

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Ingatlan-nyilvántartás alapelveinek fejlődéstörténete

SZAKDOLGOZAT

Tanszéki konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
mestertanár

Készítette:

Várhegyi Róbertné
Levelező tagozat
Igazgatásszervező alapszak

Székesfehérvár

2014.

NYILATKOZAT

Alulírott **Várhegyi Róbertné** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az **Ingtalan-nyilvántartás alapelveinek fejlődéstörténete** című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2014. május 1.

.....

Hallgató

¹ **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1)** A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalom

NYILATKOZAT.....	2
BEVEZETÉS.....	4
1.AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST MEGELŐZŐ TELEKKÖNYVI RENDTARTÁSBAN MEGFOGALMAZOTT ALAPELVEK, AZOK CÉLJAIK ÉS JELENTŐSÉGÜK.....	5
1.1. Röviden a földadókataszter intézményéről	5
1.2. Telekkönyv intézménye	6
1.2.1.„, Egy gondolat „a vasutak és csatornák központi telekkönyvéről	8
1.2.2. A telekkönyvi intézmény rendeltetése	9
1.2.3. Telekkönyvi eljárás	10
1.2.4. Telekkönyvi jog.....	10
1.3. Telekkönyvi rendszerünk alapelvei	11
1.3.1. A közhitelesség (publica fides) elve.....	12
1.3.2. Közhitelesség elv megjelenésének legfontosabb esetei	14
1.3.3. Közhitelesség elvének következményei.....	15
1.3.4. Közhitelesség elve alóli kivételek a telekkönyvben.....	15
1.4. A nyilvánosság (publicitas) elve	16
1.4.1. Nyilvánosság elvének kettős jelentése	17
1.4.2. A nyilvánosság elve alóli kivételek a telekkönyvben	17
1.5. A bejegyzési elv (costitutivitas elve)	18
1.5.1. Bejegyzés elve a jogok vonatkozásában	18
1.5.2. Bejegyzés elve a tények vonatkozásában.....	19
1.6. A rangsor (prioritas) elve	19
1.6.1. Az egyidejű érkezés.....	21
1.6.2 . Rangsor elve alóli kivételek a telekkönyvben.....	21
2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ALAPELVEK ÉRVÉNYESÜLÉSE AZ 1972. ÉVI. 31. TÖRVÉNYEREJŰ RENDELETBEN	22
2.1. Egységes ingatlan-nyilvántartás, mint telekkönyvi elvű nyilvántartás	22
2.1.1. A két nyilvántartás összevonásának indokai	22
2.1.2.Ingatlan-nyilvántartás jellegzetessége	23
2.1.3.Ingatlan-nyilvántartás tartalma.....	23

2.1.4. Ingatlan-nyilvántartási eljárás	24
2.2. Az egységes ingatlan-nyilvántartás alapelvei	26
2.2.1. A valósággal egyezőség elve.....	27
2.2.2. Kötelező használat elve	28
2.2.3. A teljesség elve.....	28
2.2.4. Az okirat elve	29
3. A JELENLEG HATÁLYOS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI TÖRVÉNYBEN SZEREPLŐ ALAPELVEKNEK A HATÁLYBA LÉPÉSÉTŐL MEGVÁLTOZOTT SZABÁLYAI ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI.....	31
3.1. Az ingatlan-nyilvántartás újra szabályozása	31
3.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárás jellegzetessége	32
3.3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi. CXLI. törvény alapelvei	33
3.4. Kérelmez kötöttség elve.....	34
3.4.1. A bejelentés és kérelem.....	35
3.4.2. A kötelező jogi képviselő	36
3.4.3. A kérelem visszavonása	36
3.4.4. A kérelemhez kötöttség elve alóli kivételek.....	37
3.5. A bejegyzés elve	37
3.5.1. A bejegyzés nélküli jogszerzések.....	38
3.5.2. Jogok bejegyzésének, tények feljegyzésének jogkövetkezményei	38
3.5.3. A bejegyzéshez fűződő hatályoknak a csoportosítása.....	39
3.5.4. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltétele.....	39
3.6. A nyilvánosság elve	41
3.6.1. A tulajdoni lap	42
3.6.2. Az állami ingatlan-nyilvántartási térkép	42
3.6.3. Az okirattár.....	42
3.6.4. Törölt bejegyzések jegyzéke	43
3.7. Az okirat elve	43
3.7.1. Jogok bejegyzése, tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok	44
3.7.2. Az ingatlan adataiban bekövetkező változás átvezetése	45
3.8. A rangsor elve	45
3.8.1. A rangsor és ranghely fogalma.....	45
3.8.2. A jelzálogjog ranghelyének fenntartása	46
3.8.3. Közbenső intézkedések	47

3.8.4. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése	48
3.8.5. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartása	48
3.9. Közhitelesség elve	49
3.9.1. A vélelemrendszer elemei	49
3.9.2. A közhitelesség elvének jelentősége	50
3.9.3. Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis közhitelessége.....	50
3.10. A közelmúltban bekövetkezett - ingatlan-nyilvántartás szakterületét érintő – fontosabb jogszabályi változások.....	51
4. A KÖZHITELESSÉG MINT ALAPELV ÉRVÉNYESÜLÉSE A 2004. ÉVI CXL. TÖRVÉNNYEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN.....	55
4.1. Hatósági bizonyítvány	56
4.2. Hatósági igazolvány.....	58
4.3. Hatósági nyilvántartás.....	58
5. ALAPELVEK JELENTŐSÉGE, SZEREPE AZ ÚJ POLGÁRI TÖRVÉNYKÖNYV SZABÁLYOZÁSA ALAPJÁN.....	60
5.1. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége.....	60
5.2. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága	62
5.3. Az okirati elv.....	63
5.4. A bejegyzési elv	64
5.5. A rangsor elve	67
5.6. Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése; a törlési és kiigazítási kereset; jogvédelmi hatás	69
6.ÖSSZEGZÉS	73
7.FELHASZNÁLT IRODALOM	75
8. FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE.....	77

BEVEZETÉS

A Budapesti 1. Számú Földhivatalban dolgozom, közel 25 éve. Kezdetben ügykezelőként majd - ügyintézői vizsgát követően - ügyiratkezelés és az ügyfelek felvilágosításán túl, az ingatlan-nyilvántartást érintő változások vezetése és az ezzel kapcsolatos ügyek intézése lett a feladatom.

A földhivatalban eltöltött idő is azt bizonyítja, hogy a munkám az életem igen fontos és meghatározó része, melyet - sokszínűsége és érdekessége miatt, mindennapi kihívások ellenére - örömmel látok el. Egyértelműen megfogalmazható az az elkötelezettség, melyet a munkahelyemmel kapcsolatban érzek, és ez nem más, minthogy szeretem a munkámat. Nagyon fontosnak tartom, hogy a nyilvántartás pontosan, a jogszabályoknak megfelelően legyen vezetve, naprakész állapotban és hitelesen tanúsítsa az ingatlanokra vonatkozó valamennyi adatot, különböző jogokat, tényeket.

A pályafutásom során minden esetben fontosnak tartottam a minőségi munkavégzést és ebből adódóan folyamatosan arra törekedtem, hogy az ügyfeleket megelégedettséggel töltsen el az általam végzett ügyintézés. Ezen gondolatoktól vezérelve döntöttem úgy, hogy felsőfokú képzettséget szerzek. Reményeim szerint, az így megszerzett tudást és ismereteket a jövőben az előbbieken említett céljaim elérésének a szolgálatába tudom állítani, valamint a tapasztalataimat és az ismereteimet képes leszek az „utódoknak” átadni.

A szakdolgozatom témájaként az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek fejlődéstörténetét választottam, ezzel is mélyítve a szakterülethez fűződő elkötelezettségemet.

Szándékom az alapelvek bemutatásával az volt, hogy összegezem az eltelt közel 160 év távlatában, milyen változásokon mentek keresztül. A fontosságát abban látom, hogy az alapelvek nélkül az ingatlan-nyilvántartás nem létezhetne, mert a telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás egészét alapokban meghatározzák, és az egészet felölelik. Az alapelveknek fontos szerepe van mind a jogalkalmazásban, mind a jogalkotásban, mert a helyesen megválasztott alapelvek irányt mutatnak a nyilvántartással összefüggő kérdések további szabályozásához illetve a szabályok helyes alkalmazásához.

A dolgozatomban igyekeztem kizárólag az alapelvekre koncentrálni, ismertetni valamennyi alapelv jelentőségét, alapvető fontosságát. Feladatomnak tekintetem továbbá, hogy bemutassam a közelmúltban bekövetkezett – az ingatlan-nyilvántartás szakterületét érintő – fontosabb jogszabályi változásokat is.

1.AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST MEGELŐZŐ TELEKKÖNYVI RENDTARTÁSBAN MEGFOGALMAZOTT ALAPELVEK, AZOK CÉLJAIK ÉS JELENTŐSÉGÜK

1.1. Röviden a földadókataszter intézményéről

A társadalmi fejlődés során az ingatlanok nyilvántartásának különböző formái alakultak ki, amelynek célja részben a tulajdonjog biztonságának védelme, részben pedig az adóztatás volt. Magyarországon nem alakult ki egységes földnyilvántartási rendszer az ingatlanokról, közel 100 éven keresztül két nyilvántartást vezettek; a kataszteri nyilvántartást (később állami nyilvántartást) és a telekkönyvi nyilvántartást.

Földadókataszter

Európában a XVIII. század végén, a XIX. század elején a földek adóztatásának kétféle módja volt ismeretes: az értékkataszter és a hozadékkataszter. Magyarországon 1850-ben - az ingatlanok nyilvántartásával párhuzamosan - a császári parancsra bevezették a hozadéki katasztert vagy más néven ideiglenes katasztert. Olyan nyilvántartás volt, mely a földadó mértékét a földek jövedelméhez igazodóan állapították meg. Földadókatasztert községenként készítették, alanya volt, aki a földet tényleges birtokolta, tárgya a gazdaságilag hasznosított földterület, alapja a tartósan elérhető tisztajövedelem volt. Községenként a földek adatairól jegyzéket készítettek, melyet adótelekkönyvnek neveztek.

1875. évi VII. törvénycikk egy új, állandó földadókataszter készítését rendelte el, és az 1885. évi XXII. törvénycikk léptette hatályba. Az ideiglenes nyilvántartástól eltérő volt pl. abban, hogy az alapja egy részletes felmérés volt, 1: 2880-as méretarányú kataszteri térképek és színes birtokvázlatok készültek, művelési ágak száma megnövekedett, nyilvántartásba kerültek azok a területek is, melyen termelést nem folytattak (udvar, épület stb.). A földadókataszter adatait a *kataszteri telekkönyvbe és a birtokívbe foglalták*. A kataszteri telekkönyv növekvő helyrajzi számok sorrendjében tartalmazta a község összes földrészletének adatait. Személyenként birtokívet állítottak ki, mely tartalmazta a birtokos - községben lévő - valamennyi birtokát és az arra vonatkozó adatokat.

Állami földnyilvántartás

A második világháborút követően a földek adóztatásának célja háttérbe szorult, tekintettel arra, hogy az un.” szocialista” átszervezést követően, jellemzően nagyüzemi gazdálkodásban folyt a termelés. Ellenben továbbra is szükség volt egy földleltárra, mely alapul szolgálhatott a mezőgazdasággal kapcsolatos tervezéshez, tervgazdálkodáshoz, rendeltetésszerű földhasználat ellenőrzéséhez stb. Ezt a szerepet töltötte be az 1963. évi 32. törvényerejű rendelet által előírt állami földnyilvántartás, melynek országos hatáskörű szerve az Állami Földmérési és Térképészeti Hivatal volt. A telekkönyvi rendszer a bíróságok, az állami földnyilvántartás pedig a földhivatalok feladata lett. Az állami földnyilvántartás az egész ország területére kiterjedt, városonként, községenként tartották nyilván. A nyilvántartás tárgyai között nem szerepeltek a felépítmények, földalatti képződmények, létesítmények (pl. barlang).²

Az állami nyilvántartásban is alkalmazni kellett a közhitelesség elvét, azaz vita esetén vagy más hatóság nyilvántartásával szemben az állami földnyilvántartás adatait (földek területe, művelési ága stb.) kellett hitelesnek tekinteni. Törvényesség elve alapján csak a jogszabály által előírtak szerint lehetett a földterületeken változásokat átvezetni, nyilvánosság elve alapján pedig az állami földnyilvántartási adatokat tartalmazó munkarészeket bárki megtekinthette, tartalmáról feljegyzést készíthetett.

Földek adatit tartalmazó munkarészek:

- alapmunkarészek: birtokív (községben lévő földrészletek tulajdonosként voltak nyilvántartva) községi földkönyv (helyrajzi számok sorrendjében tartalmazta a község összes földrészletének adatait), földnyilvántartási térkép
- segédmunkarészek: helyrajzi szám – mutató, névmutató, azonosító jegyzék stb.

1.2. Telekkönyv intézménye

1851-ben az Osztrák Polgári Törvénykönyvet (továbbiakban: Optk.) hazánkban is hatálybaléptették és megkezdődött - az osztrák rendszerű – telekkönyvi intézmény bevezetése.

1853-ban az osztrák igazságügyminiszteri rendelet alapján, megindult az ingatlanok helyszíni felmérése, jószágtestek kialakítása, amelyeket telekjegyzőkönyvbe rögzítettek.

² Dr. Fenyő György – Dr. Vincze László: A magyar ingatlannyilvántartás, Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 1993.

1855. decemberben kiadták a telekkönyv általános szabályaira vonatkozó – szintén miniszteri rendelet által szabályozott - Telekkönyvi Rendtartást, mely előírta a telekjegyzőkönyveknek a telekkönyvként való továbbvezetését, a telekkönyvvel kapcsolatos anyagi és eljárásjogi szabályokat.

A telekkönyvi hatóságok több mint száz éven keresztül – számos módosításokkal tarkítva- e szabályok alapján jártak el. A járásbírók - 1860-ban a rendelet alapján - megkezdték a telekkönyvi hatósági működésüket.³

Az 1861. évi Országbírói Értekezlet által megalkotott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok megszüntették ugyan az Optk. hatályát, de hatályában fenntartották az 1885. évi Telekkönyvi Rendtartását, mivel a hitelélet kiépítéséhez szükséges volt a fedezetül szolgáló ingatlanok, valamint azon jogok közhitelű nyilvántartása.

A telekjegyzőkönyvek az idő folyamán elavultakká váltak, tartalmuk a valóságos állapotnak nem felelt meg, ezért 1886-ban kiadott XXIX. törvénycikk hatályba lépésével, elrendelte a korszerű telekkönyv létrehozását, melynek alapja a telekjegyzőkönyvek voltak. A telekkönyvi betétek, mely nyilvántartási forma ekkor jelent meg elsőnek hazánkban, az 1972.évi. 31. törvényerejű rendelettel elrendelt szerkesztési eljárások befejezéséig megmaradtak.

A betétek szerkesztésének célja volt, hogy a telekkönyvet összhangba hozza a tényleges állapottal, tekintettel arra, hogy a telekjegyzőkönyvek helyszínelési munkák végterméke volt, addig a betétszerkesztéshez - a mérnöki munkák alapján készült - részletes szabatos térképeket használták, mely a telekkönyv tartozékát képezte. Az új betéteken feltüntetésre került a kataszteri tiszta jövedelem is.

A telekkönyv betétből, irattárból, különböző mutatókból állt. A telekkönyvi betéteknek három lapja volt az „A” lap a birtoklap, „B” lap a tulajdoni lap, „C” lap a teherlap volt.

Az állami földnyilvántartás és a telekkönyv rendszere a jogosultak személyéhez igazodó (ún. perszonálfólium) nyilvántartást tekintette fő szabálynak, de egyik nyilvántartás esetében sem érvényesült teljes mértékben (pl. dologi betétekben tartotta nyilván a budapesti ingatlanokat a telekkönyv, közös tulajdont pedig mindkettő).⁴

³ Dr. Kampis György: Telekkönyvi jog. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963.

⁴ Dr. Jójárt László: Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai, Perfekt Pénzügyi Szakoktatói és Kiadó Részvénytársaság, Budapest, 1994.

A telekkönyv fogalma

Telekkönyv joghatályos nyilvántartás, melyet a régi magyar telekkönyvi jogban felváltva használtak ugyanannak a nyilvántartásnak az elnevezésére. Példaképp említeném, hogy a telekkönyvnek és az ingatlan-nyilvántartásnak is más az elnevezése, de garanciát adó elvek alapján szűkebb értelemben közhitelű és nyilvános könyv, tágabb értelemben pedig jogintézmény.

Magyarországon kb. 1860- 1973-ig működő - a telekkönyvi rendtartás által rendszeresített - állami hatóságok által vezetett telekkönyvi jogintézmény konstitutív rendszerű, nyilvános telekkönyv volt. Az egyedileg meghatározott ingatlanok közhitelű nyilvántartására szolgált. A telekkönyvbe csak azokat a jogokat, tényeket, körülményeket lehetett bejegyezni, amelyet a jogszabály megengedett.

Hatóságok a társadalmi, gazdasági élet területén több különféle nyilvántartást vezettek pl.: bányakapitánysági könyvek, vízikönyv, cégjegyzék, belvízi hajók lajstroma, anyakönyvek. A különféle lajstromok közül kiemelkedő szerepe volt a telekkönyveknek (általános telekkönyv, különös telekkönyvek) mert a bennük történő bejegyzéshez joghatások fűződtek.

Járásbíróságok, mint telekkönyvi hatóságok által vezetett - hiteltelekkönyvnek is nevezett - *általános telekkönyvek (helyi)* voltak azok, amelyekben mindazon ingatlanok szerepeltek, melyeket más jogszabály, külön telekkönyvbe nem sorolt.

Különös telekkönyvnek (országos) nevezték a bányák, vasutakat és csatornák, valamint az ipari vállalatok telekkönyveit. A bányatelekkönyveket a királyi törvényszékek, ipari vállalatok, vasutak és csatornák központi telekkönyvét a budapesti királyi törvényszék vezette.⁵

1.2.1. „Egy gondolat „a vasutak és csatornák központi telekkönyvéről

1869-ig a vonalas létesítmények (vasutak, csatornák) ugyanúgy a helyi telekkönyvben kerültek felvételre, mint más magánterületek. Egy vasútvonal területe annyi telekkönyvben volt nyilvántartva, ahány községen áthaladt, melynek értéke nem volt megállapítható. Az akkori vasutak általában magántársaságok tulajdonában voltak, melyek fejlesztéséhez, építéséhez hitelre volt szükségük. A hitelképesség igazolás

⁵ Dr. Sárffy Andor : Telekkönyvi Rendtartás, A szerző kiadása, Budapest, 1941.

nehézségein segített a 1868. évi, I. törvénycikk, mely a központosított telekkönyv létrehozását, vezetését rendelte el, ezzel a társaság teljes ingatlanvagyonára került feltüntetésre. A II. világháborút követő államosítások után a központi telekkönyv az egységes ingatlan-nyilvántartás létrejöttéig, csak mint állami földnyilvántartás kiegészítőjeként működött.

