hogy a harmadik személyek irányában érvényesíti a bejegyzett jogot, vagy feljegyzett tényt. A deklaratív hatályú jogok körét negatív irányból, az Inytv. 16. § alapján határozhatjuk meg azzal, hogy ilyen bejegyzésnek tekinthető valamennyi jog, amely nem konstitutív, azaz jogkeletkeztető hatállyal kerül bejegyzésre. E körbe tehát elsősorban a jogszabályon, illetőleg hatósági határozaton alapuló bejegyzések tartoznak, továbbá ide sorolhatók az elő-, és visszavásárlási jog, vételi jog, végrehajtási jog, vezetékjogok. A deklaratív hatállyal bejegyzendő tények körét az Inytv. 17. § (1) bekezdés l)–u) pontjai tartalmazzák.<sup>20</sup>

- 
- g) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog;
  - h) tartási és életjáradéki jog;
  - i) jelzálogjog (önálló zálogjog);
  - j) végrehajtási jog.

<sup>19</sup> Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tények körét a bejegyzésének hatályára vonatkozó résznél tárgyalom.

<sup>20</sup> A deklaratív hatállyal bejegyzendő tények:

- l) bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás;

Az Inyvtv. 3. § (3) bekezdése a deklaratív hatály<sup>21</sup> egy speciális altípusát határozza meg, amikor a „*törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza, vagy feltételelessé teszi.*” A jogirodalom a bejegyzésnek ezt a speciális hatályát *processzív*, vagy *jogóvó hatálynak* nevezi. A Vhr. 86. § (4) bekezdése a processzív hatályú bejegyzések tekintetében előírja, hogy az ilyen hatállyal bejegyzett jogok, illetőleg tényeket követő bejegyzéseknél a határozatban utalni kell a bejegyzések függő hatályára. A processzív vagy jogóvó hatályú bejegyzések tekintetében a Vhr. ad iránymutatást, amely alapján processzív hatállyal kerül bejegyzésre a Vhr. 21. §-ában meghatározott végrehajtási jog, a 22. §-ban meghatározott felszámolási eljárás, illetőleg végelszámolás megindításának ténye, a 23. § (2) bekezdésében meghatározott bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás, a 29. §-ban meghatározott perindítás tényének feljegyzése, illetőleg a 31. §-ban meghatározott zárlat feljegyzése.

Egyes jogok vagy tények jellemzője, hogy csak más jogok vagy tények bejegyzésével egyidejűleg, ún. *konjunktív hatállyal* kerülhetnek az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre. Ide sorolható a telki szolgalmi jog, ahol a Vhr. 12. §-a alapján egyidejűleg kell feltüntetni az uralkodó telek tulajdoni lapjának első részén a szolgalmi jogosultságot és a telek tulajdoni lapjának III. részén utalni kell az uralkodó telekre.

A visszavásárlási jog bejegyzése a Ptk. 374. § (1) bekezdésével összhangban szintén konjunktív hatállyal a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg történik [Vhr. 14. § (2) bekezdés]. E csoportba sorolható még az elidegenítési és terhelési tilalom, amelyet a Ptk. 114. § (2) bekezdése alapján szerződéssel csak a tulajdonjog átruházásának alkalmazásával lehet kikötni, s az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni azt a jogot is, amelynek védelmét szolgálja.<sup>22</sup> A gyakorlatban sajnos elég gyakori, hogy elidegenítési és terhelési tilalom úgy kerül bejegyzésre valamely pénzügyi jelzálogjogának biztosítására, hogy az az idézett törvényhellyel ellentétben nem tulajdonjog átruházásával egyidejűleg történik. Ilyen esetekben a földhivatalnak a bejegyzést el kellene utasítania. Természetesen ez alól kivétel az az eset, amikor a hitel biztosítására jogszabály írja elő az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését. E körbe tartoznak a lakásvásárlási hitelek, illetőleg a külön jogszabály alapján a jelzáloghitelt biztosító bejegyzések.

m) bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építészeti korlátozás;

n) a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom;

o) az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása;

p) árverés kitűzése;

q) a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés;

r) tulajdonjog fenntartással történt eladás;

s) a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás;

t) jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása;

u) ranghely megváltoztatása.

<sup>21</sup> Kovács László a konstitutív hatály változatának tekinti a jogóvó hatályú bejegyzéseket. Vö. KOVÁCS LÁSZLÓ: *Új törvény az ingatlan-nyilvántartásról*. Közjegyzők Közlönye 10/1998. 2. évf. 10. 2–17. p. Ez a besorolás véleményem szerint nem helyes, mert bár valóban egyes esetei konstitutív hatállyal bejegyezhető jogokhoz kapcsolódnak, azonban az eljárás jogi hatály miatt inkább tájékoztató jellegű, dekoratív hatályúnak kell tekinteni. A szerzők többsége ezt az álláspontot képviseli, lásd bővebben KAMPIS: i. m. 99. p. és KURUCZ i. m. 17. p.

<sup>22</sup> A Ptk. 587. § (1) bekezdésén alapuló tartási jog, az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, az eltartó tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kerülhet bejegyzésre [Vhr. 28. § (2) bekezdés].

Konjunktív hatállyal kell továbbá bejegyezni a Vhr. 23. § (1) bekezdése alapján azokat a tulajdoni korlátozásokat, amelyek a tulajdonjog bejegyzésének időpontjában fennállnak.

Végezetül azon jogok vagy tények bejegyzését, amelyeknek ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez joghatály nem fűződik, ún. *informatív hatályú* bejegyzéseknek nevezük, amelyek a bejegyzés elmaradása esetén is változatlan joghatállyal rendelkeznek. Az Inyvtv. 17. § (2) bekezdés alapján informatív hatállyal kerülnek feljegyzésre a 17. § (1) bekezdés a)-k) pontjában felsorolt tények.<sup>23</sup> Ezen, informatív hatállyal bejegyzésre kerülő tényekhez a következőkben néhány gyakorlati jellegű megjegyzést fűzök:

- A *kiskorúság, vagy gondnokság alá helyezés* ténye a jogosult személyéhez kapcsolódik. A kiskorúság tényének feltüntetése, s így önálló tényként történő nevesítése felesleges, hiszen a jogosult adatai között a születési év szerepel, sok esetben a bejegyzések a hónapot, napot is tartalmazzák. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmazza a jogosult személyi számát is, amely csak a jogosult kifejezett engedélyével tekinthető meg, ugyanakkor tartalmazza a születés pontos adatait is. Ezekből az adatokból egyszerűen megállapítható az, hogy ha a jogosult kiskorú, s tekintettel arra, hogy a törvény alapján nem hivatalból feltüntetendő tényről van szó, így a gyakorlatban kevés esetben fordul elő, általában a bejegyzési kérelemben nem kéri ennek feljegyzését. A gondnokság alá helyezés a polgári perrendtartás 309. § (2) bekezdésén alapul, amely előírja, hogy a bíróságnak ítéletében rendelkezni kell a gondnokság alá helyezésnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.
- A *felszámolás, végelszámolás ténye* feljegyzésének alapját a csődeljárásról, felszámolási eljárásról és végelszámolásról szóló 1991. évi II. törvény biztosítja. A törvény 38. § (1) bekezdése a felszámolás tekintetében nem egyértelműen rendelkezik a felszámolás ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséről, míg a 67. § a) pontja a végelszámoló részére egyértelmű bejelentési kötelezettséget határoz meg.
- Az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés m) pontjában meghatározott bírósági vagy hatósági határozaton alapuló *telekalakítási és építési tilalom elrendelése*, valamint egyéb építésügyi korlátozás tényének alapját az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. §-a képezi. E tény feljegyzése tekintetében fontos változás az Itvr.-hez képest, hogy korábban e tény az ingatlan-nyilvántartásban infor-

<sup>23</sup> a) a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése,

b) a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás;

c) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése;

d) kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása;

e) a fellebbezés és a földhivatali határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelem;

f) bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat ellen benyújtott bírósági felülvizsgálati kérelem;

g) az ingatlan jogi jellege;

h) bejegyzés iránti kérelem elutasítása;

i) épület létesítésének vagy lebontásának a ténye;

j) az eljárás felfüggesztésének a ténye;

k) jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege."

matív hatállyal bírt. A jelenleg hatályos törvény 15. § (2) bekezdése a deklaratív hatállyal feljegyzésre kerülő tények közé sorolja vagyis az elrendelő hatóság köteles intézkedni az ingatlan-nyilvántartás feljegyzés iránt, ellenkező esetben a jogviszony jogszerzőben szemben nem lehet érvényesíteni. Ez a változás a közhitelesség tekintetében egy indokolt és célszerű lépés volt, a jogalkotó részéről különös tekintettel arra is, hogy ilyen esetekben az építési hatóság mulasztása miatt e korlátozások gyakran a ingatlan-nyilvántartásból nem voltak kiolvashatóak, kizárólag az építési hatóságnál volt megtekinthető.

- Az épület lebontása, vagy létesítése külön tényként történő szabályozása szintén feleslegesnek tűnik, hiszen ezek inkább adatnak minősülnek, s a tényként való meghatározásuk megkérdőjelezhető. Amennyiben a jogalkotó e tény szabályozásával az építés vagy a bontás folyamatának ingatlan-nyilvántartási jelzését kívánta megvalósítani, úgy célszerűbb lett volna az építési engedély, vagy bontási engedély kiadásának tényét feltüntetni, amely a valósággal egyezőség érvényesülését is jobban segíti, hiszen a nyilvántartás könnyebben tud igazodni egy hatósági határozathoz, mint a bontás vagy az építés folyamatban léteéhez.

Összefoglalva: a bejegyzés elvének lényege tehát a bejegyzések, feljegyzések jogi hatályával vannak összefüggésben, jogi hatályuk eredményezi, vagy korlátozza az ingatlan-nyilvántartás legfontosabb hatását a közhitelességet.

#### *A törvényben meghatározott nyilvánosság*

A nyilvánosság elve alapvetően a közhitelesség elvének érvényesülését segíti elő, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokról, a bejegyzett jogokról, illetőleg a feljegyzett tényekről a jogalanyok akkor bírnak megfelelő információval, ha a törvény az ingatlan-nyilvántartáshoz megfelelő nyilvánosságot fűz. A telekkönyvi irodalom különbséget tesz az alaki nyilvánosság és az anyagi nyilvánosság között, amelyek közül az előbbi azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat meg lehet tekinteni, míg az utóbbi a bejegyzésekhez kapcsolódó jogi hatást jelenti, amely a magyar jogban a közhitelesség elvének felel meg.

Az Inyvtv. 4. § (1) bekezdése alapján „az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározottak szerint – nyilvános.” Az „e törvényben meghatározottak szerint” kitétel tulajdonképpen a nyilvánosságnak az Inyvtv.-ben meghatározott korlátait jelenti. E rendelkezés alapján a törvény az ingatlan-nyilvántartás egyes részeinek az alábbi nyilvánosságot biztosítja.

1. A tulajdoni lap korlátlanul nyilvánosnak tekinthető, a 4. § (2) bekezdése alapján tartalma korlátozás nélkül megismerhető, biztosított a megtekintés, a feljegyzéskészítés, vagy a másolatkérés joga.
2. Az ingatlan-nyilvántartási térkép szintén korlátlanul megtekinthető, arról hiteles térképmásolat kérhető.
3. Az okirattár nem korlátlan, tehát nem bárki által megtekinthető. Ez alól az alábbi kivételek vannak, amikor a korlátlan nyilvánosság érvényesül:

- megtekinthető a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalma, az okirat tartalmára tulajdoni lapon lévő bejegyzésben hivatkozás történik;
- az ingatlan természetben meghatározott részére történik a bejegyzés, s a természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalom az okiratban található, ez esetben a természetbeni körülírásra vonatkozó rész akkor is megtekinthető, ha arra a tulajdoni lap utalást nem tartalmaz;
- a jogosult magánokiratba vagy közokiratba foglalt engedélyével történik a betekintés, illetőleg a betekintő a jogi érdekét valószínűsíti;

A problémát e körben főként az okozza, hogy a tulajdoni lapokon szereplő bejegyzések rendszerint túl szűkszavúak, s ezért a gyakorlatban egy-egy ingatlan jogi helyzetéről csak az okirattár megtekintése esetén nyerhető teljes körű valós kép.

4. A tulajdonosok jegyzéke (névmutató) kizárólag a jogosult magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével, illetőleg jogi érdek valószínűsítése esetén ismerhető meg. Kivételt képez ez alól a bíróság, az ügyészség, illetőleg a nyomozó hatóság, azonban a gyakorlatban problémát okoz és egyes főhivatalok esetében – így pl. Bács-Kiskun-megyében – gyakori, hogy az önálló bírósági végrehajtók részére a tulajdonosok jegyzékének megtekintését nem teszik lehetővé, amely adott esetben az ingatlan végrehajtásokat akadályozza.
5. Külön kiemeli a törvény a jogosult személyazonosítóját, amely a nyomtatott formában megjelölt tulajdoni lap másolatokon nem szerepelhet, s kizárólag a jogosult engedélye alapján tekinthető meg.

A nyilvánosság korlátozásának problematikája tulajdonképpen – mint ahogyan a közhitelességnél erről esik szó – az, hogy az ingatlan-nyilvántartás egyes, közhiteles részei tekintetében a teljes körű nyilvánosságot nem biztosítja, így tulajdonképpen a közhitelességet korlátozhatja.

#### *A közhitelesség*

A közhitelesség elve a Ptk. 116. § (2) bekezdéséből vezethető le, amely kimondja, hogy „az ingatlan-nyilvántartás ha a jogszabály kivételt nem tesz a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.” Az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. § (1) bekezdésének a közhitelesség elvét deklaráló első mondata szűkíti a közhitelesség tárgyát a Ptk.-hoz képest és csak a „bejegyzett jogok és feljegyzett tények” tekintetében tekinti az ingatlan-nyilvántartást közhitelesnek. *„Az ingatlan-nyilvántartás – ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.”* A Ptk. 685. § a) pontjában megfogalmazott értelmező rendelkezés alapján jogszabálynak minősül a törvény és a kormányrendelet, valamint törvény felhatalmazása esetén – megszorításokkal – az önkormányzati rendelet is. Az ingatlan-nyilvántartási törvénynek – a kihirdetés és hatálybalépés – között módosított 5. § (1)

bekezdése a közhitelesség elve alól csak törvény által megállapított kivételeket ismeri el,<sup>24</sup> így a Ptk. idézett szabályával ellentmondásba kerül.

A közhitelességet erősíti a cognitio vélelme, melyet a törvény 5. § (1) bekezdés második mondata ekként fogalmaz meg: „*ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve, ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.*” Az ingatlan-nyilvántartás ismertségét kimondó, megdönthetetlen vélelmet korábbi jogunkban egyes szerzők<sup>25</sup> a nyilvánosság elvének keretében tárgyalták. E vélelem biztosítja egyébként az ingatlan-nyilvántartás kötelező használatát is, hiszen a telexkönyvi jóhiszeműség szempontjából nagy jelentősége van az ingatlan-nyilvántartás adatainak, illetőleg az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények megtekintésének.