1.2.2. A telekkönyvi intézmény rendeltetése

A polgári társadalomban az ingatlanok - mint áruk – forgalma ugrásszerűen megnövekedett, az ingatlan megvásárlásához pénzre volt szükség. A pénzt hitelből finanszírozták, melynek fedezetére az ingatlanok szolgáltak.

Szükséges volt egy olyan nyilvántartásra, melyet mindenki megismerhetett és tartalmát – a törvény által - valóságosnak tekinthette. A kapitalizmus termékeként létrejövő telekkönyv szavatolta a tulajdonjogot és a hitelügyletek biztonságát.

A telekkönyvbe csak a forgalomképes és megterhelhető ingatlanokat tartották nyilván. A közjavak körébe tartozó ingatlanok nem kerültek telekkönyvezésre, tekintettel arra, hogy a forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes ingatlanok a hitelélet tárgyát nem képezhették.

A II. világháborút követően megváltozott telekkönyv rendeltetése. Már nem az ingatlanforgalmat és hiteléletet, hanem az állami, szövetkezeti tulajdont igazolta. Szocialista jogrendszer kiépítésnek az egyik legjelentősebb lépése a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi. IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) megalkotása volt. A törvény megalkotása során mégis a telekkönyv intézményének - telekkönyvi szabályok korszerűsítése mellett - további fenntartása mellett döntöttek.⁶

Ptk-et végrehajtó jogszabályok sorában kerültek megalkotásra az új telekkönyvi jogszabályok: 54/1960.(XI.27.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.), 2/1960.(XII.25.) I.M.sz. rendeletek (továbbiakban: Vhr.) és a 118/1960.(I.K.23-24.) I.M.sz. utasítás (továbbiakban: Ut.). Hatályba lépéssel a korábbi telekkönyvi rendtartás még hatályban lévő rendelkezéseit is eltörölték továbbá - Ptk. hatályba lépésével egyidejűleg -

⁶ Dr.Fenyő György-Hidvéginé Dr.Erdélyi Erika- Dr.Juhász Erzsébet -dr.Papp Iván- Dr.Vincze László: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról, Nyugat-Magyarországi Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2000.

megszűntek a Magánjogi Törvényjavaslat törvényerőre nem emelkedett, de a bírói gyakorlatban alkalmazott rendelkezései is.

Az új telekkönyvi rendszer megtartotta az elnevezést, telekkönyvi betétet, mint alapegységet és továbbra is megmaradt a telekkönyv és a kataszter külön kezelése. Régi telekkönyvi jogunkban a nyilvántartási egység a jószágtest volt, amelynek legkisebb – több ingatlanból álló - jogi egysége a birtokrészlet (parcella) volt. A telekkönyvbe csak az egész jogi egységre lehetett jogot bejegyezni. Az új telekkönyvi jog a jószágtest idejemúlt és nehezen kezelhető egysége helyet bevezette az *önálló ingatlan fogalmát*.

A bíróságok telekkönyvi hatóságokként működtek, a betétbe csak bírói végzés alapján lehetett bejegyezni és a bíróság által elrendelt bejegyzést a telekkönyvi előadó teljesítette.⁷

1.2.3. Telekkönyvi eljárás

R. 29.§ (1) bekezdés szerint a bíróság, mint telekkönyvi hatóság a telekkönyvi ügyekben - első és másodfokú eljárásban - végzéssel határozott. A telekkönyvi eljárás bírói nem peres eljárás volt, mely eljárásban a szereplő személyek a bíróság, mint a telekkönyvi hatóság, továbbá a felek, akik javára, vagy akivel szemben a bejegyzést kérték. Az első fokú eljárásban végzést hozhatott a bíró, telekkönyvi előadó, bírósági titkár. A bejegyzést az ún. „nyilvánkönyvi aggály „kivételével (mai nyelven - nyilvánvaló érvénytelenség) csak formai okokból lehetett megtagadni, tehát a hatóság a felek szabályszerű kérelmét, köteles volt teljesíteni. *A telekkönyvi bejegyzések fajtái: bekebelezés* (telekkönyvi jog megszerzését, megszűnését, megváltozását azonnal előidézte), *előjegyzéshez* (hiányzó feltételeket utólagos kellett igazolni), *feljegyzés* (valamely tény feltüntetését szolgálta).

1.2.4. Telekkönyvi jog

„Telekkönyvi jog” néven lehet összefoglalni azokat a jogi normák összességét, amelyek az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog, használati és más jogok szerzésének, átruházásának, megszűnésének részletes szabályait állapította meg, továbbá a telekkönyvezés módját, bejegyzések jogi hatályát, nyilvántartás vezetésével kapcsolatos eljárási kérdéseket. A telekkönyvi jogra vonatkozó bejegyzések joghatály szempontjából

⁷ Dr. Matúz György: Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve, Aqva Kiadó és Nyomda Leányvállalat, 1992.

lehettek konstitutív, deklaratív hatályúak, valamint informatív jellegűek. A telekkönyvi jog mint speciális jogterület a polgárjogba tartozott a lényeges szabályok végett.

1.3. Telekkönyvi rendszerünk alapelvei

„ Az alapelvekben olyan általános érvényű tételeket szokás megfogalmazni, amelyek átfogják az adott jogintézmény (ez esetben az ingatlan-nyilvántartás) egészét, alapjaiban határozzák meg annak célját, tárgyát és a cél megvalósításának legfontosabb módszerét.”⁸

Az alapelvekről általában

Az alapelvek a telekkönyv legfontosabb jellegzetességeit fejezte ki és együtt adták meg a magyar telekkönyv lényegét. Egyrészt nyilvánvalóvá tette azokat a fő célkitűzéseket, melyek elérése végett a törvényhozó megalkotta, másrészt segítséget nyújtott a jogalkalmazóknak a rendelkezések értelmezésében. Különösen jellemző volt rájuk, hogy nem önmagukban, hanem egymással összefüggésben alkottak egységes rendszert.

A telekkönyvi alapelvek már a Telekkönyvi Rendtartásban is megtalálhatóak voltak. Az 1855. évi telekkönyvi rendelet alapján is kialakultak a telekkönyvi jog alapelvei: *bejegyzés alapelve, nyilvánosság alapelve, különlegesség elve, jogosság alapelve.*

Ezeknek az alapelveknek az elemzésével a szakirodalomban először Szladits Károly és nyomában Dr. Sárffy Andor foglalkozott.⁹

Szladits Károly négy telekkönyvi alapelvet határozott meg: bejegyzés, nyilvánosság vagy közhitelesség (publicitas), rangelsőbbség (prioritás), és a különlegesség (specialitas) elvét.

Dr. Sárffy Andor hat telekkönyvi alapelvet határozott meg a Telekkönyvi rendtartás című könyvében: nyilvánosság (publicitas), rangsor (prioritás), bejegyzési, anyagi jogerő, különlegesség (specialitas), jogosság (legalitas) elvét.

Dr. Kampis György 1963-ban a Telekkönyvi jog című munkájában részletes dolgozta fel - az 1961. évben hatályba lépett - telekkönyvi jogszabály négy telekkönyvi alapelvét: közhitelesség (publica fides), nyilvánosság (publicitas), bejegyzési elv (constitutivitas elve) és rangsor (prioritas) elvét.

⁸ Dr. Fenyő György : Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról Mezőgazda Kiadó Budapest, 2001. 36.o

⁹ Dr. Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás Kommentár a gyakorlat számára II. átdolgozott kiadás, HVG-ORC Lap és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2012.

A telekkönyv alapvető elvei közül a közhitelesség és a bejegyzési elvet a Polgári törvénykönyv mondta ki.

1.3.1. A közhitelesség (publica fides) elve

Ptk. 116.§ (2) bekezdése szerint „a telekkönyv – ha jogszabály kivételt nem tesz – a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja”.

R. 1.§ (1) bekezdése szerint „a telekkönyv az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog, használati és más jogok nyilvántartására, valamint fontosabb tények és körülmények feltüntetésére szolgál; az ingatlanra vonatkozó egyes jogokat telekkönyvi bejegyzés hozza létre.”

(2) bekezdése szerint „a telekkönyv – ha jogszabály kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok, tények és körülmények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot, tényt vagy körülményt a telekkönyvbe bejegyezték, harmadik személy nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.”

(3) bekezdése szerint „vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a telekkönyvben bízva ellenérték fejében szerez jogot az ingatlanra.”

(4) bekezdése szerint „a telekkönyvet bárki megtekintheti.”

Az idézett jogszabálynak a „kivételt nem tesz” fordulata mutatott rá arra, hogy nem csak a telekkönyvbe történő bejegyzés hozhatott létre jogváltozást, nem csak azok a jogok, tények és körülmények létezhettek, amelyek a telekkönyvben fennálltak, tehát nem lehetett kizárni a telekkönyvön kívüli jogváltozás lehetőségét.

Ez az elve elsősorban az ingatlanokra vonatkozó biztonságos jogszerzést szolgálta, továbbá biztosította, hogy a telekkönyv megtekintése után, nem szükséges az ingatlanok jogi helyzetével kapcsolatosan a további vizsgálódás.

A közhitelesség elvének érvényesülése, nem mentette fel teljesen a szerződő felet a telekkönyvi állapot megtekintésén túlmenő vizsgálódási kötelezettség alól. A betét megtekintése mellett meg kellett tekinteni a térképet (öröklakás vásárlása esetén), irattári anyagokat (betétben elintézetlen széljegy szerepelhetett).

A telekkönyv tartalmának helyességéhez fűződő vélelem alapozta meg a telekkönyvbe vethető bizalmat, azaz a jogot szerezni kívánó fél bízhatott abban, hogy a telekkönyvi állapotr alapozott jogszerzést a jog, védelemben fogja részesíteni.

A vélelem ereje tekintetében meg kell jegyezni, hogy egyszerű vélelemről volt szó, mivel meg lehetett támadni. A telekkönyvbe vetett bizalmat tehát az egyszerű vélelem alapozta meg. Ahhoz hogy a szerzés védelemben részesüljön a bizalom mellett további feltételnek is fenn kellett állni, mégpedig annak, hogy a szerzés ellenérték fejében, visszterhesen történjen.

Az első feltétel megvalósult, ha a szerződő fél a szerződés megkötése előtt R. 1 § (4) bekezdés szerint a telekkönyv tartalmát megtekintette. A második feltétel pedig azzal a tétellel állt összhangban, hogy a visszterhes jogszerzőt előnyben kellett részesíteni. Az ingyenesen szerző javára a közhitelesség elve nem funkcionált, mert az ilyen szerző nem hivatkozhatott arra, hogy a telekkönyvbe bízva hozott áldozatot.

A jóhiszemű jogszerzést is meg lehetett támadni, igaz, hogy adott esetekben, bizonyos határidőn belül, de megtámadható volt. A rosszhiszemű és az ingyenes jogszerző esetében nem voltak korlátozások, erre jogi eszközként az ún. törlési per szolgált.

Ez a vélelem a régi telekkönyvi rendtartás hatályossága idején is megdönthető volt a törlési perek útján és a jogcímvédelem intézményén keresztül (kettős eladás esetén, a ténylegesen birtokban levő tulajdonos kapta meg a tulajdonjogot).

A jóhiszemű vélelem abból a szempontból is jelentős volt, hogy a polgári jog egészére nem volt érvényes. A polgárjogon belül a telekkönyvi jog az egyetlen jogterület, ahol a jóhiszemű vélelem érvényesült.

Összefoglalva a közhitelesség elve azt jelentette, hogy:

- Egy vélelem állt fenn arra vonatkozóan, hogy a telekkönyv tartalma a valósággal azonos, helyes.
- A telekkönyvbe bejegyzett jogról, feljegyzett tényről vagy körülményről – ellenkező bizonyításig - vélelmezni kellett, hogy fenn állt vagy fenn nem állt, továbbá az oda feljegyzett jogosultat illette meg.
- Aki a telekkönyv helyességét vitatta, annak a kötelessége volt, illetve azt terhelte a bizonyítás.
- Akinek a telekkönyv feltüntette a jogát az mentve volt a bizonyítás terhe alól, helyette a telekkönyv bizonyított.

A telekkönyvbe bejegyzett jogosult kimozdításához az ellenérdekű félnek két vélelmet kell megdöntenie:

- bizonyítani kellett, hogy adott jog vagy tény, körülmény nem állt fenn (telekkönyv tartalma nem volt helyes illetve nem volt teljes),
- bizonyítani kellett, hogy a jogszerzés nem volt jóhiszemű (azaz nem tekintette meg a telekkönyvet vagy tudott a telekkönyvvel ellentétes valóságáról, vagy nem ellenérték fejében történt a jogszerzés).

1.3.2. Közhitelesség elv megjelenésének legfontosabb esetei

- Ptk. 121.§ (4) bekezdése szerint az *elbirtoklás* útján történő tulajdonszerzést az elbirtokló köteles volt minél előbb bejegyeztetni a telekkönyvbe, mert a telekkönyvön kívüli szerzésre nem hivatkozhatott jóhiszemű jogszerzővel szemben.
- Ptk. 156.§ (2) bekezdése szerint a jogszabályon, bírósági vagy hatósági rendelkezésen alapuló – telekkönyvön kívül szerzett – *haszonélvezeti jogot* is be kellett jegyeztetni a telekkönyvbe, mert elmaradás esetén csak olyan jogszerzővel szemben tudta érvényesíteni jogát, aki rosszhiszemű volt, vagy az ingatlant ingyenesen szerezte.
- Ptk. 165.§ (1) bekezdése szerint jogszabály, bírósági vagy hatósági határozat alapján létesített *telki szolgálat* esetén, a haszonélvezeti jog alapítására irányadó szabályokat kellett alkalmazni.
- Ptk. 114.§ (2) és (3) bekezdés szerint, ha az *elidegenítés és terhelési tilalom* alapítás telekkönyvbe nem került bejegyzésre, és a jóhiszemű személy a tilalomba ütköző rendelkezésre alapított jogot visszterhesen, akkor a tilalomba ütköző rendelkezés nem volt semmis. A tilalom jogosultja csak kártérítési igényt érvényesíthet a jogtalanul rendelkezővel szemben.
- R. 30.§ (2) bekezdés szerint, ha a bírósági végzés vagy a telekkönyvi bejegyzés *kijavításra* szorult vagy a bíróság a kérelem (megkeresés) valamely részről nem rendelkezett, de időközben harmadik jóhiszemű személy jogot szerzett az ingatlanon, akkor a javítás, kiegészítés csak a jogszerző hozzájárulásával történhetett. Ebben az esetben tehát vagy a jóhiszeműség vélelmét kell megdönteni, vagy a későbbi jóhiszemű szerző hozzájárulását kell kérni, vagy ellenkező esetben a bejegyzést változatlanul kellett hagyni.

Közhitelesség elvének jelentősége többek között abban állt, hogy a telekkönyvön kívül bekövetkezett jogváltozásokkal szemben védte a védelemre érdemes jogszerzőt (aki a telekkönyv tartalmát megismerte és ellenérték fejében szerezte az ingatlant). A jóhiszemű

jogszerző javára akkor is kifejtette hatását, amikor - akár konstitutív hatályú – téves bejegyzésre alapozta a jogszerzést.

1.3.3. Közhitelesség elvének következményei

- *Jóhiszemű vélelem megdöntése nem sikerült, megállapított határidők már leteltek*, akkor a telekkönyve bejegyzett jogosult joga megtámadhatatlanná vált.
- Közhitelesség elve vonja maga után azt, hogy Ptk. 112.§ (2) bekezdése szerint az *ingatlan tulajdonjogával nem lehetett felhagyni*. Tehát mindaddig, amíg a tulajdonos a telekkönyvben bejegyzett tulajdonosként szerepelt, mindenki irányában az volt a vélelem, hogy ő a tulajdonos, még akkor is, ha ő nem tekinti magát annak és nem is tartja birtokában az ingatlant.
- R. 20.§ (1) bekezdés szerint a közhitelesség elve egyrészt megkövetelte –a hiteles nyilvántartás végett - a jogosultak láncolatának folyamatoságát (szakirodalmak szerint „telekkönyvi előzők”), másrészt a folyamatoság szükségességét a nyilvánosság elvének érvényesülése vonta maga után.

1.3.4. Közhitelesség elve alóli kivételek a telekkönyvben

- *Többszöri ingatlan eladás esete*: a Ptk. 117.§ (4) bekezdése szerint az elsőként az szerzet tulajdonjogot, aki elsőként lépett jóhiszeműen birtokba tekintett nélkül arra, hogy a telekkönyvbe bejegyzett szerző jó – vagy rosszhiszemű volt (birtokkal megerősített jogcím védelem). A közhitelesség elve ebben az esetben akkor érvényesült, ha az egyik vevő sem lépett birtokba, az lett a tulajdonos, aki először került bejegyzésre a telekkönyvbe.
- *Jelzálogjog megszűnésének esete*: Ptk. 266.§ (3) bekezdése szerint a jelzálogjog esetében nem érvényesült az a vélelem, hogy a bejegyzés a feltüntetett összeg erejéig állt fenn, mivel megszűnése vagy csökkenése telekkönyvön kívül is joghatályosan bekövetkezett (bejegyzési elv alól is kivétel). A polgári jog szabálya szerint a jelzálogjog járulékos jellege ütközött a közhitelesség elvével, mert a jelzálogjog a követelés biztosítását szolgálta. Ez nem vonatkozott a követelés összegének növekedésére, mert abban az esetben új jelzálogjogra volt szükség, amely új ranghelyen került bejegyzésre.
- *Informatív hatályú feljegyzések*: nem érvényesült a közhitelesség elve, mert a bejegyzés elmaradásának nem volt jogkövetkezménye, azaz sem harmadik jóhiszemű

jogszerző, sem a felek egymás közti viszonyában nem fűződött hozzá joghatály (pl. kiskorúság).

- *Ex lege („törvény erejénél fogva”) jogszerzések:* nem voltak tárgyai a bejegyzésnek, de mégis elsőbbségük volt a bejegyzett jogokkal szemben (pl. geodéziai jelek és létesítmények által elfoglalt területre vonatkozó használati jog, adóztatást biztosító jelzálogjog, telekkönyvben nem szereplő házastárs telekkönyvön kívüli tulajdonosa az ingatlan fele részének).
- *Vhr. 3.§.(3) bekezdése szerint ” A birtoklap az ingatlan művelési ágára és területére vonatkozó adatokat nem tanúsítja hitelesen.”*

Telekkönyv elsősorban az ingatlanok, ingatlanokra vonatkozó jogok és nem a műszaki adatok nyilvántartására szolgált. A tulajdonos, használó és a szomszédok cselekményei folytán változások történtek (elkerítés stb.), - adatokkal kapcsolatosan

- a telekkönyv csak tájékoztatás jellegű volt.