A közhitelesség elve biztosítja a bejegyzési elvnel már tárgyalt joghatások – mint az ingatlan-nyilvántartás joghatályának – érvényesülését is. A telexkönyv (ingatlan-nyilvántartás) joghatásait Szladits az alábbiak szerint foglalta össze<sup>26</sup>:

„A telexkönyv tartalmához joghatások is fűződnek. Ezek alapján háromfélék:

- a) Eljárási jogi hatás.
- b) Jogváltóztató hatás.
- c) Közbizalmi hatás.”

Ez a „klasszikus” felosztás tükröződik a hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény 5. §-ának felépítésében is. A közhitelességet a Ptk.-val némileg összhangban, némileg ellentmondásban – deklaráló első bekezdés után az 5. § (2) bekezdése az ingatlan-nyilvántartás eljárási jogi hatását fogalmazza meg: „*az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén – az ellenkező bizonyításáig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.*” Az idézett törvényhely két megdönthető vélelmet állít fel az ingatlan-nyilvántartás tartalma mellett. Az első vélelem pozitív irányban hat, ez alapján a jogok, tények fennállását kell vélelmezni, míg a második vélelem negatív irányú, vagyis törlés esetén azt kell vélelmezni, hogy a jogok, tények nem állnak fenn. A vélelmek eljárási jogi hatása abban áll, hogy eldönti mindkét esetben, hogy kire irányul a bizonyítási teher. A két vélelem a teljesség elvét is magában hordozza, hiszen az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy csak az ingatlan-nyilvántartásban rögzített tények, jogok léteznek, ebből kifolyólag, ami ott nem szerepel, az úgy tekinthető, hogy nem is létezik.

Az Inyvtv. 5. § (3)–(5) bekezdései a Szladits-féle megfogalmazásban az ún. közbizalmi hatást fejezi ki, vagyis a jog védelmet nyújt az ingatlan-nyilvántartást – a nyilvánosság elve alapján – igénybe vevő, abban jóhiszeműen megbízó személyek részére. A törvény 5. § (3) bekezdése kimondja, hogy „*a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást – az ellenkező bizonyításáig – az oda bejegyzett jogok és feljegyzett té-*

---

<sup>24</sup> Az ingatlan-nyilvántartási törvény kihirdetett szövege egyébként nem is tartalmazta a „ha a törvény kivételt nem tesz” kitétel, ezzel azonban számos ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkező jogváltóztatást nem ismert volna el. Érdekeség, hogy az Alkotmánybíróság a 15/1995. (III.13.) AB határozat az Itvr. közhitelességre vonatkozó rendelkezését éppen e tekintetben módosította, s a „ha jogszabály kivételt nem tesz” szövegrészt elhagyta a tvr. rendelkezéséből.

<sup>25</sup> KAMPIS: i. m. 86. p.

<sup>26</sup> SZLADITS: i. m. 233. p.

nyek tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bizva, ellenérték fejében szerez jogot.” A bekezdés első része a jóhiszemű szerzőt érintő védelmet, míg második része a jóhiszemű szerző ingatlan-nyilvántartási fogalmát adja.

A jóhiszemű szerzőt a törvény két oldalról részesíti védelemben, egyrészt a pozitív védelem tekintetében, az esetleges helytelen, valóságtól eltérő bejegyzések oldaláról pozitív védelmet nyújt, vagyis a bejegyzést helyesnek kell tekinteni. Másrészt a negatív védelemhez kapcsolódóan az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is teljesnek kell tekinteni, ha ez nem valós, tehát ez negatív oldalról védi a jóhiszemű jogszerzőt. A jóhiszeműség fogalmát a törvénynek azért kell megfogalmaznia, mert a Ptk. nem tartalmaz általános jóhiszeműségi védelmet. A jóhiszeműséget azonban nem a földhivatali eljárásban kell vizsgálni, hiszen itt nem kontradiktórium, hanem okiratok alapján zajló, szűk körű bizonyítási eljárásról van szó. A jóhiszeműséggel szemben az ellenbizonyításnak polgári perben van helye.

„Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.” Az 5. § (4) bekezdés a jóhiszemű jogszerző részére biztosít védelmet az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzővel, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultjával szemben. Ez esetben a törvény az utólag felmerülő helytelenségtől védi a jogosultat. A Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse a tulajdonjogát. A Ptk. 121. § (5) bekezdése az elbirtoklás – mint az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés – esetében írja elő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. A Ptk. egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzéseknél azonban nem teszi egyértelművé a jóhiszemű jogszerzők védelmét, így ez a közhitelességnek korlátja és mint a későbbiekben látni fogjuk informatív hatállyal kihatnak a közhitelességre.

Az 5. § (5) bekezdés szerint „érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.” Az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján szerző jóhiszemű jogszerző javára megkérdőjelezhetetlen jogot biztosít a törvény 3 év elteltével. A három éves határidő az Inytv. 62., illetőleg 63. §-ában szabályozott törlési per objektív keresetindítási határidejével van összefüggésben, azonban a határidő kezdő időpontja tekintetében a törvény ellentmondásos. Az 5. § (5) bekezdése ugyanis akként fogalmaz, hogy a 3 év kezdete a ranghelyre irányadó időpont – tehát a bejegyzési kérelemnek az ingatlan-nyilvántartásba történő beérkezése –, míg a 63. § (2) bekezdése alapján a jogosult bejegyzésétől számított 3 év a törlési per indítására nyitva álló határidő. A törlési pert az indíthatja, aki az ingatlan-nyilvántartásból „kiesett”. Abban az esetben, ha nincs harmadik jogszerző az ingatlan-nyilvántartásból kiesett személy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége esetén addig indítható törlési pert, amíg az okirat megtámadásának helye van – ez a Ptk. alapján 1 év –, míg semmisség esetén határidő nélkül. Amennyiben van harmadik jogszerző, úgy mindkét jogszerzővel szemben pert kell indítani, de a határidők eltérőek aszerint, hogy a közvetlen jogszerző

bejegyzését kézbesítették-e az ingatlan-nyilvántartásból kieső személynek. Amennyiben ez a határozat kézbesítésre került, úgy a kézhezvételtől számított 6 hónap alatt indíthat pert bármelyik jogszerzővel szemben, amennyiben a bejegyzést nem kézbesítették részére, úgy ezen bejegyzéstől számított 3 év alatt támadhatja meg a jóhiszemű, harmadik személy jogszerzőt. Sajnos a törvény 5. §-a ettől eltérően rendelkezik, holott ez tekinthető a helyes határidőnek. A 3 év elteltével a jóhiszemű jogszerző joga nem támadható meg, tehát akár érvénytelen szerződésből eredően, nem tulajdonostól szerez tulajdonjogot. A közhitelesség elve itt rést üt a *nemo plus iuris* elvén. A háború előtti jogban ezt nevezték a „három éves telekkönyvi elbirtoklás intézményének”.<sup>27</sup>

### *A közhitelesség korlátai*

A közhitelesség korlátai kivételt jelentenek a közhitelesség elvének érvényesülése alól, amely esetekben a törvény által felállított vélelemrendszer nem érvényesül, még a jóhiszemű jogszerzőt sem védi meg. A korlátokat több csoportba sorolhatjuk, ezek egyik legnagyobb csoportja az ún. ingatlan-nyilvántartási korlátok, amelyen belül a határozat felülvizsgálatával kapcsolatos korlátokat, az informatív hatályú bejegyzésekhez kapcsolódó korlátokat, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás egyes részeinek eltérő közhitelességét sorolhatjuk. A közhitelességi korlátok másik nagy csoportja magánjogi (anyagi jogi) eredetű, ide sorolhatók az ún. *ex lege* bejegyzések, az ingatlan többszöri eladásának esete, illetőleg a jelzálogjog megszűnésének esete. Harmadik csoportba tartoznak az egyéb jogszabály által meghatározott közhitelességi korlátok.

A bejegyző *határozat felülvizsgálatával kapcsolatos* korlátozások abból erednek, hogy az ingatlan-nyilvántartást érintő változást a földhivatal az Inytv. 52. § (1) bekezdése és a Vhr. 92. § (1) bekezdése alapján – a határozat kézbesítését megelőzően – annak meghozatalával egy időben bejegyzi, illetőleg feljegyzi a tulajdoni lapra. Ez az ún. egységes határozat azt eredményezi, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tekinthető feltételesnek, mint korábbi jogunkban az előjegyzés intézménye volt, azonban a jogi hatályát tekintve függő hatályú, mindaddig amíg anyagi jogereje be nem áll, s konstitutív hatályú bejegyzések esetében mindaddig a közhitelesség sem érvényesül. A határozatok felülvizsgálata szempontjából a jogorvoslati határidők eltelte, illetőleg a kézbesítés megtörténte és annak időpontja a lényeges. Az Inytv. 52. § (1) bekezdése tartalmazza a bejegyző, átvezető határozatok esetén a kézbesítéssel értesítendő személyek<sup>28</sup> körét, míg a második bekezdés az elutasító határozattal érintettek körét.

A kézbesítéshez kapcsolódik az ún. egy éves szabály, amely az ingatlan-nyilvántartásból akarattuk ellenére kikerült, vagy ingatlanokat akarattuk ellenére megterhelt ügyfelek érdekét védi, s kimondja, hogy „*a bejegyzéstől számított 1 éven belül lehet kérni a kézbesítést, ha bármely okból az ügyfél részére nem kézbesítették, s a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek.*”<sup>29</sup> E tekintetben a törvény ellentmondásosan szabályozza a bírósági jogorvoslati kérelem esetében a kére-

<sup>27</sup> *Magyar Magánjog V. Dologi Jog.* (szerkesztette: Szladits Károly) Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942. 265. p.

<sup>28</sup> Változás a korábbi jogunkhoz képest, hogy e körbe bekerült a felszámoló és a végelszámoló személye, tovább bővítve az amúgy sem szűk érdekelti kört.

<sup>29</sup> Inytv. 55. § (2) bek.

lemre történő kézbesítés 1 éves határidejét. Abban az esetben, ugyanis amikor a megyei földhivatal reformációs vagy kasszációs jogkörét gyakorolja, akkor a kézbesítést megelőzően a II. fokú határozathoz kapcsolódik egy körzeti földhivatali bejegyző határozat, amelynek bejegyzésétől számított 1 év esetén lehet – a kézbesítés elmaradása esetén – kézbesítést kérni. Nem egyértelmű a törvény rendelkezése azonban abban az esetben, amikor a megyei földhivatal a fellebbezést elutasítja és ennek a II. fokú határozatnak a kézbesítése marad el. A bírósági jogorvoslati jog ebben az esetben is megilleti az ügyfelet, azonban ekkor a körzeti földhivatal részéről új bejegyző határozat nem születik, holott az 58. § (3) bekezdés alapján az 1 évet a bejegyző határozattól, a bejegyzéstől kell számítani. Amennyiben itt a jogalkotó az eredeti, tehát már a fellebbezéssel sérelmezett bejegyzésre gondol, úgy elhúzódó eljárás esetében az attól számított 1 év már el is telhet, így nincs lehetőség az érdekeltnek a rendkívüli jogorvoslat gyakorlására.

Kihirdetéskor még nem, azonban hatálybalépéskor már szerepelt a törvényben a – az 1999. évi CXIX. törvénnyel behozott – 52/A. §-ban szabályozott intézmény, amely a kézbesítés elmaradásának következményeit szabályozza.<sup>30</sup> Ez azokat az eseteket öleli fel, amikor nem lehet az érdekelt kezeihez kézbesíteni az iratot, s ilyenkor a kézbesítés a hivatkozott jogszabályokban lefolytatott eljárás megtartásával a jogszabály erejénél fogva tekintendő szabályszerűen kézbesítettnek. E szabályok alapján kézbesítettnek kell tekinteni az iratokat a postai kézbesítés második megkísérlésének, illetőleg az erre vonatkozó figyelmeztetés postafiókba helyezésének napját követő ötödik munkanapon. Az 52/A. § (1) bekezdésében nem egyértelmű, hogy mit tekint a törvény kézbesítési címnek, illetőleg bizonytalanságot eredményezhet az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt laccímek közötti vagylagos választási lehetőség, hiszen elég gyakori, hogy e laccímek egymástól eltérnek, így biztonságosabb lenne valamennyi cím tekintetében előírni a kézbesítés megkísérlését. Új intézmény a kézbesítés körében a címzett, vagy a laccím ismeretlensége esetén a hirdetmény útján történő kézbesítés, amelyet a Pp. szabályai alapján határoz meg a törvény azzal a különbséggel, hogy ügygondnok kirendelésére nem kerül sor.

A közhitelesség szempontjából azonban nem csak a kézbesítés meg nem történte jelent problémát, hanem az is, hogy a közhitelesnek tekintendő tulajdoni lapra nem kerül feljegyzésre, illetőleg feltüntetésre az, hogy a számítógépes nyilvántartásban az aktuális állapotot létrehozó határozat a változással érintett valamennyi érdekelt részére kézbesítésre került, illetőleg, hogy a jogorvoslati határidő valamennyiükkel szemben eredménytelenül telt el. A közhitelesség erősítésének irányába hatna, ha tényként feltüntetésre kerülne a kézbesítés hiánya, illetőleg annak ténye, hogy valaki az egy éves szabályra hivatkozással kérte a kézbesítést. Nem ártana, ha a törvény – a kézbesítési megbízott intézménye mellett – azt a gyakorlatot is átvénné a polgári peres eljárásból, illetőleg a cégeljárásból, miszerint a határozat jogerőre emelkedését a bíróság külön végzéssel megállapítja, illetőleg a határozaton feltünteteti, amely az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon történő feltüntetéssel is kiegészülhetne, vagyis nem kellene az okirattárat azokban az esetekben megtekinteni, amikor a tulajdoni lapból nyilvánvaló, hogy a bejegyzett tulajdonos joga megtámadhatatlan. Nagyobb földhivata-

<sup>30</sup> A postai tevékenységről szóló 133/1993. (IX.29.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés b.) pontjában, valamint a hivatalos iratok kézbesítésének egyszerűsítéséről szóló 43/1993. (VIII.20.) MT. rendelet 9. §-ában foglaltakkal összhangban.

loknál, a leterheltségre hivatkozással, a térítvevény (vétív) az okirattárba nem kerül vissza, így még a gondosan eljáró, s az okirattárat is megtekintő ügyfél sem tudja teljes biztonsággal megállapítani, hogy a közhitelesség hatálya beállt-e az adott ingatlanra bejegyzett jogok, illetőleg feljegyzett tények vonatkozásában.