1.4. A nyilvánosság (publicitas) elve

A nyilvánosság a magyar telekkönyvet valamint annak előzményeit a kezdettől fogva jellemezte. A kereskedelmi élet fellendülésével megnőtt annak az igénye, hogy az ingatlanokra vonatkozó ügyletek a forgalom biztonsága érdekében nyilvánosságra kerüljön.

R. 1.§ (4) bekezdése szerint „ A telekkönyvet bárki megtekintheti.”

R. 1.§ (2) bekezdése szerint „, A telekkönyv – ha jogszabály kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok, tények és körülmények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot, tényt vagy körülményt a telekkönyvbe bejegyezték, harmadik személy nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.”

Vhr. 15.§ (1) bekezdése „ A betéteket, a mutatókat és a telekkönyvi iratokat bárki megtekintheti, azok tartalmáról feljegyzést készíthet, és hiteles másolatot kérhet....”

1.4.1. Nyilvánosság elvének kettős jelentése

- Egyrészt *alaki nyilvánosság*, mely szerint a telekkönyv tartalmát bárki megtekinthette, tartalmáról feljegyzéseket készíthetett, arról hiteles másolatot kérhetett. A betekintő számára lehetővé tette, hogy megállapítsa, hogy a hatóság minek alapján fogantatosította a bejegyzést, ezért főszabályként elmondható, hogy a telekkönyvi eljárásban az okiratkényszer érvényesülése elengedhetetlen volt. R. 23.§ (3) bekezdése előírta, hogy a telekkönyvi hatóság - közhitelű nyilvántartásba való bejegyzés végett – magánokiratba foglalt jogügyletet köteles és jogosult volt vizsgálni. Ezen szabályozásban felismerhető volt a bejegyzési elv és nyilvánosság elve közötti összefonódás.

A nyilvánossághoz hozzátartozott, hogy a betétekről (teljes másolat, kivonatos másolat, részleges másolat, szemle), térképekről, alaprajzról és tervrajzról, telekkönyvi iratokról (irattárban őrzött iratok) hiteles másolatot lehet kérni és kiadni.

- Másrészt *tartalmi nyilvánosság* mely szerint, ha valamilyen jogot, tényt a telekkönyvbe bejegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak a fennállásáról nem tudott.

Tehát fennállt egy törvényes vélelem, mely szerint a telekkönyv tartalma a jogszerzők előtt ismert (cognitio vélelem). Ez a vélelem megdönthetetlen volt, ez ellen bizonyítással nem lehetett élni (praesumptio iuris et de iure) és arra szolgált, hogy – egy adott ingatlanra vonatkozó jogszerzésnél - ne kerüljön mellőzésre a telekkönyv. A szabály szoros összefüggésben állt a közhitelesség elvével kapcsolatban érvényesülő jóhiszeműséggel.

1.4.2. A nyilvánosság elve alóli kivételek a telekkönyvben

- Vhr.15.§ (1) bekezdése szerint az *állami szervek, állami vállalatok, társadalmi szervezetek* kezelésében lévő ingatlanokra vonatkozó betéteket és iratokat, - állambiztonsági okokból - csak a bíróság elnökének engedélyével lehetett megtekinteni. Az engedélyt csak akkor adta meg, ha a kérelmező jogosultságát igazolta. Mellőzték, ha az állami vállalat képviselője, meghatalmazott dolgozója kérte a betekintést.
- *telekkönyvi térképekről* vázlatot magán személy kivételével a vhr. 17.§. (1) bekezdés szerint feljogosítottak készíthettek (tervezők, geodéták).

Térképről hiteles másolatot csak az ingatlan tulajdonosának, használójának lehetett kiadni, továbbá az államnak.

1.5. A bejegyzési elv (constitutivitas elve)

A korábbi telekkönyvből átvett jogintézmény. A magyar polgári jog az ingatlan tulajdonjogának – szerződéssel való - átruházás esetében a tradíciós rendszert követte, vagyis megkövetelte a dolog átadását. Ez az ingatlanok tekintetében a telekkönyvi bejegyzés útján valósult meg.

A telekkönyvi elvek közül a bejegyzési elvnek különös jelentősége volt, mivel ennek léte vagy nem léte határozta meg – a bejegyzések hatálya szempontjából – telekkönyvi rendszer jellegét.

A valóságban a telekkönyvi rendszerünk a vegyes megoldást ismerte: voltak olyan jogok, amelyeket a bejegyzés keletkeztetett, és olyanok is, amelyeket a bejegyzés csupán csak tanúsított.

1.5.1. Bejegyzés elve a jogok vonatkozásában

A bejegyzési elvet a R. 1.§ (1) bekezdés fogalmazta meg, mely kimondta, hogy az *„ingatlanra vonatkozó egyes jogokat telekkönyvi bejegyzés hozza létre.”*

R. 18.§ (3) bekezdés fogalmazza meg a konstitutív bejegyzés lényegét: *„Telekkönyvi bejegyzés hozza létre a szerződésen alapuló tulajdonjogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használati jogot, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot. Ez a rendelkezés nem vonatkozik az öröklési szerződésen alapuló tulajdonszerzésre.”*

A felsorolt jogok tekintetében a kulcsszó a szerződés. Vagyis a konstitutív bejegyzés csak szerződésen alapuló jogszerzésekre vonatkozott. Ezen jogok keletkezésének feltétele volt, hogy a telekkönyvbe bejegyzésre kerüljenek, ellenkező esetben ezek a jogok nem léteztek. Ez volt a telekkönyv jog keletkeztető (konstitutív) hatálya.

A tulajdonjog esetében – fentiekén túlmenően a Ptk-re figyelemmel – a konstitutív hatályú telekkönyvi bejegyzés a *„tulajdon átruházás”* eseteiben állt fenn, mert voltak olyan tulajdonszerzési módok, amelyek nem átruházással keletkeztek.

Tulajdonjog telekkönyvi bejegyzés nélkül jött létre:

- jogszabály erejénél fogva (államosítás, öröklés)
- hatósági határozattal, bírósági ítélettel, árverés útján, elbirtoklással
- növedék tulajdonjogának megszerzésével, jóhiszemű ráépítés és túlépítés esetén

Telekkönyvön kívüli megszerzésnek különleges esete volt – az R. 18.§ (3) bekezdés szerinti – öröklési szerződésen alapuló tulajdonszerzés. Ez esetben a szerződő felek ugyan szerződést kötöttek, de a jogosult a tulajdonjogot –öröklés jogcímen - csak a halál pillanatában szerezte meg.

A konstitutivitás a fent említett jogok keletkezésére vonatkozott, ellenben a módosulásra és megszűnésre telekkönyvön kívül is joghatályosan megvalósult.

A bejegyzés nélkül keletkező jogok telekkönyvi bejegyzéséhez *deklaratív (tanúsító) hatály* fűződött. Ezen jogokat is ajánlatos volt bejegyeztetni a telekkönyvbe, mivel a közhitelesség elvéből kifolyólag – jóhiszemű harmadik személy irányában - csak akkor váltak hatályossá.

1.5.2. Bejegyzés elve a tények vonatkozásában

A bejegyzés elve a tények vonatkozásában azt jelentette, hogy egyes tények a bejegyzéssel váltak hatályossá, tehát jóhiszemű jogszerzővel szemben akkor fejtette ki hatályát, ha bejegyzésre kerültek (pl. elidegenítési és terhelési tilalom).

A jogokhoz hasonlóan voltak olyan tények, körülmények melyek – jogszabály erejénél fogva – bejegyzés hiányában is hatályosak voltak. Ezek az informatív bejegyzések (pl. gyámhatóság jóváhagyása nélkül a kiskorúval kötött szerződés akkor is érvénytelen volt, ha a kiskorúság ténye a nyilvántartásban nem volt feltüntetve).

1.6. A rangsor (prioritas) elve

A rangsor elv arra volt hivatott, hogy a bejegyzett jogok, tények és körülmények egymás közötti viszonyát rendezze. A rangsor elve szerint, az egymást kizáró (tulajdonjog) bejegyzések közül erősebb volt az, amelyiket később, míg az egymással összefüggő (jelzálogjog) bejegyzések közül erősebb volt az, amelyiket előbb jegyezték be a telekkönyvbe. Ennek megfelelően a bejegyzések rangsorba történtek és megvolt a megfelelő ranghelyük.

R. 26 §. „ A telekkönyvi bejegyzések rangsorát az az időpont határozta meg, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló kérelem (megkeresés) a telekkönyvi iktatóhoz megérkezett. „

Vhr.78.§ (1) „ A bejegyzések rangsorát – ha ez a rendelet másként nem rendelkezik – a kérelem (megkeresés) iktatószámainak sorrendje határozza meg.”

A hivatkozott jogszabályból megállapítható, hogy az iktatószámok sorrendjének mekkora szerepe volt a rangsor megállapításánál, továbbá döntő jelentősége volt az érkezés időpontjának.

Minden kérelmet, megkeresést érkezési sorrendben, külön telekkönyvi iktató könyvben kellett iktatni, önállón és különszámon (korábbi kérelemmel kapcsolatos előzmény esetén is). Az iktatás számát - még az nap, de lekésőbb a következő munkanap félfogadás megkezdése előtt - a betét lapján fel kellett jegyezni, mely műveletet széljegyzésnek neveztek. Iktatás tárgya volt minden beadvány, melyet a hatósághoz benyújtottak. Széljegyzés fontossága abból adódott, hogy mivel a beadványok nem kerültek nyomban elintésére, ezért a telekkönyv nyilvánossága lévén a közhitelesség elve szenvedett volna csorbát. Fél a kérelmet, megkeresést visszavonta, akkor a hatóság – az érdemi döntést mellőzván – elrendelte a széljegy törlését.

A régi telekkönyvi jogunk szerint, ha a beadványnak hiányossága volt a kérelem – ranghely elvesztése mellett – elutasításra került. Az új telekkönyvi jogszabályok lehetővé tették, – közbenső intézkedés keretén belül – hogy az érdekeltek a hatóság felhívására pótolják a hiányosságokat. Hiányokat sikeresen pótolták, akkor a kért bejegyzés *eredeti ranghelyen* került teljesítésre, ellenkező esetben (egészben vagy részben) elutasításra került. Nem pótolható hiányosságnak számított, ha a benyújtott okirat helyett másik okiratot kellett készíteni (pl. házastársak jogügyletét magánokiratba foglalták).

Beadványból megállapítható volt, hogy az ügyben más telekkönyvi hatóság illetékes eljárni, akkor elrendelésre került a beadvány másik hatósághoz való áttétele. Az elrendelő végzésben a széljegy törléséről is történt rendelkezés. Az intézkedés sajátossága a peres eljárással szemben az, hogy a telekkönyvi eljárásban - a rangsor elv érvényesülése miatt – a beadvány benyújtásának jogkövetkezményei csak az illetékes hatósághoz történő megérkezésével állt be.

1.6.1. Az egyidejű érkezés

Az egyidejű érkezés esetén a beadványok azonos ranghelyet kaptak. Az egyidejűleg érkezett beadványokon alapuló jogok egyenlő erejűek voltak.

Egyidejű érkezésnek kellett tekinteni: mely postán egyszerre érkezett, melyet egyszerre kézbesítettek továbbá a bírósági gyűjtőszekrényből egyszerre vettek ki.

Az egyidejű érkezésnek akkor volt jelentősége, ha a beadványnak ugyanarra az ingatlanra, illetve ugyanabban a betétben fennálló ugyanazon bejegyzésre irányultak.

Vhr. 78.§ (3) bekezdése alapján lehetőség volt – az érdekeltek hozzájárulásával - a bejegyzés rangsorának megváltoztatására. A rangsor megváltoztatását bejegyzésre alkalmas okiratba kellett foglalni, és a telekkönyvi hatósághoz kérelemmel/megkereséssel kellett benyújtani. A hatóság a változásról végzést hozott, amelyet a betétbe be kellett jegyezni.

Lehetőség volt a ranghely esetében annak előzetes biztosítására és a telekkönyvbe való bejegyeztetésre. Ennek célja az volt, hogy a jogosult később a kért ranghelyen alapíthasson valamely jogot. (vevő a *tulajdonjog fenntartással történt eladás* tényét bejegyeztette, akkor tulajdonjogát később e bejegyzés rangsorában kellett bejegyezni, továbbá a *bejegyzési kérelem benyújtása bejegyzést* követően az eredeti okirat beérkezése után a kért bejegyzést, e bejegyzés rangsorában kellett bejegyezni).

1.6.2 . Rangsor elve alóli kivételek a telekkönyvben

- *Informális bejegyzések* esetében nem érvényesül a rangsor elve, mivel azokhoz joghatály nem fűződik. (informatív bejegyzések a közhitelesség elve és a bejegyzési elv alól is kivételek).
- *Közvetlenül jogszabály alapján fennálló jogoknak*, mivel ranghelyüket közvetlenül a jogszabályból nyerik és nem a bejegyzés folytán (jogszabályon alapuló elővásárlási jog).

2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ALAPELVEK ÉRVÉNYESÜLÉSE AZ 1972. ÉVI. 31. TÖRVÉNYEREJŰ RENDELETBEN

2.1. Egységes ingatlan-nyilvántartás, mint telekkönyvi elvű nyilvántartás

Az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakítása a bíróság által vezetett telekkönyv és a földhivatalok által vezetett állami földnyilvántartás összevonásával történt. Ezzel egyidejűleg nem csak a két jogintézmény, hanem az azokat vezető szerveknek az integrációját is jelentette. A nyilvántartás vezetése az államigazgatási szervként működő földhivatalok hatáskörébe került.

2.1.1. A két nyilvántartás összevonásának indokai

- *Párhuzamosság állt fent:* mert bizonyos adatok mindkét nyilvántartásban szerepeltek (helyrajzi szám, terület, tulajdonos, kezelő stb.).
- *Mindkét nyilvántartásban mutatkoztak hiányosságok:* míg a telekkönyv nem tartalmazta a közterületeket, földek tényleges művelési ágára és minőségére vonatkozó adatokat, addig az állami földnyilvántartásnak nem voltak tárgyai a szövetkezeti és öröklakások.
- *Eltérő mértékegységet használtak:* állami nyilvántartás méterrendszerben tartotta nyilván a területet, addig a telekkönyv öl rendszerű területi nyilvántartást használt.
- *Adatok között jelentős eltérés volt:* változások különböző időben történő átvezetéséből adódott.
- *Egyik nyilvántartás sem volt teljesen hiteles:* amíg a földek adataiért az állami földnyilvántartás szavatolt, addig a telekkönyv csak a nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot és egyéb jogokat tanúsította hitelesen.¹⁰

A fenti átfedések miatt a két nyilvántartás vezetése illetőleg az adatszolgáltatás számottevő nehézségekkel járt. Az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakítását a Magyar Forradalmi Munkás-Paraszt Kormány 1042/1971.(IX.29.) számú határozattal rendelte el, és ennek alapján került megalkotásra a nyilvántartás anyagi és eljárás jogi

¹⁰ Dr. Fenyő György – Dr. Vincze László: A magyar ingatlan-nyilvántartás, Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 1993.

hatásait szabályozó 1972.évi. 31. számú törvényerejű rendelet (továbbiakban: Tvr.) és a végrehajtásra kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet (továbbiakban: Vhr.).

Ingatlan-nyilvántartás fogalma

„Ingatlan-nyilvántartás fogalma úgy fogalmazható meg, hogy a körzeti földhivatal által vezetett olyan nyilvántartás az ingatlanokról, amely mindenki számára hitelesnek tekintendő, nyilvános és amelynek tartalmáért az állam szavatol.”¹¹

2.1.2. Ingatlan-nyilvántartás jellegzetessége

A földhivatalok 1972-ben vették át a telekkönyvi ügyek intézését és ezzel kapcsolatos bírósági eljárás államigazgatási eljárássá alakult. Az egységes ingatlan-nyilvántartás egyedülálló volt az európai ingatlanregiszterek körében. Egyedisége abban mutatkozott meg, hogy egységes rendszerben és egyidejűleg szolgálta mind azt a nyilvántartási célt, melyet korábban több nyilvántartás külön – külön vezetett.

Ingatlan-nyilvántartás fenntartotta a telekkönyv garanciális elveit (bejegyzés, közhitelesség, okirat, rangsor, kérelemhez kötöttség elve), jóhiszemű jogszerző védelmét az anyagi jogosulttal szemben, továbbá kibővítette a nyilvántartás tárgykörét az ország teljes területére és valamennyi ingatlanára kiterjedően (beleértve a közterületeket, központi telekkönyvbe tartozó vasutakat, csatornákat). Ezzel megvalósult az a teljesség, mely szerint azon ingatlan mely - önálló ingatlanként - az nyilvántartás rendszerében nem szerepel, az nem is létezik.¹²

2.1.3. Ingatlan-nyilvántartás tartalma

Az ingatlan-nyilvántartás az önálló ingatlanok adatait valamint az azokhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket tartalmazta.

Tvr. 11.§ (1) bekezdése szerint *„Egy községen belül – ha jogszabály kivételt nem tesz minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.”*

Az ingatlan-nyilvántartás - reálfólium módszer szerint - minden ingatlant külön tulajdoni lapon tartott nyilván. A tulajdoni lapot, reálfóliának vagy más néven dologi tulajdoni

¹¹ Dr. Fenyő György – Dr. Vincze László: A magyar ingatlan-nyilvántartás, Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 1993.

¹² Dr. Papp Iván : Ingatlan-nyilvántartási ismeretek, Agrárszakoktatási Intézet, Budapest, 2000.

lapnak nevezték. A jogosultak személyhez kötődő nyilvántartását az ún. personálfólium módszerét – jogszabály alapján – csak kivételesen az állami és szövetkezeti ingatlanok körében lehetett alkalmazni.

A Tvr. más elvek alapján szabályozta az adatokat, mint a nyilvántartás gazdasági jellegű tartalmát, és más elvek szerint a jogokat és tényeket, mint jogi tartalmat.

A jogi tartalomra vonatkozó szigorú szabályok egyrészt abban nyilvánultak meg, hogy – jogok, tények bejegyzésével kapcsolatosan - Tvr. azt taxatív felsorolta, másrészt a további jogok, tények bejegyzésére csak akkor volt lehetőség, ha azt magasabb szintű jogszabályok megengedték.

A gazdasági tartalom tekintetében a szabályozás nem volt ilyen szigorú. A Tvr. ugyan a feltüntethető adatokat tételesen felsorolta, de megadta azt a lehetőséget, hogy – nyilvántartás szempontjából szükséges – többlet adatok is feltüntethetők legyenek.¹³

2.1.4. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a földhivatalok azon tevékenysége volt, mely az ingatlan-nyilvántartás vezetésére és az ezzel kapcsolatos ügyek intézésére vonatkozott. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az államigazgatási eljárás speciális fajtája volt, melyre az államigazgatási eljárásnak az 1957.évi. IV. törvényben (továbbiakban: Áe.) foglalt általános szabályait kellett alkalmazni, a törvényerejű rendeletbe foglalt eltérésekkel. Az eltérések jellemzően – adatokkal ellentétben - a jogok és tények bejegyzésével kapcsolatosan voltak. Ebben az időszakban az eljárási törvény háttér jogszabályként működött az ingatlan-nyilvántartási ügyek sajátos jellegéből adódóan.