### *A jogorvoslati rendszer, mint a közhitelesség korlátja*

Az Inyvtv. 55. § (1) bekezdése alapján a körzeti földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni. A *fellebbezés* – az Inyvtv. 17. § (2) bekezdésében kimondott informatív hatályára tekintettel – a benyújtását követő bejegyzésekkel szemben akkor is kihat, ha földhivatal a fellebbezés tényét elmulasztja a tulajdoni lapon feljegyezni. Azokban az esetekben, amikor a földhivatal a fellebbezést saját hatáskörében nem bírálhatja el, úgy 8 napon belül köteles a fellebbezés tényét tulajdoni lapon feljegyezni. Amennyiben valamennyi ügyféllel szemben a fellebbezési határidő eredménytelenül eltelik, úgy a közhitelesség az első fokú földhivatali határozat jogerőre emelkedésével beáll.

A fellebbezési határidőt valamely menthető okból elmulasztó ügyfél részére az Inyvtv. 25. § (2) bekezdése, valamint az államigazgatási eljárásról szóló 1957. évi IV. törvény 40. § (2) és (3) bekezdése igazolásra ad lehetőséget. Az *igazolási kérelem* előterjesztésének szubjektív határideje a Áe. alapján 8 nap, azonban objektív határideje az elmulasztott határidő utolsó napjától számított 6 hónap. Sajnálatos, hogy az Inyvtv. 17. § (1) bekezdése az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezhető tények között nem tartalmazza az igazolási kérelem előterjesztését, így a fellebbezési határidő elmulasztása okából előterjesztett igazolási kérelem benyújtásáról a tulajdoni lap megtekintésével nem szerezhető tudomás, így az a fellebbezés informatív hatályára tekintettel közhitelesnek sem tekinthető.

A fellebbezést elbíró megyei földhivatali határozattal szemben az Inyvtv. 58. § (1) bekezdése alapján *bírószági jogorvoslati kérelem*nek van helye, amelyet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell a körzeti földhivatalhoz benyújtani. Az Inyvtv. 60. § (2) bekezdése alapján a bírószági jogorvoslati kérelem alapján hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésekre is kiterjed.

A bírószági jogorvoslati kérelem benyújtására nyitva álló határidő elmulasztása eseteire a törvény 58. § (4) bekezdése alapján a Pp. szabályai szerint lehet *igazolási kérelem* előterjeszteni. Erre a Pp. 107. § (1) bekezdése 15 napos szubjektív, illetőleg 3 hónapos objektív határidőt biztosít. Az Inyvtv. második objektív határidőként az 58. § (4) bekezdésében a bejegyzéstől számított 1 évet határozza meg. Ez azokra az esetekre irányadó, amikor valaki az egy éves szabály alkalmazásával kéri a kézbesítést, s ezt követően mulasztja el a jogorvoslati kérelem benyújtására nyitva álló határidőt. Az igazolási kérelem benyújtásának ténye ez esetben sem kerülhet a tulajdoni lapon feltüntetésre.

Az 1999. évi Pp.-módosítás eredményeként a közigazgatási határozatok felülvizsgálata iránt indított perekben a jogorvoslati rendszer egyszerűsödött, s az ilyen ügyekben hatáskörrel bíró megyei bíróság I. fokon jogerős határozatot hoz. Ez a határozat már rendes jogorvoslattal nem támadható, így anyagi jogerővel bír.

Nem szabad azonban elfeledkezni arról, hogy a Pp. 272. § (1) bekezdése alapján a határozat közlésétől számított 60 napon belül *bírósági felülvizsgálati kérelem*nek van helye, amelynek folytán meghozott legfelsőbb bírósági határozat hatálya az Inytv. 61. § alapján a feleken kívül azokra is kiterjed, akik a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését követően szereztek jogot.

Megállapítható tehát, hogy a jogorvoslati rendszer következtében – még ha a legoptimálisabb ügyintézési határidőkkel számolunk – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések, illetőleg feljegyzések közhitelessége 2-3 évig nem teljes érvényű. Megjegyzem, hogy mindez csak az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó jogorvoslatokat jelenti, ugyanakkor anyagi jogi – például érvénytelenségre történő hivatkozással – okból az Inytv. 62-63. §-ában szabályozott törlési, illetőleg kiigazítási perekkel további lehetőség van a bejegyzések megváltoztatására.

### *Egyéb informatív hatályú tények*

Az informatív hatályú tények felsorolását a bejegyzés elvének ismertetésénél már érintettem, ezért ezekre részletesen nem térek ki. Az informatív joghatályból következően ezen tények bejegyzéséhez nem fűződik joghatály, azonban a bejegyzés elmaradásáig a közhitelesség sem.

### *Az ingatlan-nyilvántartás részeinek eltérő közhitelessége*

Feltételezve, hogy a földhivatal mulasztása folytán a benyújtott szerződés az okiratárba bekerül, de a tulajdoni lapon széljegyként nem kerül feltüntetésre, sérülhet a közhitelesség. (Megjegyzem, hogy a gyakorlatban inkább a széljegyben szereplő okiratok szoktak hosszabb-rövidebb időre elkeveredni a földhivatalban, amely adott esetben inkább a nyilvánosság elvének gyakorlását sérti.) Ennek az oka, hogy az Inytv. a közhitelességet nem bontja szét az ingatlan-nyilvántartás egyes részére, hanem az ingatlan-nyilvántartásról egységében mondja ki, hogy az közhiteles. A feltételezett esetben a jóhiszemű harmadik személy szempontjából a tulajdoni lap lesz a közhitelesnek tekinthető, amely a széljegyzetet nem tartalmazza, ugyanakkor az Inytv. alapján az okirattárban elhelyezett adásvételi szerződést is közhitelesnek kell tekinteni. Kurucz Mihály ebben ott látja a fő problémát, hogy a közhitelességhez a teljes körű nyilvánosság nincs hozzárendelve. A másik problémát abban látja, hogy a közhitelesnek nyilvánított okirattár a bizonyítási terhet megfordítja, így adott esetben az érvénytelen, de az okirattárban elhelyezett szerződést védi.<sup>31</sup> A megoldás az lehetne, ha a törvény csak a tulajdoni lap vonatkozásában nyilvánítaná ki a közhitelességet, s a tulajdoni lapra kizárólag a már anyagi jogerővel bíró jogok, tények kerülnének bejegyzésre, illetőleg feljegyzésre.

---

<sup>31</sup> KURUCZ: i. m. 26. p.

*A közhitelesség ingatlan-nyilvántartáson kívüli korlátai*

Az egyik legfontosabb anyagi-jogi korlát a Ptk. 117. §-a alapján szabályozott *többszöri eladás esete*, azaz az ún. „birtokkal megerősített jogcím védelme”.<sup>32</sup> Az ingatlan többszöri eladása esetén ugyanis a Ptk. alapján annak van első helyen bejegyzési igénye, aki birtokba lépett.

Szintén korlátai a közhitelességnek az ún. *ex lege*, vagyis *törvényen alapuló bejegyzések*, amelyek körébe a házastársi, élettársi közös vagyon keletkezésének esetei, illetőleg a törvényes öröklés tartozik. Ezeknek a szabályait szintén a Ptk. tartalmazza, azonban sajátosságuk a korábban már említett elbirtokláshoz képest, hogy ez esetben a Ptk. az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetési kötelezettséget nem írja elő, illetőleg nem szól a bejegyzés elmulasztása esetén a jóhiszemű harmadik személlyel szembeni jogvesztésről.

Ugyancsak a közhitelesség ellen hat a *jelzálogjog megszűnése* is, ugyanis a Ptk. 266. § (3) bekezdése alapján a jelzálogjoggal biztosított követelés megszűnése kihat a jelzálogjogra az ingatlan-nyilvántartási átvezetés nélkül is. Kampis megfogalmazásában<sup>33</sup> „ebben a kérdésben a jelzálogjog járulékos jellege ütközött a közhitelesség elvével, s polgári jogunk az előbbi javára döntött” e probléma egyébként meglehetősen gyakori, különösen az OTP gyakorlatára jellemző, hogy a lakáshitelek visszafizetése esetén a pénzüintézet a követeléseit biztosító jelzálogjogot, s sok esetben az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat elmulasztja az ingatlan-nyilvántartásból törölni, amely adott esetben az ingatlan értékesítésének akadályát is képezheti.

A csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi II. törvény 38. § (1) bekezdése a végrehajtási jog, míg 38. § (4) bekezdése az elidegenítési és terhelési tilalom, a visszavásárlási és vételi jog, valamint a zálogjog tekintetében kimondja azok megszűnését. A végrehajtási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában, míg a többi jog az ingatlan felszámoló által történő értékesítésével szűnik meg. Ennek oka, hogy a bejegyzett jogok az értékesítés akadályát képeznék arra az esetre, ha a jogosult nem járulna hozzá a törléshez. A gyakorlatban sajnos ez sem érvényesül kellőképpen, ugyan a Cstv. 29. § h) pontja alapján a felszámolást elrendelő bíróság a területre illetékes földhivatalt értesíti, s az Inyvtv. 17. § (1) bekezdése alapján a felszámolás, végelszámolás megindítása informatív hatályú tényként az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető, azonban mindezek ellenére a felsorolt jogok nem kerülnek automatikusan törlésre. Találkoztam olyan esettel is, ahol a földhivatali előadó hiánypótlási felhívásban kérte a jogosult, vagy a végrehajtó hozzájárulását, illetőleg törlés iránti kérelmét. (Igaz, hogy adott esetben a felszámolás ténye sem került feltüntetésre.) A problémát az okozhatja, hogy a Cstv. alapján megküldött „értesítést” a földhivatal nem tekinti megkeresnének, azonban a felszámolás tényéről így hivatalos tudomást szerez, amely alapján e jogok megszűnése kétségtelenül megállapítható, így azokat hivatalból törölni kellene.

Összefoglalva az ismertetett korlátokat megállapítható, hogy a közhitelesség intézménye annak ellenére, hogy a jogalkotó a korábbi szabályozásnál jóval pontosabban, szabatosabban megfogalmazta a közhitelesség elvét, s ezzel a jóhiszemű jogszerzők

<sup>32</sup> Magyar Magánjog V. Dologi Jog. 265. p.

<sup>33</sup> KAMPIS: i. m. 83. p.

minél nagyobb védelmére törekedett a közhitelesség teljes körűen nem érvényesül. Véleményem szerint ehhez szükség lenne a közhitelesség korlátainak csökkentésére, amely egyértelműbb jogszabályi megfogalmazásokkal, pontosításokkal, illetőleg a ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogorvoslati rendszer egyes fokozatainak csökkentésével lenne elképzelhető. A másik megoldás az lehetne, hogy a törvény a közhitelességet csak arra az esetre mondja ki, amikor a korlátok már kétséget kizáró módon megállapíthatóan nem érvényesülhetnek.

#### *Az okirati elv kérdőjelei*

Az Inytv. előtt hatályban volt jogszabályok önálló, nevesített alapelveként nem emelték ki az okirat elvét, mégsem volt kizárólag jogirodalmi alapelveként tekinthető, hiszen az egyes jogszabályok szövegéből levezethető volt.<sup>34</sup> A háború előtti jogirodalom képviselői – a bejegyzési elvhez való szoros kapcsolódása miatt – külön alapelveként sem fogalmazták meg, főként a bejegyzés, illetőleg a közhitelesség elvének körében tárgyalták. Feladatát tekintve, az okirat elve ma is elsősorban a bejegyzési elv érvényesülését szolgálja – hiszen, mint látni fogjuk bejegyzések kizárólag csak okiratok alapján történhetnek –, ugyanakkor egyre szigorúbb alakíságot megkövetelő szabályai – az ingatlanforgalom megnövekedésére tekintettel – a jogbiztonság, törvényesség megteremtése és fenntartása eszközévé vált. A konstitutív hatályú bejegyzésekhez szorosan kapcsolódik az okiratiság, hiszen az Inytv. 3. § (1) bekezdése megfogalmazásában konstitutív hatállyal „az okiraton alapuló bejegyzések” bírnak.

Az elv érvényesülésének anyagi jogi alapjait a Ptk. rendelkezése adja, amely kimondja a 117. (3) bekezdésében, hogy „ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges”, továbbá a 365. § (3) bekezdés szerint az „ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges”<sup>35</sup>. Az Inytv. ezen az elvi alapon nyugodva az okirat elvét a következőképp rögzíti: „8. § Az ingatlan-nyilvántartásban jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, adatok átvezetésére csak jogszabályban meghatározott okirat vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.” Kurucz az okirati elv jelentőségét a következőkben látja:<sup>36</sup>

– kikényszeríti az írásbeliséget minden olyan ingatlanra vonatkozó jogra, tényre és főszabályként adatra vonatkozó jogügyletre, amely az ingatlan-nyilvántartás tárgya lehet,

<sup>34</sup> A Ptk. hatályba lépését követően telekkönyvről rendelkező 54/1960. (XI.27.) Korm. számú rendelet 23. § alapján telekkönyvi bejegyzésnek csak az ott meghatározott okiratok alapján volt helye, amely okiratok részletes tartalmi követelményeit a rendelet végrehajtása tárgyában kiadott 2/1960. (XII.25.) I. M. sz. rendelet 81–85. §-i tartalmazták. Az Itvr., illetőleg a Vhr. szabályai szintén a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok alaki és tartalmi kellekeit határozták meg.

<sup>35</sup> Az átruházásra irányuló egyéb szerződéstípusok tekintetében hasonlóan rendelkezik a törvény, így csere esetén a 378. §, ajándékozásnál az 579. §, tartási szerződés esetén az 586–587. § szabályai követelik meg az írásbeli alakot. A XXV. sz. PED indoklása szerint „a jogalkotó szándéka, hogy az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződések a forgalom fokozottabb biztonsága, az ingatlan-nyilvántartás zavartalansága és megbízhatósága érdekében és a kellően meg nem fontolt ingatlan elidegenítések megakadályozása céljából írásba foglaltassanak.”

<sup>36</sup> KURUCZ: i. m. 19. p.

- meghatározza az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti bizonyítás módját, eszközeit és terjedelmét, a hatóság bizonyítás-felvételi és értékelési hatáskörét.”

Az okirati elv gyakorlati erősödését mutatja az is, hogy az ingatlan-nyilvántartás részei között új jogintézményként megjelenik az okirattár, ahol – az Inyvt. 20. § (1) és (2) bekezdései alapján – a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, illetőleg ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat kell elhelyezni, s a földhivatal egyéb irataitól elkülönítetten kell kezelni.

Az “okirati kényszer”<sup>37</sup> eme kihangsúlyozása minden kétséget kizáróan a polgári jogi, a szerződési szabadságra vonatkozó alapelvbe ütközik. A Ptk. 200. § (1) bekezdésében deklarált szerződési szabadság egyik fontos részleme a szerződés tartalma meghatározásának szabadsága. “A felek szabadon döntenek abban a kérdésben, hogy kötnék-e szerződést, és ha igen, milyen tartalommal.”<sup>38</sup> A tág értelemben vett szerződési szabadságnak az írásbeliség már önmagában is a korlátját jelenti, de a jogbiztonság követelménye ezt még indokolttá teszi. A kérdés e vonatkozásban az, hogy meddig terjedhet a korlátozás, vagyis pozitív irányból megközelítve, milyen módon és mértékig írhatóak elő a szerződés kötelező tartalmi elemei, illetőleg ezek alkalmazásának elmulasztása esetén a jog milyen szankciót alkalmaz a mulasztó felekkel szemben.