Az eljárási törvény 1981. évi átfogó szabályozása került, mely következményeként az ingatlan-nyilvántartás törvényerejű rendeleteit - háttérbe szorítva - az államigazgatási eljárás szabályaival szemben, mögöttes jogszabályként lehetett alkalmazni, mely szabályozás kedvezőtlenül hatott a joggyakorlásra.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal és az ügyfél (természetes és jogi személy) vett részt. A jogi személyek közül említést érdemel, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak alanyai lehettek a hatóságok, (bíróság, közjegyző) ha ilyen

¹³ Dr. Fenyő György – Dr. Vincze László: A magyar ingatlan-nyilvántartás, Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 1993.

eljárást kezdeményeztek. Ezek a szervek azonban hatóságként eljárva, mint „ügyfél” vettek részt, nem a maguk, hanem mások nevében kértek bejegyzést.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kezdeményezésére vagy hivatalból indult. Az ügyfél szabályszerű kérelmét/megkeresését a földhivatal köteles volt teljesíteni, kivéve a akadályba ütközött (eladó nem volt tulajdonos). Az ilyen ügyekben földhivatalnak nem volt mérlegelési lehetősége, az adott ügyben csak egyfajta helyes döntést hozhatott.

Az ügyfél az eljárást beadvánnyal kezdeményezhette, melyet más néven a földhivatalhoz benyújtott iratnak neveztek. A szóban kezdeményezett eljárást jegyzőkönyve kellett foglalni, mely a beadvánnyal azonossá vált. Az *ügyfél beadványa* lehetett az ingatlan adataira és a jogosult adataiban történt változásra vonatkozó *bejelentés*, és az ingatlanhoz fűződő jogok, tények változásával kapcsolatos *kérelem*. A *hatóság megkeresése* adatokra, jogokra, tényekre egyaránt vonatkozhatott. Beadványnak tekinthető volt a fellebbezés és a bírósági jogorvoslati kérelem is.

A fent említett beadványok, csak az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására szolgáltak. A földhivatal a változásokat a beadványhoz mellékelt *okiratok*, *vázrajzok* alapján vezette át.

A korábbi telekkönyvi eljárásban hozott végzéssel ellentétben - beadványok átvizsgálását követően - a körzeti földhivatal határozattal döntött az átvezetés, bejegyzés tárgyában.

Áe. 48.§. szerint a földhivatal – határidő kikötés nélkül akár hivatalból is - a határozatát és az ezen alapuló bejegyzését (esetleges jóhiszemű jogszerző figyelembe vételével) kijavíthatta, kicserélhette, kiegészíthette, viszont a határozatot csak fellebbezés keretében volt lehetősége módosítani és visszavonni.

A közhitelesség elvből adódóan a döntés meghozatalával egyidejűleg a változás átvezetését a nyilvántartás egyes részein is eszközölni kellett (tulajdoni lap, földkönyv, ingatlan-nyilvántartási térkép).

Áe.18.§ (1) bekezdése szerint az ügyfél helyett a törvényes képviselő is megindíthatta (írásbeli meghatalmazás becsatolása nélkül is) az ingatlan-nyilvántartási eljárást.

2.2. Az egységes ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Az 1972. évi. 32. törvényerejű rendelet az alábbi alapelveket fogalmazta meg: bejegyzés elve, rangsor elve, valósággal egyezőség elve, közhitelesség elve, okirat elve, nyilvánosság elve, kötelező használat, teljesség elve.

Az alapelvekről általában

A klasszikus alapelveket megtartván, a változások magukkal hozták az egységes ingatlan-nyilvántartás célját leginkább kifejező újabb alapelveket, úgymint a valósággal való egyezőség, okirat, kötelező használat és a teljesség elvét.

Tvr. az ingatlan-nyilvántartás elveit konkrétan nem testesíti meg, azt egyes rendelkezésekből lehet kikövetkeztetni. A legfontosabb alapelvek az általános rendelkezésben, míg néhány alapelv csak a Tvr. miniszteri indokolásában került megfogalmazásra. Az alapelvek nagyobb része az ingatlan-nyilvántartás jogi célok (közhitelesség, rangsor, bejegyzés, nyilvánosság elve), kisebb része (kötelező használat, teljesség, valósággal egyezőség elve) a gazdasági célok megvalósulását szolgálta.

A korábbi nyilvántartás során az állami földnyilvántartás a gazdasági, a telekkönyv pedig a jogi jellegű célok megvalósítására hozták létre. Tekintettel arra, hogy a két nyilvántartásra építkezve született az ingatlan-nyilvántartás, ezért elmondhatjuk, hogy ezért alkalmas az egységes célok megvalósítására.

Egységes nyilvántartás jogi célja volt az ingatlannal kapcsolatos jogok és törvényes érdekek, jóhiszemű jogszerzésének védelme, továbbá gazdasági célja a Tvr. 2.§ (3) bekezdése szerint „... földeket érintő nemzetgazdasági és üzemi tervezésnek, a rendeltetésszerű földhasználat és az ingatlanforgalom ellenőrzésének, a statisztikai adatgyűjtésnek, valamint egyes pénzügyi kötelezettségek megállapításának.” megbízható alapot szolgáltatson.

A bejegyzés elve, rangsor elve, közhitelesség elve és a nyilvánosság elve a korábbi telekkönyvi szabályozásnak is részét képezte. Az egységes nyilvántartás a klasszikus telekkönyvi alapelveket az akkori tartalommal vette át, ezért a továbbiakban csak a valósággal való egyezőség, okirat, kötelező használat és a teljesség elvét szeretném részletesen bemutatni.

2.2.1. A valósággal egyezőség elve

Tvr. 1.§ (1) bekezdés szerint „Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmében a valóságos állapotnak megfelelően tartalmazza az ország összes ingatlanának adatait, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket.”

Az ingatlan-nyilvántartásban a valósággal egyezőség elve biztosította az adatok tekintetében a természetbeni állapottal való egyezőséget, míg a jogok és tények tekintetében a tényleges helyzetnek megfelelő valós állapotot (tulajdoni lapon az van tulajdonosként bejegyezve, aki a valóságban is az). Megállapíthatjuk, hogy a legfontosabb alapelvek egyike, mellyel szemben támasztott alapvető követelmény, hogy a nyilvántartás dinamikusan, lehető legrövidebb időn belül kövesse és érzékenyen reagáljon le a változásokat.

Az adatok tekintetében a valósággal egyezőség kivitelezhető volt. Nehezebb volt a helyzet a jogok és tények esetében, mivel nem tárgyi, hanem eszmei valóságok voltak. Pl. nem valós állapot az érvénytelen okiraton alapuló jogszerzés vagy a nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés (öröklés, elbirtoklás), mely nem került bejegyzésre.

Az elv érvényesülését segítő következő rendelkezések:

- Szerkesztés időszakában arra kellett törekedni, hogy lehetőség szerint a valósággal egyező adatok kerüljenek a nyilvántartásba. Tvr. lehetőséget adott arra, hogy az eltéréseket földhivatal *államigazgatási határozattal* korrigálhatta és a tényleges birtokos tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetette.
- Folyamatos naprakész nyilvántartás fenntartása érdekében, előírták a tulajdonosok számára a *bejelentési és hatóságok számára az értesítési kötelezettséget*.¹⁴
Az ügyfél az ingatlant érintő változás bejegyzése végett – az okirat keltétől számított 30 napon belül mulasztási bíróság terhe mellett - köteles volt a kérelmet benyújtani. A szerződés létrejöttéhez pl. hatósági hozzájárulás benyújtására volt szükséges, akkor a kérelmet a jóváhagyástól számított 30 napon belül kellett benyújtania.
- A földhivatal valamely kérelem, megkeresés intézése során - nyilvántartásból megállapítható – idejétmúlt, kétségtelenül megszűnt bejegyzéseket észlelt, a Vhr.

¹⁴ Dr. Jójárt László: Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai, Perfekt Pénzügyi Szakoktatói és Kiadó Részvénytársaság, Budapest, 1994.

84.§.-ban felsorolt jogokat, tényeket *hivatalból törölhette*. Ez a kötelezettség az adatszolgáltatás, tulajdoni lap másolatok kiadása esetére is kiterjedt.

- Az érdekeltek nem minden esetben jelentették be a változásokat (zsebszerződésnek nevezték azokat a szerződéseket, melyet a hatósághoz nem nyújtottak be), ezért a földhivatalok Tvr. 14.§. szerint a bejegyzett jogok, tények valósággal való egyezőségét *hivatalból ellenőrizhette*.

2.2.2. Kötelező használat elve

Tvr. 33.§ (1) bekezdés szerint „*A földhivatalhoz benyújtott bejelentésben, kérelemben, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartási, tervezési, statisztikai, területszámolási és adatszolgáltatási munkánál, továbbá a közigazgatási szervek határozataiban az ingatlan-nyilvántartás adatait kötelezően kell használni.*”

A rendelkezésből látható, hogy az ingatlan – nyilvántartás adatainak használata kötelező volt mind az állami mind a gazdasági és mind a társadalmi élet területén.

Ez az elv kötelezővé tette, az adatok felhasználását a minisztériumok, erdő – és mezőgazdasági üzemek, országos hatáskörű és közigazgatási szervek számára és a jogszabály megfogalmazásából kitűnik, hogy a gazdasági célok megvalósítását szolgálta azzal, hogy a felsoroltakkal kapcsolatos munkálatokhoz egységes alapot biztosított.

Arra volt hivatott, hogy kiküszöbölje azokat a problémákat, melyek a múltban felmerültek. *Például:*

- Különböző nyilvántartások párhuzamos vezetéséből adódó eltérések.
- Más művelési ágat jelölt meg az érintett termelőszövetkezet és mást vallott az állami földnyilvántartás.
- Adott ingatlannak más volt a helyrajzi száma, más volt a területe a telekkönyve és más volt a földnyilvántartásban.

2.2.3. A teljesség elve

A teljesség elve korábban sem a telekkönyvben, sem pedig a földnyilvántartásban nem érvényesült, új alapelvnek tekinthető. A telekkönyv nem tartalmazta a közterületeket az állami földnyilvántartás pedig, az egyéb önálló ingatlanokat. A Tvr. 1.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás kiterjedt az ország valamennyi ingatlanára, ezért

független, hogy - az ingatlan föld vagy épület - kinek a tulajdonában, kezelésében, használatában volt. Teljesség alól még a különleges rendeltetésű honvédelmi és rendészeti ingatlanok sem voltak kivételek.

2.2.4. Az okirat elve

Tvr. 15.§ (1) bekezdése szerint *„ Bejegyzésnek – a (2)-(4) bekezdésben foglalt kivételével- olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja.*

(2) A tulajdonjog keletkezése, módosulása, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat vagy olyan magánokirat alapján van helye, amelyen a nyilatkozattevő, illetve a szerződő felek névaláírásának valódiságát közjegyző tanúsítja.

(3) Bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, illetőleg a hatáskörrel rendelkező hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra vagy tényre vonatkozik.

(4) Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti állapot visszaállításához bírósági vagy más hatósági határozat szükséges. Egyéb esetben a törlésre a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók.

(5) Nincs szükség okiratra és kérelemre, ha olyan jogot vagyényt kell törölni, amelynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.

Az okirati elv fontos üzenete, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmát csak érvényes okirattal lehet megváltoztatni. A jogszabály a fentiek szerint részletes meghatározta, hogy mi tekinthető érvényes okiratnak. A bejegyzés alapját képezhette magánokirat és közokirat. A magánokirat legismertebb formái voltak a szerződések, joglemondó vagy törlési engedélyek. Közokirat lehetett hatósági határozat, közjegyzői okirat, hiteles kivonat.

A magánokirat alakiságára vonatkozóan a Tvr. különbséget tett a tulajdonjog keletkezéséhez, módosulásához, megszűnéséhez, valamint más jog, tény bejegyzéséhez szükséges magánokiratok között.

A tulajdonjog változás átvezetés alapjául szolgáló magánokiratot csak akkor lehetett elfogadni, ha ügyvédi (jogtanácsost is el lehetett fogadni, ha a szerződő fél jogtanácsos

által képviselt szervezet) ellenjegyzést tartalmazott, vagy a felek névalírásnak valódiságát, közjegyző tanúsította. Az ügyvédi ellenjegyzés egyben magába foglalta a felelősségvállalást, szakszerűséget valamint a tartalmi és alaki jogszerűséget.

Más jog vagy tény bejegyzéséhez szükséges magánokirat esetében, két tanú aláírásával aláírt okirat is elfogadható volt. Az okirati kényszer megalapozta a közhitelességet, mert így a jogszerzők az ingatlan-nyilvántartás tartalmában megbízhattak.

A korábbi telekkönyvi eljárás merev szabályozásával ellentétben, az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban a beadványok (kérelem, megkeresés) alakiságára nem voltak előírások. Egyrészt ezt a valósággal való egyezőség megteremtése vonta maga után, másrészt pedig az, hogy a földhivatal nem a beadvány, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok (szerződés, hatósági határozat stb.) alapján érvényesítette a változások átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban. Cél az volt, hogy a földhivatal a tudomására jutott valamennyi változást átvezesse.

3. A JELENLEG HATÁLYOS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI TÖRVÉNYBEN SZEREPLŐ ALAPELVEKNEK A HATÁLYBA LÉPÉSÉTŐL MEGVÁLTOZOTT SZABÁLYAI ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

3.1. Az ingatlan-nyilvántartás újra szabályozása

Az 1990-ben bekövetkezett rendszerváltás, és az azt követő tulajdoni reform következményeként megjelent az önkormányzati tulajdon. Az önkormányzati lakások eladása miatt, ugrásszerűen megnövekedett az egyéb önálló ingatlanok száma. A nyilvántartás száma megsokszorozódott, elkerülhetetlenné vált a „földhivatalok számítógépesítése”. Az 1993-tól indult EU PHARE segélyprogram keretében megvalósult az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítése, mely a tulajdoni lapok lefényképezést (szkennelését) valamint a digitalizálását (kézzel történő adatbevitel a régi tulajdoni lap érvényes bejegyzéseiről) jelentette. Ennek jogi alapját az 1994.évi. V. törvény teremtette meg. Az ingatlan-nyilvántartási adatok számítógépre vitele 1994-1999-ig gyakorlatilag teljesen befejeződött.

Az számítógépes modernizáció, az ingatlanforgalom továbbá a hiteléletben bekövetkező változások az ingatlan-nyilvántartás jogszabályainak módosítását is magával vonta.

2000. január 1-én lépett hatályba az 1997. évi. CLXI. törvény (továbbiakban: Inytv.) „ az ingatlan-nyilvántartásról” mely végrehajtásáról a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inytvr.) és más jogszabályok gondoskodtak.

A törvény az ingatlan-nyilvántartási eljárásra (speciális) önálló közigazgatási eljárási szabályrendszert határozott meg, mögöttes joganyagát az államigazgatási eljárás általános szabályai (korábban 1981-ig érvényben is volt) valamint a polgári perrendtartás jelentette.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátos (speciális) államigazgatási eljárás, melyre elsődlegesen a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatások általános szabályairól szóló 2004. évi. CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) szabályait kell alkalmazni az ingatlan-nyilvántartási törvényben foglalt eltérésekkel.

Ingatlan-nyilvántartás eljárás fogalma

„Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a földhivatalnak, mint ingatlanügyi hatóságnak az a tevékenysége, amely az ingatlan-nyilvántartást érintő változások vezetésére és az ezzel kapcsolatos ügyek intézésére irányul. „¹⁵

3.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárás jellegzetessége

Az ingatlanügyi hatóság az adatok átvezetése során – Ket. szabályait alkalmazva – döntései, bizonyítási cselekményeken alapuló tényálláson alapszik, viszont a jogok bejegyzése, tények feljegyzése során, a Ket szabályaitól eltérő szabályok érvényesülnek.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – ellentétben a közigazgatási eljárás meghatározó elemeire figyelemmel – az ellenérdekű felek hiányoznak. A hatóság a felek közös nyilatkozat alapján hozza meg a döntését, ezáltal nem szükséges a felek meghallgatása. A határozat meghozatala során nem mérlegelhet. A rendelkezésre álló beadvány, okirat, igazolás stb. alapján bejegyzést, feljegyzést teljesíti. Az adatváltozás esetében pedig – természetbeni állapotot tükröző – döntést kell hoznia. Ebből adódóan a földhivatalnak - bejegyzésről, átvezetésről szóló - határozatot, ellentétben az elutasító határozattal szemben, nem kell indokolnia.

Inyvtv. módosítása - 2006. január 1. napjától - hatályon kívül helyezte a meghallgatásra vonatkozó rendelkezést, de a Ket. általános szabályai alapján a földhivatalnak lehetősége van - egyes ügyek elintézése során pl. felvilágosításra van szüksége - alkalmazni a meghallgatás jogintézményét.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyekben nincs bizonyítási eljárás, mert a hatóság - kérelemhez kötötten - okiraton alapuló tényállás alapján hozza meg a döntését.

¹⁵ Dr.Papp Iván: Ingatlan nyilvántartási ismeretek: Nemzeti Agrárszaktanácsadási, Képzési és Vidékfejlesztési Intézet, Budapest, 2013.

3.3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi. CXLI. törvény alapelvei

Az alapelvekről általában

A törvény a legfontosabb alapelveket – tvr. szabályozásával ellentétben - a Bevezető rendelkezésben nevesíti. A különbség abban áll, hogy, míg az alapelveket a törvényerejű rendeletben szétszórta lehetett megtalálni, addig a törvény külön-külön paragrafusban rögzíti. Az alapelvek taxatív felsorolásával kifejezi a korábbi szabályozáshoz képest, az alapelvek még nagyobb jelentőségét.

Korábban már részletes kifejtettem, hogy az alapelveknek fontos szerepük van mind a jogalkotásban, mind jogalkalmazásban. Az alapelvek alapokban meghatározzák az ingatlan-nyilvántartási eljárást, szabályozzák a bejegyzés, feljegyzés, átvezetés hatályát, módját, bejegyzéshez szükséges okirati formákat. Hézagpótló és értelmező funkciót ellátván az alapelvekről elmondható, hogy iránymutatásként szolgálnak.

A törvényben hangsúlyozott nyilvánosság és közhitelesség arra mutat rá, hogy a tulajdonjog biztonságát csak a közhiteles és mindenki számára megismerhető nyilvántartás biztosítja.

Az alapelvek felsorolásánál említést kell tenni a közigazgatási eljárás alapelveiről is, mert a földhivatal, mint közigazgatási hatóságként jár el, ezért ezek az alapelvek az ingatlan-nyilvántartási eljárás alapját is képezik.