A Ptk. 217. § (1) bekezdése lehetővé teszi a jogalkotó részére kötelező alakiság előírását, bármilyen jogügylet típus esetében: “jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés – ha jogszabály másként nem rendelkezik – semmis.” Amennyiben a kötelező alaki kellék az írásba foglalás, abban az esetben a 218. § (1) bekezdés szerint “legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni.” A Legfelsőbb Bíróság az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló, XXV. számú Polgári Elvi Döntésében fűzött magyarázatot a Ptk. hivatkozott rendelkezéseinek értelmezéséhez, amelyből az okirati elvhez kapcsolódóan az alábbi ellentmondásokra kívánok rávilágítani.

A bíróság akként foglal állást, hogy „az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges – és egyben elegendő –, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható.” Eszerint az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének elengedhetetlen kelléke, hogy az írásbeli szerződés tartalmazza: *a)* a feleknek; *b)* a vétel tárgyának; *c)* a vételárnak a megjelölését; valamint *d)* annak kifejezését, hogy adásvétel történt.

*ad. a)* A bíróság álláspontja szerint a szerződő feleket nem kell a szerződés szövegében megjelölni, elegendő, „ha a felek szerződéses állása az aláírásokból vagy az okirat egyéb tartalmából kétségtelenül megállapítható”;

<sup>37</sup> “Főszabályként lehet tehát felállítani azt a tételt, hogy a telekkönyvi eljárásban okiratkényszer érvényesül.” KAMPIS: i. m. 319. p.

<sup>38</sup> A Polgári Törvénykönyv magyarázata I. kötet XVII. fejezet 3. pont, 486. p.

*ad. b)* a szerződés érvényessége elismerhető akkor, ha az adásvétel tárgya magából az okiratból nem állapítható meg ugyan minden kétséget kizáró bizonyossággal, de nyilvánvaló, hogy a felek előtt a szerződés tárgya nem volt kétséges;

*ad. c)* nem érinti a szerződés érvényességét, ha a felek megállapodás valódi tartalmától eltérően tüntetik fel az eladott ingatlan vételárát. „Az ilyen színellett szerződés - figyelemmel a Ptk. 207. §-ának (4) bekezdésével - érvényes ugyan, természetesen azonban, hogy az érvényességtől függetlenül illetékjogi és büntetőjogi következményekkel járhat.”;

*ad. d)* „elegendő, ha az okirat egész tartalmában felismerhető, hogy a felek szerződési akarata ingatlan tulajdonjogának vételár ellenében történő átruházására irányult.”

A bírói gyakorlat<sup>39</sup> szerint „az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek a megállapodásukat közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják, kivéve ha ezt külön jogszabály írja elő”, tekintettel arra, hogy a Ptk-nak az írásbeli szerződés tartalmáról rendelkező 218. § (1) bekezdése nem tesz említést arról, hogy az írásbeli szerződésnek milyen alaki kellékekkel kell rendelkeznie. Ilyen, a szerződés érvényességét érintő alaki kellékekről más jogszabály sem rendelkezik az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződések tekintetében. Az a tény, hogy a Ptk. 218. §-ának (2) bekezdése a közokirati vagy teljes bizonyító erejű magánokirati formát a szerződés érvényességéhez csak akkor követeli meg, ha az írásba foglalást jogszabály rendeli, és a szerződő fél nem tud vagy nem képes írni, egyértelműen arra utal, hogy az írásba foglaláshoz - ha jogszabály másként nem rendelkezik - elegendő az ún. egyszerű magánokirati forma. A hivatkozott PED szerint „az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződéseknek az alakszerűség szempontjából nem érvényességi kelléke az, hogy az okiratot keltezéssel - a szerződéskötés helyének és idejének feltüntetésével - lássák el, sem pedig az, hogy ügyleti tanúk működjenek közre.”

Az Inyvtv. különbséget tesz az *adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló, illetőleg jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének alapjául szolgáló* okiratok között. Az előbbiek esetén az alakszerűségi kötöttségek egyszerűbbek. A 28. § (1) alapján *“az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély (jóváhagyás) és igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott változási vázrajz is szükséges.”* Az alakszerűségi előírások jóval szigorúbbak a jogokra, illetőleg tényekre vonatkozó változások esetén. Az Inyvtv. 29. § alapján a *“jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély).”*

Az Inyvtv. 32. § továbbmegy és kimondja, hogy *“a belföldön kiállított okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia*

<sup>39</sup> BH1997. 436. II. Az ingatlanátruházási szerződés érvényességéhez, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okirat elhatárolása.

kell: a) az érdekelt magánszemély családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját; b) a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, székhelyét és törzsszámát, valamint bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát; c) az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám); d) a jog vagy tény pontos megjelölését; e) a jogváltozás jogcímét; f) az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát; g) a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát, továbbá, ha a devizabelföldi a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény alapján külföldinek minősül, e minőség feltüntetését.”

További feltételeket szab az Inyvt. 32. § (2) bekezdése, amely szerint a bejegyzés alapját képező okirat tartalmi és formai kellékei: a keltezés helyének és idejének megléte; továbbá, hogy a nyilatkozattevő saját kezűleg írja és aláírja, vagy két, az okiraton névvél és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el. A törvény a teljes bizonyító erejű magánokirati, vagy a közokirati formát fogadja el a bejegyzés alapjaként.<sup>40</sup> Több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapnak tartalmaznia kell.

Még szigorúbb a törvény a tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, szolgálmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló jelzálogjog) – tehát a konstitutív hatályú bejegyzések – keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzések tekintetében, ahol az előbbi feltételeken túl, a bejegyzésnek csak közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. A Vhr. 69. § alapján a felek aláírása akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a meghatalmazottak, illetve a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, hasznélvező stb.). Mindezekből látható, hogy az okirati elv körében a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok formai előírásai a szerződési szabadságot erősen korlátozzák, a jogbiztonság érdekében kötelező tartalmi elemeket írnak elő.

A fentiekkel kapcsolatosan két jogirodalmi álláspont alakult ki. Az első képviselői – a XXV. PED II. pontjára hivatkozással – az ilyen szerződéseket érvénytelennel tekintik arra hivatkozással, hogy az Inyvt. az a külön jogszabály, amely a különleges okirati minőséget előírja. A másik nézet különbséget tesz az érvénytelen, illetve az érvényes, de bejegyzésre alkalmatlan okiratok között. Ez utóbbi csoportba azok az okiratok tartoznak, amelyek a PED előírásainak megfelelnek, de az Inyvt. alapján bejegyzésre nem alkalmasak. Ezen okiratok esetében az érvényes jogügylet alapján lehetőség van – akár bírói úton<sup>41</sup> is – a bejegyzésre alkalmas okirat pótlásának kikényszerítésére.

Az okirat elv körében a törvény, illetőleg a Vhr. nem egyértelműen rendelkezik az alábbi gyakorlati kérdésekről sem:

<sup>40</sup> Az okiratot a közjegyző készítette, vagy az okiratot ügyvéd ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha az okiratot a jogi személy nevének feltüntetésével szabályszerűen aláírták.

<sup>41</sup> Nem sorolható e körbe a Kecskeméti Városi Bíróság első fokon jogerőre emelkedett azon ítélete, amelyben a bíróság az elmulasztott írásba foglalást pótolta ingatlan adásvétele esetében. Álláspontom szerint a döntés igazságság, azonban a semmisségi okra tekintettel jogserűsége erősen megkérdőjelezhető.