Az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek csoportosítása

Klasszikus telekkönyvi alapelvek: bejegyzés elve, nyilvánosság elve, közhitelesség elve, rangsor elve, kérelemhez kötöttség elve, okirat elve.

Egyéb alapelvek: realfólium elve, teljesség elve, egységesség elve, kötelező használat elvek.

Inytv. általánosságba véve – alapelvek tekintetében – a tradíciós rendszert követi. A törvény Bevezető rendelkezései között szabályozza a klasszikus alapelveket és az ingatlan-nyilvántartás egyéb alapelveit fontos szervezeti és működési alapelvként jeleníti meg.

3.4. Kérelmez kötöttség elve

A korábbi nyilvántartási szabályok ezt az elvet konkrétan nem nevesítették, de a kérelemre vonatkozó szabályozások, mind az Telekkönyvi Rendtartásban, 54/1960.(XI.27) Kormány rendeletben és a 1972. évi. 31. törvényerejű rendeletben is megtalálhatóak voltak.

„A telekkönyvi eljárásban a kérelemhez kötöttség elve jelenti az érdemi vizsgálódás és döntés tárgyi korlátait.”¹⁶

Tk.Rt. 60.§. szerint „ *Telekkönyvi bejegyzések csak a felek vagy hatóságok kérelme folytán, még pedig rendszerint csak a telekkönyvi hatóság által engedtetethetnek meg s csak ezen hatóság írásbeli meghagyásának tartalma szerint teljesíttethetnek.*”

R. 17.§. szerint „ *A bíróság - ha a jogszabály másként nem rendelkezik – bejegyzést csak kérelem vagy hatósági megkeresés alapján rendelhet el és teljesíthet.*”

Tvr. 14.§ (1) bekezdése szerint „ *Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését kérelemre kell bejegyezni.*”

Az alapelveként történő törvényi megfogalmazásra azért volt szükség, hogy visszaszorítsa a korábbi gyakorlat szerinti hivatalból történő intézkedéseket és eljárásokat.

Inyvtv. 6.§ (1) bekezdés szerint „ *A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha a törvény másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresése indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.*

(2) A bejegyzés, feljegyzés illetőleg az erről szóló határozat a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelemben foglaltak szerint javítható, illetőleg egészíthető ki.”

Az ingatlan-nyilvántartási eljárást beadvánnyal lehet megindítani. A beadványt, mint összefoglaló elnevezést az Inyvtv. vezette be, mely szerint az adatváltozás átvezetése bejelentésre, jogok bejegyzése és a tények feljegyzése kérelemre, továbbá a hatóságok jogok bejegyzése, tények feljegyzése megkeresés alapján történik.

¹⁶ Dr. Kurucz Mihály: Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások tükrében, Elte Állam- és Jogtudományi Kar, Budapest 2007.

3.4.1. A bejelentés és kérelem

Bejelentés

Az ingatlan tulajdonosa, állam tulajdonosi joggyakorló, vagyonkezelő, földhasználó az ingatlan adatainak változását (pl. területében, határvonalában, földminőségben stb.) továbbá a jogosult nevének, lakcímének (székhelyének) változását - 30 napon belül - köteles bejelenteni az illetékes hatóságnak. Nem kell bejelenteni, ha a változás hatósági határozaton alapul. Az illetékes földhivatal – ellenőrzés során vagy hivatalból tudomására jutott változást (pl. művelési ág) bejelentés hiányában is átvezetheti.

Kérelem

Az ingatlanhoz kapcsolódó jog, tény megváltozik akkor a kérelmet kötelező benyújtani az illetékes körzeti földhivatalhoz, elmulasztása szankciót von maga után. A törvény ezzel kívánja fenntartani az ingatlan-nyilvántartás és a valóság összhangját.

Inyvtv. 26.§ (4) bekezdése szerint a kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló okirat keltétől számított 30 napon belül kell benyújtani. A szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése, hatósági jóváhagyás szükséges, akkor a beleegyezést, jóváhagyást követő 30 napon belül kell benyújtani.

Általános szabály lényege, hogy a földhivatal hivatalból nem indíthat eljárást. A kérelemhez kötöttség elvéből fakad, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatóság megkeresésére indulhat, ha nincs, akkor az eljárás nem indul meg.

Kérelmet az Inyvh. 60.§ (1) bekezdése szerint e célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani, melyhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, - jogszabály előírása szerinti – hatósági engedélyt, vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges iratokat, jogi személy esetén a státusz okiratait stb. Inyvtv. 26.§.-a tételesen meghatározza a formanyomtatvány tartalmi elemeit.

Az eljáró hatóság jogerős határozatával keresi meg az illetékes földhivatalt a nyilvántartásban történt változás átvezetés, bejegyzés, feljegyzés végett. A megkeresést – korábbi szabályozással ellentétbe – határozatába is foglalhatja. A kérelemhez kötöttség elve ebben az esetben is érvényesül.

Az Inyvtv. szabályai szerint a kérelmet az illetékes földhivatalhoz kell benyújtani, ellenkező esetben – rangsor elvéből kiindulva – az áttételt követően indul meg az ingatlan-nyilvántartási eljárás.

3.4.2. A kötelező jogi képviselet

2006. január 1. napjától a jogi képviselet kötelező azokban a kérelemre induló eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésére, közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál.

A kötelező jogi képviselet esetén - ügyfél nevében – a meghatalmazott jogi képviselő indíthatja el az eljárást. A jogi képviselő nélküli kérelem hatálytalan, az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem indul meg, és ez esetben a kérelem ranghelyet sem foglalhat.

3.4.3. A kérelem visszavonása

Kérelmet visszavonni csak addig lehet, még a földhivatal az ügyben nem hozott határozatot. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás sajátossága miatt a kérelem visszavonására szigorúbb szabályozás érvényesül, mint a közigazgatási eljárásokban. Ennek indoka, hogy a határozattal egyidejűleg a változást át kell vezetni az ingatlan-nyilvántartásban (nyilvánosság elvéből kiindulva azt bárki megtekintheti, további jogot alapíthat rá, ezáltal a közhitelesség elve csorbulhatna).

A kérelem visszavonás szintén ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt közös nyilatkozat alapján lehetséges. A bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, akkor az ő nyilatkozatát is csatolni kell.

2006. január 1-től indított ingatlan-nyilvántartási eljárásért a (Díjtörvény alapján) - hivatalból indult eljárást kivéve – változással érintett ingatlanonként meghatározott összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.¹⁷

Az ügyfél kérelmére indult eljárás egyrészt arra kötelezi az eljáró hatóságot, hogy a kérelem valamennyi eleméről döntsön, másrészt (bejegyzés, feljegyzés, határozat kiegészítés és javítás esetében is) ne terjeszkedjen túl a bejegyzési kérelmen. A törvény csak szűk körben ad lehetőséget arra, hogy a hatóság hivatalból intézkedjen.

Hatóság hivatalból eljárhat:

Inyvtv. 50.§.(1)-(2) bekezdése felsorolja azokat az eseteket, melyek alapján a hatóság hivatalból eljárhat.

¹⁷ Dr.Fenyő György, Dr.Papp Iván,Hidvéginé Dr.Erdélyi Erika: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.

A korábbi szabályozáshoz képest lehetőség van arra, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzése határidőhöz köthető legyen. Abban az esetben, ha felek bejegyzési engedélyt – meghatározott ideig – nem csatolják, a tény feljegyzését az illetékes földhivatal hivatalból törölheti.

3.4.4 . A kérelemhez kötöttség elve alóli kivételek

Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyek és cégek nevének, lakcímének illetve székhelyének, valamint az ingatlan adatainak megváltozása - hivatalból - helyszíni ellenőrzés, illetve a személyiadat - és lakcímnyilvántartásból vagy a cégnyilvántartásból történő adatátvitellel is átvezethetők.

Inyvtv. 27.§. szerint a jogosult a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel egyidejűleg, kérheti a bejelentett lakcímváltozás átvezetését a cégnyilvántartásból történő adatátvitellel. A tulajdonjog bejegyzés közlésétől számított 30 elteltétől számított 30 napon belül adatátvitellel – ha lakcím-váltás regisztrációja a személyiadat - és lakcímnyilvántartásban megtörtént – a földhivatal a változást átvezetheti a nyilvántartásban.

3.5. A bejegyzés elve

Bejegyzés elve a legrégebbi alapelvek közé tartozik, hiszen már a Telekkönyvi Rendtartás bevezetése óta létezik és összhangban áll a Ptk. 117.§ (3) bekezdésével.

Inyvtv. 3.§ (1) bekezdése *„Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.”*

Ptk. 117.§ (3) bekezdése *„Ingatlan tulajdonjogának átruházásához, erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges”*

„A bejegyzési elv másként fogalmazva azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nem csak feltünteti (deklarálja), hanem az egyes jogokat keletkezteti is (konstituálja).”¹⁸

¹⁸ Dr.Fenyő György,Dr.Papp Iván,Hidvéginé Dr.Erdélyi Erika: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.

Inyvtv. 3.§ (2) bekezdése *„Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).”*

A bejegyzési elv nem jelenti azt, hogy amit a nyilvántartásba nem jegyeztek be az nem lenne hatályos (érvényes). Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszerzés csak az eladóval és a vevő között hatályos (kötelmi hatály), míg a bejegyzett jogszerzés harmadik személyekkel szemben is hatályos (dologi hatály). Az ingatlan-nyilvántartás jog keletkeztető hatálya itt kapcsolódik össze a közhitelesség elvével, mely szerint védi a jóhiszemű jogszerzőt.

3.5.1. A bejegyzés nélküli jogszerzések

A bejegyzés nélküli jogszerzés esetén jogváltozás bekövetkezik függetlenül attól, hogy bejegyzés megtörtént vagy sem. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés szemben áll a közhitelesség elvével, emiatt a törvény korlátozott védelemben részesíti a jóhiszemű jogszerzővel szemben.

Esetei:

- Olyan jogváltozás, mely nem szerződés alapján jön létre (öröklésen, hatósági intézkedésen, törvényi rendelkezésen, elbirtoklásra alapuló jogváltozások).
- Olyan jogok melyekre a bejegyzési elv nem terjed ki (elővásárlási jog, vételi jog, visszavásárlási jog).

3.5.2. Jogok bejegyzésének, tények feljegyzésének jogkövetkezményei

- Jog bejegyzéssel keletkezik.
- Jog a bejegyzéstől függetlenül keletkezik.
- Jog vagy a tény fel/bejegyzése a későbbi jogszerzést kizárja, korlátozza, illetve feltételelessé tesz (perfeljegyzés utáni feljegyzés után a perkimenetelétől függő hatállyal lehet bejegyezni).

- Egyes tények feljegyzés elmaradása esetén is kifejtik a joghatást jóhiszemű jogszerzővel szemben (informatív) és vannak olyan tények, melyek feljegyzés elmaradás esetén nem fejtik ki a joghatást (deklaratív).¹⁹

3.5.3. A bejegyzéshez fűződő hatályoknak a csoportosítása

A bejegyzés elve nagyon szorosan összefügg a bejegyzés hatályával. Fontosnak tartom tisztázni, hogy a jogok bejegyzésének és a tények feljegyzésének milyen hatálya van.

- *jogkeletkeztető (konstitutív) hatály*

Általánosságban azt jelenti, hogy új jogot teremt, szűkebb értelemben a bejegyzés szükséges az ingatlan tulajdonjog átruházásához, vagy más jog alapításához (szerződés alapján).

- *kinyilvánító (deklaratív) hatályú bejegyzés, feljegyzés*

A jogszabályon vagy hatósági határozattal alapított jogok a bejegyzéstől függetlenek, a keletkezett jogok nyilvánosságra hozatalát jelenti. Ebben az esetben harmadik személlyel szemben csak akkor lesz hatályos, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, és ezáltal a kötelmi viszony dologi hatályúvá válik.

- *eljárásjogi (processzív) hatályú bejegyzés, feljegyzés*

Egyes deklaratív hatályú bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződik. Azt jelenti, hogy a későbbi jogszerzés feltételes, azaz az előző bejegyzéstől függ (árverés, zárlat, végrehajtási jog, fellebbezés, bírósági jogorvoslat kérelem, perindítás ténye, bírósági felülvizsgálati kérelem).

- *Informatív hatályú feljegyzés*

Ezen tények a nyilvántartásba feljegyzés nélkül is mindenkivel szemben hatályosak (kiskorúság, gondnokság alá helyezés).

3.5.4. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltétele

Ahhoz, hogy a jogok és jogilag jelentős tények a nyilvántartásba bejegyzésre kerülhessen, négy feltételnek kell teljesülnie:

Anyagi jog feltétel:

- érvényes jogcím létezése (telekkönyvi előző és jogszerző közötti megállapodás) mely a jog, tény keletkezését módosulását, megszűnését tanúsítja.

¹⁹ Dr. Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma, HVG-ORAC Lap-és Könyvkiadó Kft. Budapest 2007.

- jogi tény (házassági vagyoni közösség, elbirtoklás) illetve bíróság vagy hatóság határozata mely a jog, tény keletkezését módosulását, megszűnését tanúsítja.

Alaki jogi feltétel:

- jog, tény keletkezését módosítását, megszűnését tanúsító okirat, hatósági határozat, illetve szükséges mellékletek megléte és benyújtása a hatósághoz.

Eljárási feltétel:

- jog/tény keletkezésére, módosítására, megszűnésre vonatkozó (jogszabály által előírt) kérelem benyújtása vagy hatóság megkeresés előterjesztése,
- ingatlan-nyilvántartási hatóság határozata.

Nyilvántartási feltétel:

- kérelem az Inyvtv. szerinti jogra vagy tényre vonatkozzon,
- olyan ingatlanra irányuljon, mely a nyilvántartásban szerepel, vagy egyidejűleg kerül nyilvántartásba,
- telekkönyvi előzővel szemben kérjék a jog bejegyzését, jogilag jelentős tény feljegyzését
- bejegyzést, feljegyzést korábbi bejegyzés ne akadályozza.

Inyvtv. 49.§ (1) bekezdés meghatározza a telekkönyvi előző fogalmát. „ Az ingatlan-nyilvántartásba jog tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. ”

kivételek:

- Inyvtv. 31.§ (1) bekezdése szerint az örökösrel szemben történő jelzálogjog bejegyzés,
- Inyvtv. 87.§. szerint a tulajdonjog bejegyzés közbenső jogszerzéssel ²⁰

Ptk. 117.§ (4) bekezdése szerint az ingatlan többszöri eladása esetén tulajdonos az a vevő lesz aki:

- elsőként jóhiszeműen lépett birtokba

²⁰ Dr.Fenyő György,Dr.Papp Iván,Hidvéginé Dr.Erdélyi Erika: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.

- egyik vevő sem lépett birtokba, akkor az lesz a tulajdonos, akinek a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
- nem került bejegyzésre, abban az esetben a korábbi vevő lesz a tulajdonos.

3.6. A nyilvánosság elve

Inyt. 4.§ (1) bekezdés *„Az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározottak szerint – nyilvános.”*

A jogalkotó nyilvánosság elvén keresztül gondoskodik a forgalom biztonságáról azáltal, hogy a tulajdoni viszonyok ellenőrizhetővé válhatnak, nyilvántartásban szereplő adatokról, tényekről, jogokról bárki tudomást szerezhet. Az elv gyakorlati érvényesülésének nagy szerepe van a mindennapokban, hiszen az adott esetben a vevő meggyőződhet arról, hogy valóban a tulajdontól vásárolja az ingatlant, annak paraméterei és tehermentessége valóban megfelel az eladó által közölt adatokkal. A nyilvánosságot e funkció betöltése végett, csak kivételes esetben lehet korlátozni. A korlátozás – személyi azonosító kivételével – viszont nem érvényesül, ha a jogosult vagy a kötelezett a megtekintésre engedélyt ad, továbbá jogi érdek fűződik hozzá.

Az adatszolgáltatás a földhivatalok kötelezettsége, mely a kötelező használat elvéből vezethető le. Ez a kötelezettség nem azt jelenti, hogy korlátozás nélkül köteles adatszolgáltatást nyújtani. A földhivatalok az érdekeltek részére különböző módon hozzáférhetőséget biztosítanak. A számítógépes hálózat kiépítésével a jelenleg használatos TAKARNET program bevezetés (mely az ország valamennyi földhivatalát összeköti) a tulajdoni lap szolgáltatásában, nagy előrelépést jelentett. Lehetőség nyílt arra, hogy az ügyfelek akár a lakóhelyük szerint illetékes földhivataltól beszerezhessék – pontos helyrajzi szám ellenében – az ország bármely területén lévő ingatlan tulajdoni lapját. Megteremtette továbbá az adatokhoz történő biztonságos külső hozzáférést.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkezeti részeit – számítástechnikai módon megjeleníthető - tulajdoni lap, tulajdoni lapról megszűnt bejegyzések jegyzéke, ingatlan-nyilvántartási térkép és okirattár jelenti.

A korábbi törvényerejű rendelet szabályozásában a nyilvánosság elve, a nyilvántartás minden részére kiterjedt. Az ingatlan-nyilvántartási törvény a korábbi szabályozáshoz képest jóval szigorúbb feltételeket szabott.

Adatbázisból – jogszabály által meghatározott kivétellel – természetes személyazonosító adatokkal, személyi azonosítóval nem lehet a tulajdonos valamennyi ingatlanát lekérdezni.

A teljes nyilvánosság a jelenlegi szabályok szerint a tulajdoni lapra és az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmára vonatkozik.

3.6.1. A tulajdoni lap

Inyvtv. 4.§ (2) bekezdése „*Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető : azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles másolatot kérhet....*”

Inyvtv. 4.§ (2a) szerint a tulajdoni lapról – kérelemre, megkeresésre – papír alapú másolat, valamint elektronikus dokumentum adható ki:

A másolat lehet: szemle (aktuális, fennálló bejegyzést tartalmazza) és a *teljes másolat* (valamennyi bejegyzést szó szerint tartalmazza) melyet a számítógépes digitalizálásig lehet visszatekinteni.

3.6.2. Az állami ingatlan-nyilvántartási térkép

Inyvtv. 4.§ (6) bekezdése „*Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet és hiteles vagy nem hitelesített másolatot kérhet.*

A másolat lehet: szemle másolat (hatályos térképi állapotot tartalmazza) és a *teljes másolat* (hatályos térképi állapot mellett az előzetes térképi változásokat is tartalmazza).

3.6.3. Az okirattár

Az okirattár és a széljegyzett magán, közokirat, hatósági határozatok - tulajdoni laptól eltérően - korlátozottan nyilvánosak.

A nyilvántartás illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult vagy kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével lehet megismerni.

A korlátozás alól a törvény két esetben enged kivételt:

- bejegyzés alapjául szolgáló okirat (magán, és közokirat, hatósági határozat) és a tulajdonosok névjegyzéke akkor ismerhető meg, ha a kérelmező írásban – hitelt érdemlően – igazolja, hogy az iratba való betekintés, joga érvényesítése, - jogszabály vagy hatósági ügyre hivatkozással - kötelezettsége teljesítéséhez szükséges,
- ingatlan természetben meghatározott részére történt a bejegyzés, tartalma minden további nélkül megtekinthető, még akkor is, ha a tulajdoni lapon erre utaló bejegyzés – miszerint az okirat tartalmazza – nem szerepel.

3.6.4. Törölt bejegyzések jegyzéke

A törölt bejegyzések jegyzékét az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítéssel párhuzamosan hozták létre. A jegyzék lényege, hogy ennek segítségével – közhitelesség érdekében – a tulajdoni lapon törölt bejegyzések, adatok az irattárból visszakereshetők.

3.7. Az okirat elve

Inytv. 8. §. „az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére – ha törvény másként nem rendelkezik – csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.”

Az okirati elv azt jelenti, hogy ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, feljegyzés átvezetését csak megfelelő okirat alapján lehetséges. Az okirati elv jelentősége abban fogalmazható meg, hogy kényszeríti az írásbeliséget, minden olyan ingatlanra vonatkozó jogra és tényre, amely az ingatlan-nyilvántartás tárgya lehet. Meghatározza a hatóság előtti bizonyítás módját, eszközét és terjedelmét.

Az okirati kényszer alapozza meg a közhitelességet, azt hogy a jogszerzők bízhatnak az ingatlan-nyilvántartás tartalmában. A hatóság nem a beadvány, hanem az okirat alapján vezeti a változásokat.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok, közokiratok vagy magánokiratok lehetnek. A Polgári Perrendtartás szerint közokiratnak tekintendő az, az okirat, amelyet a bíróság, közjegyző vagy más hatóság ügykörében eljárva, meghatározott alakban állít ki. Minden egyéb okirat magánokiratnak számít.

Az okiratok tartalmi és alaki kellékeit az Inyvtv. határozza meg, melyek egyben az okirat érvényességi kellékei is.

A törvény jobbítási szándékát tükrözi, hogy az okiratból ki kell tűnnie az ügyletkötői minőségnek, több lapból álló okirat minden lapját a szerződő feleknek, ellenjegyző ügyvédnek aláírásukkal, illetve úgynevezett kézjegyükkel kell ellátni. Írásra, olvasásra képtelen személy jognyilatkozatát közokiratba kell foglalni.

Inyvtv. 32.§. módosítását követően az okiratnak tartalmaznia kell továbbá: az ügyfél természetes személyi azonosító adatait (családi és utónév, születési név, anyja neve, születési hely, születési ideje), bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot, bejegyzett jogosult bejegyzés engedő – feltétlen és visszavonhatatlan- nyilatkozatát is.

A törvény különbséget tesz jogok bejegyzése, tények feljegyzése illetve az adatok átvezetése alapjául szolgáló okiratok között.

3.7.1. Jogok bejegyzése, tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok

Inyvtv. 29. §. szerint *„Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja...”*

Inyvtv. 30.§ (1) bekezdése alapján bejegyzés alapjául szolgálhat bíróság ítélete, illetőleg hatóság határozata.

(2) bekezdése szerint az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása céljából történő tulajdonjog törléséhez hatósági határozat szükséges.

Inyvtv. 32.§ (3) bekezdés felsorolja azokat a megkülönböztetett jogokat, amelyek esetében a bejegyzés csak közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján lehetséges (tulajdonjog, haszonélvezeti jog, használat joga, telki szolgálmi jog, vételi jog, jelzálogjog). Ellenjegyzésként jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok két eredeti és egy másolati példányát kell a kérelemhez mellékelni, ezáltal a korábbi előírással ellentétben az okirattárba egy eredeti aláírásokkal ellátott okirat is kerülhet.

Törvény nem követeli meg az okiratot és a kérelmet, ha olyan jogot vagy tényt kell törölni, amelynek megszűnése a nyilvántartásból is kétségtelenül megállapítható.

Inytv. 54.§. szerinti tévedés kijavításánál is érvényesül az okirati elv. A hibákról feljegyzést kell készíteni, beiktatás követően, mint okiratra alapozva – újabb határozattal – kell intézkedni.

Az okirat fontosságát jelenti az a tény is, hogy míg az Inytvr-ben az ingatlan-nyilvántartás egyik fő részét irattárnak nevezte, addig az Inytv. okirattárnak nevezi.

3.7.2. Az ingatlan adataiban bekövetkezet változás átvezetése

Az adatokban bekövetkezett változások átvezetésénél a törvény egy esetben enged kivételt az okirat elve alól, mégpedig annak érdekében, hogy az ingatlan adatai megegyeznek a valóságos állapottal. Ez a kivétel az ami alapján a földhivatal bejelentés hiányában is ellenőrizheti, hogy a nyilvántartott adatok megfelelnek e a valóságos állapotnak. A változás, amiről a helyszíni ellenőrzés során tudomást szerez hivatalból is átvezethető.

3.8. A rangsor elve

Inytv. 7.§ (1) „ Az ingatlan-nyilvántartás egy –egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek”

A rangsor elve a klasszikus alapelvek közé tartozik. Szabályozza a bejegyzett jogok és tények egymáshoz való viszonyát, ugyanakkor meghatározza a bejegyzésre került jogok és tények időpontját és hatályosulásuk sorrendjét.

3.8.1. A rangsor és ranghely fogalma

A rangsor eljárásjogi fogalom. A rangsort a kérelem iktatási időpontja határozza meg, azaz a kérelmeket ebben a sorrendben kell intézni. A rangsor a kérelmek elbírálásának sorrendjét biztosítja, nem pedig a bejegyzett jogok és tények ranghelyét. Jelentősége ennek az elvnek az, hogy ha a bejegyezni kért jogot az ingatlan-nyilvántartás hozza létre, abban az esetben a jog nem a szerződéskötéstől, hanem a bejegyzés idejétől jön létre.

A *ranghely* ezzel szemben anyagi jogi fogalom. A bejegyzésre kerülő jogok és tények hatályosulásának helyét jelenti. A jogok, tények egymáshoz való viszonyát azért fontos szabályozni, mert az ugyanarra az ingatlanra vonatkozó bejegyzések egymást kizárhatják (erősebb az, mely rangsorban hátrébb áll) de egymással össze is férhetnek (erősebb az, melyet korábban jegyezték be).

Az ingatlan-nyilvántartásban a bejegyzés mindig egy meghatározott ranghelyre történik, ezen a ranghelyeken lévő bejegyzések egymáshoz való viszonyát pedig a rangsor fejezi ki. Azok a jogok, amelyek bejegyzésének hatálya ugyanazon időpontban kezdődik (azonos a bejegyzésük rangsora), azonos ranghelyen állnak. Az Inytv. 44.§. szerint az egyidejű érkezezett kérelmek elbírálása esetén a bejegyzés ranghelyét, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat keletkezésének az időpontja határozza meg (korábbi időpont szerint áll be a rangsor).

Inytv. 44.§ (1) bekezdés szerint az összes érdekelt – közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt – nyilatkozata alapján a rangsort meg lehet változtatni, melyről a hatóság határozattal dönt.

Inyvhr. 38.§. szerint a jelzálogjog ranghelyének megváltoztatásához a tulajdonos hozzájárulása is szükséges.

Mivel a rangsor meghatározza a jogok, tények keletkezésének és hatályosulásának sorrendjét továbbá a ranghely vagyoni értékű jogosultság is, ezért volt szükséges a szigorítás, miszerint ha az okirat a bejegyzésre nem alkalmas, akkor a rangsor megállapításánál nem lehet figyelembe venni (tehát a ranghelyet csak kérelem és a bejegyzésre alkalmas okirat biztosíthatja).

3.8.2. A jelzálogjog ranghelyének fenntartása

A jelzálogjog ranghelyét – 1 évre – lehetőség van fenntartani, mely történhet törölt jelzálogjog ranghelyének fenntartásával és jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosításával.

A jelzálogjog előzetes ranghelyének biztosítása már a telekkönyvben is lehetőség volt, melyet a jelzálogtörvény szabályozott. A tulajdonos a telekkönyvbe feljegyeztethette, hogy az ingatlant - 6 hónapon belül – meghatározott összeg erejéig megterhelheti, illetve - egy évig - a törölt jelzálogjog ranghelyét is fenntarthatta.

Az Inytv. alapján nyílt meg újra a lehetőség a ranghely előzetes – illetve a törölt jelzálogjog ranghelyének biztosítására.

Jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása

- feljegyzésben meg kell jelölni a terhelés legnagyobb összegét,
- meg kell határozni a ranghely biztosítás kezdő és végső időpontját (hatályos érkezési idő),
- feljegyzésben megjelölt összegnél többet kérnek bejegyezni, akkor a meghaladó összeget új ranghelyen kell bejegyezni,
- ha nem merítette ki a keretet, akkor a fennmaradó részről – kérelemre – új határozatot kell a tulajdonos részére kiadni (ezen is lehet jelzálogjogot bejegyezni),
- feljegyzett határidő alatt jelzálogjog bejegyzést nem kérik, akkor a feljegyzést törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

Törölt jelzálogjog ranghelyének fenntartása

- tulajdonos a jelzálogjog törlésével egyidejűleg, - egy évre - kérheti az új jelzálogjog bejegyzését vagy a jelzálogjog ranghelyének fenntartását,
- jelzálogjog törlését nem az ingatlan tulajdonosa kéri, akkor a földhivatal felhívja törlés előtt a tulajdonost, hogy él e ezzel a jogával,
- tulajdonos a meghatározott idő alatt – kérheti az új jelzálogjog bejegyzését vagy kérelmének előterjesztésétől számított 1 évre a ranghely fenntartás feljegyzését,
- ha nem nyilatkozik, vagy nyilatkozik, hogy nem él jogával – akkor a földhivatal a jelzálogjog törlés tárgyában határoz.

3.8.3. Közbenső intézkedések

A régebbi telekkönyvi jogunkban a legkisebb hiányosság esetén a kérelem elutasításra került, melynek következménye a ranghely elvesztése volt. „ A kérvény beadásával azonban a kérvényező csak akkor érdemli ki a ranghelyet, ha a kérvény úgy, ahogyan be van adva, alkalmas a helytadó elintézésre”²¹

A tvr. ezzel ellentétben széles teret biztosított a hiánypótlásra, ezáltal az elintéзések határideje megnövekedett, és sok esetben mégis a beadvány elutasítását eredményezte.

²¹ ²¹ Dr. Sárffy Andor : Telekkönyvi Rendtartás, A szerző kiadása, Budapest, 1941.

Inyvtv. szerint hiánypótlásra történő felhívás – ha pótolható hiányosságról van szó – nem mellőzhető továbbra sem, de a törvény tételesen felsorolja azokat az eseteket, amikor nincs helye hiánypótlásnak, és a kérelmet el kell utasítani.

Inyvtv. 43.§. szerint „ A közbenső intézkedés, így különösen a hiánypótlási felhívás, a meghallgatás, az ügyész értesítése közérdekű jogorvoslat iránt, tovább a jogorvoslatok és a függő hatályú bejegyzések a rangsort nem érintik.”

3.8.4. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése

Az eljárás felfüggesztése csak indokolt – törvény által meghatározott – esetben lehetséges. A felfüggesztés ideje alatt az ügyintézés szünetel.

Ket. szabályai szerint az eljárás felfüggesztésével minden határidő megszakad, felfüggesztés megszűnésekor – határidő kivételével – újrakezdődik.

Az ingatlanügyi hatóság a felfüggesztésről végzésben dönt és az Inyvtv. 17.§ -a szerint az eljárás felfüggesztés tényét a tulajdoni lap III. részére feljegyezi.

Inyvtv. 47.§.(1) és (2) bekezdése alapján a földhivatal az eljárást felfüggeszti ha:

- a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló magánokirat valódiságát vitatja bármelyik aláíró fél, hitelesítő személy, ellenjegyző személy,
- a felek vitatják a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat jogszerűségét,
- vitatott a bejegyezni kért jog, feljegyezni kért tény jogosultjának személye.

3.8.5. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartása

A függőben tartás a határidők számításában azonos a felfüggesztés jogintézményével, különbség, hogy a függőben tartást a tulajdoni lapon nem kell feljegyezni.

Inyvtv. 47/A.§. szerint a beadványt függőben kell tartani ha:

- rangsorban megelőző beadvány elintézéséig,
- bejegyzési engedély (kérelem benyújtásától számított 6 hónapon belül) megadásáig,
- ügyész értesítése esetén, az ügyészi tájékoztatás 30 napon belüli beérkezéséig,
- törvény így rendelkezik.

3.9. Közhitelesség elve

Inyvtv. 5.§ (1) bekezdése „*Az ingatlan-nyilvántartás – ha a törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.*”

Ugyanezt fogalmazta meg a telekkönyvről szóló 54/1960.(X.27.) Korm.rendelet 1.§ (2) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi. törvényerejű rendelet 2.§ (1) bekezdése is.

Inyvtv. ezt az elvet is a régi és klasszikus alapelvek közül vette át, a mai igényeknek megfelelő korszerűsített rendelkezésekkel, egyúttal részletesebben és a törvényi vélelmek összefüggő rendszereként került szabályozásra.

A tulajdonjog szinte kizárólagos igazolása a közhitelesség elvén nyugszik és ennek jelentősége nem csak a tulajdoni viszonyok hiteles igazolásában, hanem az egész nemzetgazdaság működése szempontjából is alapvető.

Inyvtv. 5.§ (1a) szerint a nyilvántartásban szereplő adatok tekintetében az ingatlan-nyilvántartás - bejegyzett jogosultak személyazonosító és lakcímadatait kivéve - közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül.

A közhitelesség elve lényegében egy vélelemrendszert jelent. A vélelem lényege abban fogalmazódik meg, hogy az ellenkező bizonyításig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról, feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy fennáll, illetve azt illeti meg, aki a nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek.

3.9.1. A vélelemrendszer elemei

- *teljesség vélelme*: azokat a jogokat és tényeket tartalmazza, melyek a nyilvántartásba bejegyezhetőek illetve feljegyezhetőek,
- *jogszerűség vélelme*: a nyilvántartásban szereplő jog, tény szabályszerű eljárásban került bejegyzésre illetve feljegyzésre,
- *helyesség vélelme*: ami a nyilvántartásba bejegyzésre illetve feljegyzésre került, az megfelel a kérelem és az ahhoz kapcsolódó okirat tartalmának, vagyis a valós állapotnak,
- *ismertség elve*: mindenki által megismerhető, ezért ami a nyilvántartásba bejegyzésre, feljegyzésre került, azzal kapcsolatosan senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásról nem tudott (ez a vélelem megdönthetetlen),

- *jóhiszeműség véelme*: jóhiszeműen jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot (törvény ellenkező bizonyításig véelmezi, a jogszerző jóhiszeműségét)
- *közbizalmi erő*: jóhiszemű jogszerző javára bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában, – ellenkező bizonyításig – akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valósággal ellentétes,
- *bizonyító erő*: jogosult helyett a nyilvántartás bizonyít, ezért a bizonyítási terhet és kötelezettséget a törvény arra telepíti, aki a nyilvántartás tartalmát vitatja.

A közhitelesség tekintetében főszabály az, hogy bejegyzett jogok és feljegyzett tények léteznek és helyesek, fel nem jegyzett jogok és tények nem állnak fenn.

A törvény az ellenkező bizonyításig törvényes véelmet kapcsol a bejegyzések, feljegyzések jogszerűségéhez, helyességéhez és teljességéhez, Ebből következik, hogy nem a bejegyzett jogosultnak kell bizonyítania fennálló jogosultságát, illetve a bejegyzések jogosságát, hanem a nyilvántartáson kívüli félnek.

3.9.2. A közhitelesség elvének jelentősége

A fentiek összegezve elmondható, hogy a „ közhitelesség az ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb, legalapvetőbb jellemzője, amely nélkül képtelen volna betölteni azt a funkciót, amelyre hivatott.”²²

3.9.3. Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis közhitelessége

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény az alapadat tartalommal kapcsolatosan behozott egy közhitelességet.

2012. évi. XLVI. törvény 11.§ (1) bekezdése szerint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis – ellenkező bizonyításig – hitelesen tanúsítja a település azonosítóját; település közigazgatási és fekvéshatárait; földrészletek határvonalát és helyrajzi számát; az alrészletek határvonalát, jelét és megnevezését; dűlőnevet, utcanévet és házszámot; pincék bejáratait; művelési ágakat és azok betűjelét; minőségi osztályokat és azok megjelölését; földminősítési mintatereket.

²² Dr.Fenyő György,Dr.Papp Iván,Hidvéginé Dr.Erdélyi Erika: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.

Inyvtv. 5.§. szerint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban rögzített adatokról - ellenkező bizonyításig – vélelmezni kell, hogy fenn áll, határvonalak ábrázolása helyes és teljes. Az adatbázisban nem rögzített továbbá törtölt adatokkal kapcsolatosan pedig azt kell vélelmezni, hogy nem áll fenn. A bizonyítás azt terheli, aki a térképi adatbázis helyességét, teljességét vitatja.

A közhitelesség keretében nyert szabályozást az a kérdés is, hogy miként kell eljárni abban az esetben, ha a tulajdoni lapon feltüntetett terület mértéke eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonal által számított területtől. Az eltérés esetén – a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvénnyel összhangban – a térképi állapotot kell irányadónak tekintetni.

3.10. A közelmúltban bekövetkezett - ingatlan-nyilvántartás szakterületét érintő –fontosabb jogszabályi változások

Egyes törvényeknek agrár – és környezetügyi tárgyban történő módosításáról szóló 2013. évi. CCL. törvény 2013. december 31-i hatállyal módosította – többek között – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi. CXLI. törvény rendelkezéseit.

Inyvtv. 44.§. „, szerint a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell intézni...”

Főszabály szerint, minden kérelem rangsort fog, melyhez bejegyzés alapjául szolgáló okiratot mellékeltek. A kérelmeket az érkezés sorrendjében kell elbírálni.

A jogalkotó - 2014. január 1-től – a 7.§. (1a) bekezdésének törvénybe iktatásával egy kivételszabályt fogalmazott meg, amelyet az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazni kell. Ennek értelmében, ha több járási földhivatalt érint a beadvány, nem a főszabály szerint kell eljárni, azaz nem az érkezési sorrend szerint kell elbírálni a kérelmet. A tárgyi esetben ugyanis, nem a kérelem földhivatalhoz érkezése az irányadó, hanem az időben utolsóként érkező beadvány ingatlanügyi hatóságnál történő iktatás.

A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII.23.) Korm.rendelet 8.§ (2) bekezdése a kérelmező részére előírja a benyújtási kötelezettséget, ezért a földhivatal széljegyzést csak az ügyfél kérelmére végezhet el.