- Az okiratok kellékénél a törvény 32. § (2) bekezdés f.) pontja meg kívánja, hogy több lapból álló okiratok esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lap tartalmazza. A kézjegyzés fogalma azonban sem az okiratok kellékénél, sem a Vhr.-ben nem került meghatározásra, így nem egyértelmű, hogy milyen formában kell, hogy megtörténjen. A lényeges, hogy az okirat végén az aláírásoknak olyanak kell lenniük, hogy abban kitűnjön az aláíró személy neve, illetőleg, hogy az okiratot milyen minőségben eljárva írta alá.
- Az okiratok ellenjegyzése tekintetében egy bizonyos mértékű ellentmondás látszik az Inytv., illetőleg az Ütv.<sup>42</sup> között tekintettel arra, hogy az ügyvédi törvény 27. § (3) bekezdése alapján az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzésével, amelynek készítésében ő, vagy az irodája közreműködött. Az Inytv. 32. § (2)–(4) bekezdése csak az ellenjegyzés tényét kívánja meg, amely nem foglalja magában azt, hogy az okiratot ügyvédnek kell készítenie. További probléma az ellenjegyzés körében az Inytv. 32. § (5) bekezdése, amely alapján jelzálogjog alapítására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés kizárólag a hitelintézet szabályszerű aláírása alapján is teljesíthető. A törvény ez esetben nem rendelkezik a jelzálogjog módosítására vonatkozó bejegyzésről, amely az általános szabály alapján ellenjegyzést feltételez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez.
- Az illetéktörvény rendelkezése alapján 1999. január 1. napjától a tulajdonjog, illetőleg az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékjogok bejegyzése vagy törlesztés iránti kérelmekhez csatolni a magánszemélyek részéről egy nyilatkozatot, amely egy APEH nyomtatvány formájában a földhivatalnál ingyenesen beszerezhető. Az Inytv. az okirati elv, illetőleg az eljárásra vonatkozó rendelkezések körében ezen adatlapra vonatkozó utalást nem tartalmaz, holott a megfelelően kitöltött adatlap hiányában a földhivatal a bejegyzési kérelmet, s annak mellékletét képező okiratokat sem átvenni, sem érkeztetni nem hajlandó. Az adatlap bevezetése már csak azért is problematikus, hiszen az azon szereplő, az illetékkedvezményre vonatkozó nyilatkozatot az illeték hivatal az illeték kiszabása során egy külön nyomtatványban megismételteti a bejegyzést kérőkkel.

### *Összegzés*

E tanulmányban elsősorban az ingatlan-nyilvántartási törvénynek a gyakorlatban is érvényesülő alapelveivel foglalkoztam, s megpróbáltam rávilágítani azokra a gyakorlati kérdésekre, amelyek az ingatlanforgalmazással, az ingatlan-nyilvántartást a mindennapi életben használó jogalkalmazó előtt felmerülhetne. Elsősorban terjedelmi okokból nem tértem ki a telekkönyv olyan fontos alapelveire, mint a kérelemhez kötöttség, illetőleg a rangsor elve, valamint a jogintézményhez kapcsolódó irodalom által kidolgozott további alapelvek a teljesség, a legalitás, a valósággal egyezőség és a reál fólium elve. Úgy gondolom, hogy az ingatlan-nyilvántartás gyakorlati jelentősége szempontjára

---

<sup>42</sup> 1998. évi XI. törvény az ügyvédekről

ból a legfontosabb négy alapelvet emeltem ki, amelyek a gyakorlati életben sokszor egymástól el nem választhatóan, együttesen fejtik ki hatásukat.

Megállapítható, hogy az új törvény tekintettel van a korábbiakban kialakult joggyakorlatra, s törekszik – különös tekintettel a nyilvántartás számítógépes történő megvalósítására – az egyes intézmények korszerűsítésére, az elavult rendelkezések kiiktatására. A jogalkotó az újdonságként ható számítógépes nyilvántartás által biztosított széleskörű alkalmazási lehetőségeket a törvénybe építve sem feledkezett meg a magyar jogban már kialakult, meggyökeresedett alapelvekről. Az alelvek érvényesülése az Itvr.-hez képest sokkal inkább előtérbe került, azonban a részletjogszabályok terén még maradtak kitöltendő űrök, tisztázandó kérdések. Az új törvény kapcsán mindenképp elmondható, hogy nem a „telekkönyvet fenyegető veszélyként” került alkalmazásra a számítástechnika, mint attól néhányan<sup>43</sup> tartottak, hanem sokkal inkább eme technikai lehetőségnek a jobbiztonság érdekében történő hasznosítására törekszik. A szűkös anyagi keretek, gyenge teljesítményű számítógéppark még nehézkessé teszik az ügyn-tézést, azonban ezek könnyen elhárítható problémák. A veszélyt sokkal inkább közhitelesség körében érezhető bizonytalanságok, a kézbesítés kérdésének megoldatlansága jelentik, amelyeket adott esetben, kellő gyakorlati tapasztalat birtokában kell újragondolni.

## GÁBOR BIRÓ

### SOME PRACTICAL QUESTIONS OF BASIC PRINCIPLES OF THE NEW LAW ABOUT REGISTRATION SYSTEM OF PROPERTIES

(Summary)

The CXLIV. 1997. law about registration system of properties accepted by the Parliament on 2 December 1997 and became valid after a one-year delay on 1 January, 2000. The law considers unchanged those classical basic principles which arise from the cadastral register and so far have described the registration system of properties. In my study, I'm looking for the problems arising from the topics of registration, public authenticity, publicity and principle of documentary in real life. From the aspect of the practical importance of the registration system of properties. I emphasized the four most important basic principles which seldom can be separated from each other because they have parallel effects .

The essence of the principle of registration is in connection with the legal effect of registration and notice as it results or restricts the public authenticity, the most important effect of the registration system of properties. I'm looking over their legal effects in detail.

---

<sup>43</sup> PETRIK FERENC: *Ingatlan-nyilvántartás. Kommentár a gyakorlat számára.* HVGOrac, Budapest, 1997. 2. p.

The principle of publicity basically helps the success of the principle of public authenticity as the people have proper information on indicated data, registered rights and noticed facts if the law attaches proper publicity to the registration system of properties. But according to some authentic parts of the registry the law doesn't assure a full-scale publicity so it restricts public authenticity.

In spite of the fact that during the previous restriction a legislator was more precise in wording the principle of public authenticity and endeavored to protect the honest acquirers, the public authenticity didn't completely succeed. It would necessitate the reduction of the limits of public authenticity that would be imaginable with more unambiguous formulations specifications and with the decrease of some of the stages of legal relief system in the process of registry. The other solution would be if the would declare public authenticity in those cases when the limits undoubtedly can't prevail. Above all, the principle of document serves the success of the principle of registration but on the other hand its rules demand more and more strict formality – regarded to the increase of property-trade – became the device of establishing and maintaining of rule of law and legality. In a wider sense the use of written records in itself means the limit of contractual freedom but the demand of rule of law makes it more reasonable. The question in this sense is how far this restriction can spread or in what way can the obligatory elements of the contract be prescribed or in case of omission what kind of punitive sanction does the law use against defaulters.

The new law takes legal practice into consideration and tries – especially the enrolment on computer files – to modernize certain institutions and to eliminate the obsolete dispositions. The widespread possibilities secured by computer using weren't forgotten by the legislator and basic principles that were developed and established in Hungarian law system were built in the law. The success of basic principles compared to so called "Itvr." came rather to the front but didn't plug gaps and uncleared questions also remained in other parts of law system. The uncertainty in public authenticity and in question of delivery can rather cause problems which must be rethought in the possession of practical experience.