Az új szabályt egy példával szeretném ismertetni:

A kérelmező a járási földhivatalhoz benyújtja a több földhivatalt érintő kérelmet, melynek alapjául csereszerződés szolgál. A járási földhivatal a (csere) kérelmet az érintett ingatlan tulajdoni lapján az Inytv. 48.§ (1) bekezdése szerint széljegyként feltünteti. Az ezt követő napon a budapesti fekvésű ingatlan tulajdoni lapjára végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés érkezik. A budapesti földhivatal a TAKARNET rendszerből lekérdezi az érintett vidéki ingatlan tulajdoni lapját, melyből megállapítja, hogy a beadványt az ügyfél oda még nem nyújtotta be, ennél fogva a budapesti földhivatalhoz benyújtott (csere) kérelem az új rendelkezés értelmében nem fog ranghelyet. A végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés, rangsorban a (csere) kérelmet megelőző beadványnak minősül, így abban az ingatlanügyi hatóságnak a (csere) kérelem elbírálását megelőzően kell/lehet döntést hoznia. Ha a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a vidéki járási földhivatal hamarabb széljegyzi, mint ahogy a budapesti ingatlanra a végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés megérkezik, úgy először a csereszerződés tárgyában kell eljárni, és csak azt követően hozható döntés a megkeresés tárgyában.

Amennyiben a végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés beérkezését követően nyújtják be a vidéki járási földhivatalhoz a csereszerződést, akkor - hivatkozott jogszabályhely alapján – az ottani benyújtás időpontja keletkezteti a (csere) kérelem ranghelyét a budapesti fekvésű ingatlanon is, így értelemszerűen a végrehajtási jog iránti megkeresés elbírálását követően kerülhet sor az ügy érdemi intézésére.

Inytv. 39.§ (4) bekezdés szerint a kérelem – ranghely elvesztése mellett – érdemi vizsgálat nélkül kerül elutasításra, ha nem csatolják a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításához szükséges nyomtatvány kérelmet.

Inytv. 26.§ megváltozott (9) bekezdése a kérelem módosításának lehetőségét határidőhöz köti, egyértelművé téve, hogy a kérelmet módosítani kizárólag határozathozatalig lehet. Így a fellebbezési kérelem benyújtásával egyidejűleg előterjesztett módosítási kérelem figyelembevételének a fellebbezési eljárásban nem lehet helye. A módosítási kérelem tárgyában, amennyiben azt az ügyfél határidőn túl terjeszti elő, az első fokú hatóságnak - figyelemmel a ranghelyre – döntést kell hozni.

Inyvtv. 30.§ (1) bekezdése értelmében a bíróság ítélete vagy hatóság határozata – azon túl, hogy bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre kell vonatkoznia – csak akkor szolgálhat bejegyzés alapjául, ha jogerős és végrehajtható.

Inyvtv. 32.§. (3) és (4) bekezdése szerint pontosításra kerültek a jogtanácsosi ellenjegyzésre vonatkozó követelmények. A jogtanácsosi ellenjegyzésnek – az ügyvédi ellenjegyzés analógiájára – tartalmaznia kell többek között az ellenjegyző személy székhelyét. Tekintve, hogy a jogtanácsos önálló székhellyel nem rendelkezik, és több szervezet egyidejű képviselőjére is jogosult - jogszabály kizáró rendelkezés hiányában - az ellenjegyzésben székhelyként az általa az adott jogügyletben képviselt szervezet székhelyét kell feltüntetnie. A korábbi szabályozással ellentétben az Inyvtv. nem csupán ügyvédi, de jogtanácsosi ellenjegyzést is bejegyzésre alkalmatlannak minősíti, ha az okiratot készítő és ellenjegyző jogtanácsos egyben szerződő félként is szerepel az okiratban, azaz azt félként „is” aláírja.

A módosítás bővíti az eljárás felfüggesztés eseteit, amikor azt mondja az Inyvtv. 47.§ (3b) szerint, hogy *„Az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti az eljárást akkor is, ha a kérelem érdemi elbírálása a gyámhatóság hatáskörébe tartozó kérdés előzetes elbírálástól függ, a jogerős gyámhatósági döntés meghozataláig.”*

Az ingatlanügyi hatóság a beadvány vizsgálata során észleli, hogy a kérelem teljesítéséhez szükséges a gyámhatóság előzetes eljárása (pl. szerződés záradékolás), akkor a hatóságnak hiánypótlási felhívást adhat ki azzal, hogy ha a gyámhatósági döntés még nem áll rendelkezésre, akkor annak jogerőre emelkedéséig az eljárás kérelemre felfüggeszthető. Az ügyfél nem kéri az eljárás felfüggesztését, akkor 15 napja van a záradékolt szerződés benyújtására. A felfüggesztésnek akkor is helyt lehet adni, ha azt már az eljárás megindításakor kéri az ügyfél.

Amennyiben az ügyfél kéri a földhivatali eljárás felfüggesztését, úgy igazolnia kell a gyámhatósági eljárás megindítását, ennek hiányában ugyanis a földhivatal a rendelkezésre álló adatok alapján hozza meg a döntését.

Módosult a kérelem/megkeresés elintézésének függőben tartására vonatkozó rendelkezései:

- Inyvtv. 47/A (1a) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási változásvezetés bírósági vagy más hatósági határozat alapján történik, és a megkeresés alapján bejegyzendő

jogosult (pl.: tulajdonjog szerzője) jogszerzését maga a bejegyzés alapjául szolgáló határozat köti feltételhez, (jellemzően a megváltási ár megfizetéséhez) akkor a határozatban megszabott határidő lejártáig, de maximum a megkeresés érkezésétől számított hat hónap elteltéig a megkeresés függőben tartásának van helye. A földhivatal végzésével értesíti a leendő jogszerzőt arról, hogy a bejegyzésre csak a feltétel teljesülésének igazolása esetén kerülhet sor, és felhívja annak igazolására. Végzésben egyidejűleg tájékoztatja az ügyfelet arról, hogy amennyiben a feltétel teljesülését még nem tudja igazolni, kérheti az eljárás függőben tartását a hatósági/bírósági határozatban megjelölt határidő lejártáig.

- Inytv. 47/A.§ (1b) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság „függőben tartja továbbá az ingatlanügyi hatóság a beadvány elintézését a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének feljegyzésétől a kijavítás tárgyában hozott döntésben foglaltak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig.” A tényfeljegyzést követően intézendő beadvány tehát kérelemre függőben tartható. Amennyiben a hiba kijavítására irányuló eljárásban döntés születik, a határozatot a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni, ezt követően a függőben tartott beadvány érdemi intézésének van helye.
- Inytv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a jövőben a beadvány hat hónapos függőben tartásának kizárólag a tulajdonjog bejegyzési engedély későbbi időpontban történő megadása esetén van helye, azaz ha a kérelem tárgya nem tulajdonjog bejegyzés, akkor a beadvány intézése nem tartható függőben.
- Pontosításra került az Inytv. 17.§ (1) és (2) bekezdése és annak szerkezete, továbbá új feljegyezhető ténynek minősül a földminősítési eljárás megindításának ténye, valamint a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának ténye.
- Inytv. 64.§. szerint bővült a perfeljegyzés esetköre, miszerint az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos per megindítása tényének feljegyzése érdekében a bíróság - előzetesen végrehajtható - végzéssel keresheti meg az ingatlanügyi hatóságot. Ebben az esetben is a perindítás ténye feljegyzésnek van helye.

4. A KÖZHITELESSÉG MINT ALAPELV ÉRVÉNYESÜLÉSE A 2004. ÉVI CXL. TÖRVÉNNYEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

Az Inyvtv. 25.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlanokkal kapcsolatos jogok, tényék, adatokkal kapcsolatos változás átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás, ezért értelemszerűen alkalmazni kell a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban Ket.) szabályait.

A közigazgatási hatósági eljárás alapelvei iránymutatás adnak a jogalkotó és a jogalkalmazó számára egyaránt. Az eljárási elvek többsége a közigazgatási hatósággal szemben támasztott olyan fontos követelmény, melyet az eljárás egész szakaszában alkalmazni köteles. Az alapelvek címzettjei nagyobb részt a közigazgatási hatóságokat érinti, de vannak olyan alapelvek, melyek az ügyfelekre vonatkoznak.

Ket. alapelvei a következők:

A törvényesség illetve joghoz kötöttség alapelve; hatáskörgyakorlás célhoz kötöttsége és a joggal való visszaélés tilalma; szakszerűség, egyszerűség és együttműködés alapelve; jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme; jóhiszemű eljárás elve; törvény előtti egyenlőség és diszkrimináció tilalma; szabad bizonyítás elve; hivatalbóliség alapelve; tisztességes eljáráshoz és a jogszabályban meghatározott határidőn belüli döntéshez való jog; közigazgatási hatóság kártérítési felelőssége; tájékoztatáshoz való jog; költséghatékonyság és a gyorsaság alapelve, kapcsolattartási formák közötti szabad választás elve, nyelvhasználat.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban lévén, hogy közigazgatási hatósági eljárás, ezért alkalmazni kell a Ket-ben megfogalmazott eljárási alapelveket. Lehetőség van arra viszont, hogy Ket-ben nem szerepelő eljárásokra - különös eljárási norma - további fontos alapelveket fogalmazzon meg. Az új Ptk. az ingatlan-nyilvántartás elveit a következőkben határozza meg: *nyilvánosság elve, okirati elv, bejegyzési elv, rangsor elve, közhitelesség elve.*

Ket. 12.§ (1) bekezdése szerint a közigazgatási hatósági eljárás során közigazgatási hatósági ügyekben a Ket. szabályait kell alkalmazni.

Ket. 12.§. (2) bekezdése szerint közigazgatási hatósági ügynek kell tekinteni, ha a hatóság az ügyfél számára jogot vagy kötelezettséget állapít meg; adatot, tényt, jogosultságot igazol; hatósági nyilvántartást vezet; hatósági ellenőrzést végez.

A korábban hivatkozott Inyvt. 25.§ (1) bekezdés alapján tehát az ingatlan-nyilvántartási ügyet közigazgatási hatósági ügynek kell tekinteni, mert az ingatlanügyi hatóság hatósági nyilvántartást vezet, ingatlannal kapcsolatos változásokat átvezeti, ügyfeleket érintő adatokat, tényt, jogosultságot igazol, továbbá az adatszolgáltatással kapcsolatos tevékenységet végez.²³

Arra a választ, hogy elsődlegesen az Inyvt. vagy a Ket. szabályait kell alkalmazni, azt a Ket. 82.§ (1) bekezdése fogalmazza meg: „...*A hatósági nyilvántartással kapcsolatos eljárásban e törvényt akkor kell alkalmazni, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik.*

A hatóságok jogalkalmazó tevékenysége során nemcsak döntéseket hoznak, hanem adatokat, tényeket jogosultságokat igazolnak.

A hatósági bizonyítvány, hatósági igazolvány, hatósági nyilvántartásba történő bejegyzés a hatósági aktusok sajátos formája. A határozattal lezárt döntésekhez képest a legfontosabb eltérés, hogy az esetek többségében a Ket. 72.§-ban meghatározott alakszerű határozatra nem kerül sor. A Ket. 82.§-a szerint alakszerű határozatot csak akkor kell készíteni a hatóságnak, ha a hatósági bizonyítvány, hatósági igazolvány kiadását vagy a hatósági nyilvántartásba való bejegyzést megtagadja.

4.1. Hatósági bizonyítvány

Hatósági bizonyítványt a hatóság csak akkor adhat ki, ha - jogszabály alapján - a bizonyítvány kiadása hatáskörébe tartozik. A bizonyítvány kiadását megtagadhatja, ha jogszabályba ütközik vagy az ügyfél olyan adat, tény igazolását kéri, mellyel a hatóság nem rendelkezik.

A hatósági bizonyítványt hivatalból vagy kérelemre a hatóság valamilyen tény, állapot, adat igazolására állít ki. Ket. 84.§.(4) bekezdése szerint a legfontosabb joghatása, hogy tartalmát – ellenkező bizonyításig – mindenki köteles elfogadni és valódinak tekinteni.

²³ Dr.Fenyő György,Dr.Papp Iván,Hidvéginé Dr.Erdélyi Erika: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007.

A hatósági bizonyítvány olyan bizonyító közokirat, amelynek bizonyító ereje kiterjed a benne foglalt tények, nyilatkozatok, adatok megtörténtjének és azok tartalmi valódiságának közhiteles igazolására (Ket. magyarázata)

Közigazgatási hatóság valótlan tény nem foglalhat hatósági bizonyítványa, mert akkor nem tudná betölteni azon funkcióját, miszerint közhitelesen igazolja – ellenkező bizonyításig – a tényeket, adatokat, és állapotot.

A közokiratnak két típusa van a rendelkező és a bizonyító okirat. A bizonyító közokiratok azok, melyek bizonyító ereje kiterjed a benne foglalt tényekre, nyilatkozatokra és azok tartalmi valódiságának közhiteles igazolására (anyagi bizonyító erő). A rendelkező közokiratnak a bizonyító ereje nem terjed ki a közokiratban foglalt adatok, nyilatkozatok tartalmi valódiságára, de közhitelűen és teljes bizonyító erővel igazolják, hogy a kiállítója az okiratban megjelölt helyen, időben a meghatározott tárgyi, személyi körre vonatkozó adatot közokiratba foglalta (pl. közigazgatási hatósági döntés).

Ket. 83.§ (5) bekezdés szerint „*A hatósági bizonyítvány ellen az ellenérdekű ügyfél nem élhet fellebbezéssel, de a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban bizonyíthatja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.*”

Ha a hatósági bizonyítvány tartalmának valótlanosságát az a hatóság állapítja meg, melyben az ügyfél a bizonyítványt felhasználta, akkor az eljáró hatóság tájékoztatja erről a hatósági bizonyítványt kiállító hatóságot, mely hivatalbóli kijavításhoz, visszavonáshoz vagy módosításhoz vezethet. A javítás az ügyfél kérelmére is történhet a hatósági bizonyítván bevonásával, kicserélésével.

Ket. 114. § (3) bekezdés szerint a hatósági nyilvántartást, hatósági igazolványban felvett téves bejegyzést nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha az jóhiszemű szerzett és gyakorolt jogot sértene.

Földhivatal által kiállított hatósági bizonyítvány

A megszűnt helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának adattartalmáról, a felhasználási célt, valamint az igényt, adatokat tartalmazó kérelemre vagy megkeresésre az ingatlanügyi hatóság – a Ket. 83. § (1) bekezdés c) pontja szerinti hatósági bizonyítványt állít ki. Ket. 83.§ (3) bekezdése értelmében a hatósági bizonyítványt a kérelem előterjesztésétől számított 10 napon belül kell kiadni.

Amennyiben az így kiadott hatósági bizonyítvánnyal kapcsolatosan kijavítás, kiegészítés, módosítás válik szükségessé, akkor a Ket-nek a hatósági bizonyítvány javítására vonatkozó rendelkezéseit az Inytv. 54.§ (7) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell alkalmazni. Az Inytv. tehát ebben a tekintetben is elsődleges a Ket-el szemben.

Eltérő szabályozásra egy példát említeném:

A tulajdoni lap - mint hatósági bizonyítvány - tartalmából megállapítható, hogy tartalma a valósággal nem egyezik pl. épület található az ingatlanon, de az épület feltüntetése nem történt meg, akkor - jogszabályban meghatározott okirat hiányában - hivatalból történő javítás nem lehetséges.

4.2. Hatósági igazolvány

Ket. 85.§ (1) bekezdése szerint a hatósági igazolvány – jogszabály által meghatározott adattartalommal - az ügyfél adatainak és jogainak rendszeres igazolására szolgál (pl. személyi igazolvány). A hatósági bizonyítvány ezzel szemben különféle tény és állapot igazolására lehet állítani. A hatósági igazolvány a hatósági bizonyítványhoz hasonlóan közokirat, vagyis a benne foglalt adatok valódiságát közhitelűen igazolja. A (3) bekezdés szerint a hatósági igazolványt a bejegyzett adatok és jogok igazolására – ellenkező bizonyításig – mindenki köteles elfogadni, ezekre nézve az ügyfél más bizonyításra nem kötelezhető.

4.3. Hatósági nyilvántartás

A Ket. 86.§ (1) szerint a törvény tárgyi hatálya alá a közhiteles nyilvántartások tartoznak. A hatósági nyilvántartás vezetése csak jogszabály alapján történhet. A jogszabály határozza meg azt az adattartalmat, melyet az illetékes hatóságnak nyilván kell tartania, továbbá - közhitelűen - naprakészen és pontosan kell vezetnie. További jellemzője, hogy a nyilvánosság feltételeit (pl. betekintés, adatszolgáltatás) az ágazati törvények szabályozzák.

A hatósági nyilvántartáshoz fűződő jogi alapelv – jellemzően – a közhitelesség. A közhitelesség lényege, hogy a nyilvántartásban szereplő adatokkal kapcsolatosan - ellenkező bizonyításig - vélelmezni kell, hogy fenn áll vagy a törölt adatok nem állnak fenn. Ez a vélelem a törvény által védett titok valamint a személyes adatok tekintetében

nem érvényesülnek. A közhitelű nyilvántartás is közokirat, azaz – ellenkező bizonyításig – a benne foglalt adatok, tények valóságát vélelmezni kell.

A hatósági nyilvántartásnak két fő típusa van: a konstitutív és a deklaratív nyilvántartás, melyet a törvény külön nem nevesít. A konstitutív nyilvántartás jogalakító, mert a nyilvántartásba történő bejegyzés, törlés jogokat és kötelezettségeket keletkeztet, módosít vagy von meg.

A deklaratív nyilvántartás a jog létrejöttét, módosulását vagy megszűnését csak regisztrálja, azaz csak igazolásra, bizonyításra szolgál. A két féle típusú nyilvántartás között olyan alapvető különbség van, amely végett a törvény arról rendelkezik, miszerint a Ket. szabályait abban az esetben kell alkalmazni, ha külön jogszabály másként nem rendelkezik.

A hatósági nyilvántartások lehetnek nyitottak, részben nyitottak továbbá zártak. Nyitott nyilvántartás pl. az ingatlan-nyilvántartás mert, annak adataiba bárki betekinthez. Részben nyitott pl. a gépjárművekről vezetett nyilvántartás, mert rendszám alapján az üzembetartó adatairól meghatározott szervek tájékoztatást kaphatnak, továbbá vannak a fontos közérdekből vagy személyiségvédelmi okokból zárt nyilvántartások is.²⁴

Ket. 86.§. szerint a nyilvántartásba történő bejegyzés, törlésre vonatkozóan, csak a jogszabályban meghatározott bizonyítási eszközök használhatók fel. A nyilvántartásba mérlegelés nélküli bejegyzésről az ügyfelet nem kell értesíteni, a döntés a bejegyzéssel egyidejűleg jogerőre emelkedik. A nyilvántartást vezető hatóság hivatalból köteles a jogszabálysértő bejegyzést törölni, a hibás bejegyzést javítani és az elmulasztott bejegyzést pótolni. Az ügyfél jogorvoslati kérelmének benyújtására nyitva álló határidő a bejegyzés vagy a mulasztás tudomására jutástól kezdődik.

²⁴ Dr. Kéényi Géza: A közigazgatási eljárási törvény kommentárja, KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft. Budapest, 2005.

5. ALAPELVEK JELENTŐSÉGE, SZEREPE AZ ÚJ POLGÁRI TÖRVÉNYKÖNYV SZABÁLYOZÁSA ALAPJÁN

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. törvény (továbbiakban: új Ptk.) 2014. március 15-i hatályba lépésével jelentősen módosultak az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, ügyintézési rendre vonatkozó eljárások.

A legfontosabb változás, hogy az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi szabályai az új Ptk. Ötödik, Dologi jogi könyvében kerültek elhelyezésre. A törvény nem terjed ki ugyanakkor a földkataszteri nyilvántartásra, nyilvántartásba felvenni szükséges és lehetséges ingatlanok meghatározására, nyilvántartás vezetésére, eljárásra vonatkozó részletes szabályokra, ezek továbbra is az Inytv. szabályozási körébe tartoznak.

5.1. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége

Ptk. 5:165.§ „Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.”

Az ingatlan-nyilvántartás alapelveire vonatkozóan az új Ptk. és az Inytv. most már együttesen tartalmaz rendelkezéseket. A új Ptk rögzíti – összhangban az Inytv-vel - az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét a jogok és a tények tekintetében. Az új Ptk. nem deklarálja ugyanakkor a közhitelességet az adatok tekintetében.

Inytv. 5.§ (4) bekezdése ezzel szemben a térkép adatbázisnak az állami alapadat tartalomra vonatkozó hitelességét mondja ki. A személyes adatokkal kapcsolatosan, az Inytv. 5.§ (3) bekezdése rögzíti, hogy a nyilvántartásban szereplő jogosultak adataira - személyazonosító és lakcímadat tekintetében - a személy- és lakcímnyilvántartás az irányadó.

A Ket. 86.§ (1) bekezdése szerint a hatóság a törvényben meghatározott adatokról közhiteles hatósági nyilvántartást vezet. Ehhez képest speciális az új Ptk. és az Inytv. szabályozása, mivel különbséget tesz a közhitelesség szempontjából jogok és tények; az ingatlanok adatai; a térkép adatbázis alapadatai; valamint a személyes adatok/lakcímadatok között, és az ingatlan-nyilvántartásban csak a jogok és tények vonatkozásában biztosít közhitelességet.

Inyvtv. 5.§. újraszabályozását, egyrészt a párhuzamos szabályozás megszüntetése, másrészt az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének és az ahhoz fűződő speciális szabályok körülhatárolása (Ket. szabályozása szerint adatkörhöz képest az ingatlan-nyilvántartási adatkör leszűkítését) indokolja.

Ptk. 5:170.§ „ *Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.*

Ptk. 5:171.§ [Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalma] (1) „*Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásról nem tudott.*”

Ptk. 5:171.§ (2) bekezdése értelmében a széljegyzett kérelmek tekintetében is fennáll a közhitelesség az eljárás ténye és tárgya vonatkozásában.

Ptk. 5:172.§. foglalkozik a ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző jóhiszemű jogszerzővel. Szemben a korábbi definícióval (jóhiszemű aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez tulajdonjogot), a jelenlegi szabályozás nem definiálja a jóhiszemű jogszerzést. Arra, hogy kit lehet jóhiszemű jogszerzőnek tekinteni, összességében az 5:172.§. rendelkezéseiből lehet következtetést levonni.

Jóhiszemű jogszerzőnek nem nevezhető az, aki jogának szerzésekor vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy a jogosultként bejegyzett személy korlátozottságáról tudott, vagy arról tudnia kellett (Ha a kérelem még csak széljegyen volt, de utóbb a bejegyzés megtörténik, a széljegy maga is kizárja a jóhiszeműséget az erre hivatkozó oldaláról). A jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre alapított kérelem benyújtása szerinti időpontban kell vizsgálni. Ha a jogváltozásra irányuló megállapodás a (vitatott) bejegyzés (iktatás időpontja) után jött létre, a jóhiszeműség megítélése során a megállapodás létrejöttének időpontja az irányadó.

Ptk. 5:173.§. az ingatlan-nyilvántartás teljességéről szól, mely a régi Inyvtv. 5.§ (2) bekezdéséből került átvételre (ellenkező bizonyításig úgy kell tekinteni, hogy a bejegyzett jog, feljegyzett tény fennáll, jogosultat illeti meg továbbá a törölt jog vagy tény nem áll fenn).

Ptk. 5: 174.§. a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelmét rögzíti. Kimondja, hogy a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek

alapján a szerző a Ptk. szerinti védelemben részesül. A (2) bekezdés a jóhiszemű jogszerzésre vonatkozó korlátokat, a védelem alóli kivételeket fogalmaz meg a különböző, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő perindítások kapcsán.

A jóhiszeműt előnyben részesítő legfontosabb szabályok:

- Jóhiszemű javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek, teljesnek kell tekinteni, ha az a valósággal nem egyezik,
- bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben a jogát nem érvényesítheti, az aki a megszerzett jogát elmulasztotta bejegyezni,
- három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásba - jóhiszemű harmadik személy javára - bejegyzett jog, feljegyzett tény nem törölhető még akkor sem, ha érvénytelen okiraton alapul (három éves idő számításának kezdő időpontja nem a bejegyzés, hanem az okirat beérkezésének időpontja).

Ptk. 5:175.§ rendezi az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogot szerző jogállását. Az (1) bekezdés tulajdonképpen a régi Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésből került át a Ptk-ba némi változtatással. A korábbi szabályozástól eltérően nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultját, viszont beemelte a feljegyezhető tény jogosultját, mint igényérvényesítőt.

Ptk. 5:175. § (2) bekezdése egy új rendelkezése, miszerint a jóhiszemű szerzőre nem terjed ki a jogvédelem, ha az ingatlan-nyilvántartásba függő jogi helyzet ténye került feljegyzésre (pl. perfeljegyzés).

5.2. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága

Ptk. 5:166.§ (1) „Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével – bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma – a hozzájárulás és az igazolt igény kereti között – akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak,

vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

(4) Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető akkor is, ha a tulajdoni lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.”

A régi Inytv. 4.§- a az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságán belül külön szabályozta az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra, illetve az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisra vonatkozó megismerhetőségi szabályokat. Ellenben a Ptk. 5:166.§ (2) bekezdése egységesen kimondja mindkettőre vonatkozóan, hogy azok tartalmát bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti. E szakasz két új rendelkezést tartalmaz a korábbi szabályozáshoz képest: egyrészt a különös védelem alá tartozó személyes adatok megismerhetőségét – jogszabályban kinyilvánított módon – korlátozza, másrészt megjelenik a tulajdoni lap, illetve térkép tartalmáról kiadható tanúsítvány fogalma (A különös védelem alá tartozó személyes adatok megismerhetősége eddig is korlátozott volt, hiszen ezeket a tulajdoni lap másolat nem tartalmazta).

A tanúsítványhoz kapcsolódik az Inytv. módosított 68/A.§ (2) bekezdése, mely szerint a tulajdoni lap tartalma részadat-szolgáltatás formájában is megismerhető, amely részadatot az ingatlanügyi hatóság tanúsítvány formájában szolgáltathatja.

Ptk. 5:166.§ (3) bekezdése az okiratok megismerhetőségéről szól, amely tulajdonképpen követi a régi szabályozást. Új rendelkezésként jelenik meg a széljegyzett okiratok tartalmának megismerhetősége. A gyakorlat ezt korábban is biztosította, ezért ez „csupán” fogalmi pontosításnak minősül.

5.3. Az okirati elv

5:167.§ „ Az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerül sor.”

Az Inytv. 8.§-a bekerült az új Ptk. 5:167.§-ba azzal az eltéréssel, hogy a régi Inytv-hez képest kiterjesztőbben fogalmaz az okiratok vonatkozásában. Míg a régi Inytv. - jogerős

hatósági és bírósági határozat mellett - csak e törvényben meghatározott okiratot tekintette bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak, addig az új Ptk. jogszabályban meghatározott okiratot említ, ugyanakkor a bírósági és hatósági határozat jogereje nem fogalmi eleme a meghatározásnak.

Az Inyvtv. módosítását követően a 30.§ (2a) bekezdése, (2b) bekezdése, valamint 34.§(1) bekezdése tartalmazza kritériumként a bírósági/hatósági határozat jogerejét.

Ptk. 5:178.§ (2) bekezdésének újítása a régi Inyvtv. szerinti szabályozásához képest, hogy kifejezetten nevesíti azt, hogy jog törléséhez törlési engedély szükséges.

5.4. A bejegyzési elv

Ptk. 5:168.§ (1) bekezdése a konstitutív hatály általános definícióját határozza meg. Ezzel egyidejűleg a régi Inyvtv. 3.§ (1) bekezdése hatályon kívül helyezésre került. A konstitutív hatály tekintetében az Inyvtv. egyes jogok bejegyzéséről szólt, az új Ptk. ezt úgy konkretizálja, hogy törvényben meghatározott egyes jogokról rendelkezik. A konstitutív hatályt a jogok keletkezésén túl a jogok módosulása és megszűnése vonatkozásában is rögzíti. Az (1) bekezdés második mondata azt is rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogszabályban (azaz nem kizárólag törvényben) meghatározott jogok jegyezhetők be. Az Inyvtv. módosított 16.§-a pedig taxatíve felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok körét.

Ptk. 5:168.§ (2) a konstitutív hatályú jogok esetén konkretizálja a korábbi Inyvtv. 3.§ (2) bekezdést azzal, hogy meghatározza, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat vagy jogátruházásról vagy jogalapításról kiállított okirat lehet, továbbá nevesíti azon jogok körét, melyek esetében megmarad az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatálya. Ezen jogok körét illetően nincs változás a korábbi szabályozáshoz képest, azaz továbbra is az átruházáson alapuló tulajdonjog; szerződésen alapuló vagyonkezelői jog, földhasználati jog, haszonélvezeti jog, használat joga, telki szolgalmi jog, jelzálogjog tekintetében mondja ki a törvény miszerint a jogot a bejegyzés keletkezteti (az önálló zálogjog jogintézménye megszűnt).

Ptk. 5:168.§ (3) és (4) bekezdése különbséget tesz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, és a feljegyezhető jogilag jelentős tények között abból a szempontból, hogy a bejegyzés, illetve feljegyzés elmaradása a hozzájuk fűzött joghatást érinti-e. A (3) bekezdés megállapítja, hogy „*törvényben meghatározott egyes jogilag*

jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti. „

Ptk. 5:168.§ (4) bekezdése pedig azt rögzíti, hogy „ törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti. ”

A tényekre vonatkozóan az Inyvtv. 17.§ (2) bekezdése mondja ki, hogy mely tények esetében nem érinti a feljegyzés elmaradása a hozzájuk fűzött joghatásokat (Inyvtv.17.§ (1) bekezdés 1-14.pont), és melyek azok a tények, amelyek feljegyzésének elmaradása esetén azokat a jogosult nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben (Inyvtv. 17.§ (1) bekezdés 15-26. pont).

Meg kell említenem, hogy az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények köre bővült a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának tényével. További tartalmi változás, hogy az új Ptk. biztosítja nem csak az elidegenítési és terhelési tilalom, hanem kizárólag az elidegenítési tilalom kikötését is. A hatályos szabályozáshoz képest a 19. pontban megfogalmazott felsorolásból, elhagyásra került a zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés jogintézménye. Az új Ptk. szabályozásával összhangban hatályon kívül helyezésre került az Inyvtv. 21. pontjában szereplő törölt zálogjog ranghelyének fenntartása és a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás jogintézménye.

Ptk. 5:178.§-a bontja ki a bejegyzési elv tartalmát, melynek a (2)-(3) bekezdése egyben az okirati elvhez is kapcsolódik.

Ptk. 178.§ (1) bekezdése általános meghatározását adja annak, hogy mit értünk ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alatt, azaz meghatározza, hogy „ *bejegyzéssel a jog megszerzése, változása vagy megszűnése, továbbá érvényesíthetősége – a jogváltozás egyéb feltételeinek megléte esetén – közvetlenül áll be. ”*

Ptk. 178.§ (2) és (3) bekezdés összhangban az okirat elvével kifejezésre juttatja, hogy „ *az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez jogváltozásra irányuló jogcím és a jogváltozással érintett, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult bejegyzési engedélye: a jog törléséhez a jogosult törlési engedélye szükséges. A bejegyzési és a törlési engedélyre a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A bejegyzés alapjául bírósági ítélet vagy hatósági határozat is szolgálhat. ”*

Ptk. 178.§ (4) bekezdés kimondja a bejegyzés visszamenő hatályát, amely egyébként kapcsolódik a rangsor elvéhez is, hiszen mindkettőnél a kérelem iktatási időpontja az irányadó.

Ptk. 178.§ (5) bekezdés szintén új szabályt tartalmaz a régi Inytv-hez képest, amikor a korábban kifejtett konstitutív hatályra vonatkozó rendelkezést pontosítva, illetve kiegészítve rögzíti, hogy a jogváltozás nem csak létrejön a bejegyzéssel, hanem a bejegyzés tartalmának megfelelően jön létre. Ezen rendelkezés értelmezése alapján a közhitelesség elvéhez kapcsolódik, hiszen a bejegyzés tartalma az irányadó még akkor is, ha - az okirathoz képest - esetleg hibás vagy hiányos a bejegyzés.

Ptk. 178.§ (6) bekezdés a régi Inytv. hiányosságát megszüntetve megfogalmazza, hogy ha az ingatlan tulajdonának vagy az ingatlant terhelő jognak a megszüntetéséhez ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges, a jog a törlésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, a bejegyzésnek megfelelően szűnik meg (azaz a szabályozás egyértelművé teszi, hogy a jog törlése is ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek minősül).

Szintén új szabályt fogalmaz meg a (7) bekezdés: „*Ha a bejegyzés folytán az ingatlant terhelő jogok és a tulajdonjog jogosultja azonos személy, az ingatlant terhelő jogok a rangsorban hátrább álló jogosultak irányában fennmaradnak.*”

Ezen új jogszabályhely alapján megállapítható, hogy az ingatlanra bejegyzett adott jog jogosultjának tulajdonossá válása esetén, kizárólag saját magával szemben szűnik meg a bejegyzett jog, a későbbi jogszerzőkkel szemben fennmarad, ezért az ingatlan-nyilvántartásból pusztán a tulajdonjog bejegyzésére tekintettel nem törölhető. Ezen szabállyal áll kapcsolatban az Inytv. 50.§ (2) bekezdésének d) pontja, amely szerint hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból az elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, valamint a tulajdonjogot, valamint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg. Törölni kell a fenntartást tényét akkor is, ha a meghatározott időre kötötték és letelt. Ezen, Inytv-ben felsorolt jogok jogosultja tulajdonszerzésének esetén, a jog fennmaradása a későbbi jogszerzőkkel szemben nem értelmezhető. Minden egyéb jog, amit nem sorol fel az Inytv. 50.§ (2) bekezdés d) pontja (pl. földhasználati jog, használati joga ha a tulajdonszerzés nem ezen alapul) fennmarad.

Ptk. 5: 179.§ (1) bekezdése meghatározza, hogy mit értünk az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzés alatt „*a feljegyzés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat érintő egyes tények ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére.*”

Ptk. 5: 179.§ (2) bekezdés a feljegyezhető tények körét bővíti a régi Inytv-hez képest. A módosított Inytv. szabályozásához képest is tágabb a rendelkezés. Az új Ptk. törvényben meghatározott tények feljegyzését engedi, míg az Inytv. taxatív felsorolást tartalmaz. Az Inytv.Vhr. 4.§ (2) bekezdése 32. pontja összhangban a Ptk-beli szabályozással, bármely törvény számára lehetővé teszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények körét bővítse.

Ptk. 5: 179.§ (3) bekezdés kimondja a tényfeljegyzés visszamenőleges hatályát, amely egyébként kapcsolódik a rangsor elvéhez is, hiszen mindkettőnél a kérelem iktatási időpontja az irányadó.

5.5. A rangsor elve

5:169.§ [A rangsor elve]

Összhangban a korábbi szabályozással a rangsort és a ranghelyet is a kérelem benyújtásának időpontja határozza meg.

5:180. § [A rangsor és a ranghely]

Ptk. 5: 180.§ (1) bekezdés tartalmában megegyezik a módosított Inytv. 7.§. (1) bekezdésének második mondatával, azaz ranghelyet továbbra is csak olyan kérelem foghat, amelyhez mellékletként a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is.

Ptk. 5: 180.§ (2) bekezdés fogalmazási módja újdonság a korábbi szabályozáshoz képest, mert az Inytv. nem használta a „bejegyzések hatálya” kifejezést, azonban tartalmában nem jelent újdonságot, mivel e jogszabályhely azt jelenti, hogy azon jogok melyek alapjául szolgáló kérelmeket azonos napon nyújtották be, azonos ranghelyen állnak.

Ptk. 5: 180.§ (3) bekezdés az azonos napon érkezett kérelmek esetében a korábbi ingatlan-nyilvántartási szabályozást kiegészíti azzal, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezésének, kiállításának időpontján túl az ellenjegyzés időpontját is vizsgálni kell, ha az okirat alapján való bejegyzéshez ellenjegyzés szükséges. Ellenkező esetben – azaz, amikor a bejegyzéshez nem követelhető meg ellenjegyzés (pl. öröklési szerződés, de ha ellenjegyzéssel is el van látva) az okirat kelte az irányadó. Azonos

érkezéskor tehát, ha a kérelem teljesítéséhez ellenjegyzett okirat szükséges, akkor a rangsor megállapításához az ellenjegyzések időpontját kell összehasonlítani. Minden más esetben az okirat keltezésének, kiállításának időpontja az irányadó.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy például két különböző, azonban együtt érkezett adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmek esetén, nem az okirat keltezése, hanem az okiratok ügyvédi ellenjegyzésének időpontja határozza meg a kérelmek egymás közötti rangsorát.

Ha azonban egy adásvételi szerződésen alapuló kérelem és egy végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés érkezett egy napon, úgy az adásvételi szerződésen szereplő ellenjegyzés időpontja és a végrehajtói megkeresés keltezése alapján kell meghatározni az ügyintézési rangsort, sorrendet.

Amennyiben a szerződésen szereplő aláírások különböző időpontban kerülnek elhelyezésre az okiraton, és minden aláíráshoz külön – külön ellenjegyzés társul, akkor a legkésőbb kelt aláíráshoz kapcsolódó ellenjegyzést kell irányadónak tekinteni. Ennek oka, hogy az okirat létrejötté az a nap, amikor az utolsó aláírást is elhelyezik az okiraton, és az ellenjegyzés értelemszerűen nem lehet korábbi keltezésű, mint az okirat létrejötté.

Ezzel összhangban fogalmazza meg a módosított Inyvt. 44.§. (1) bekezdésének rendelkezése, hogy *„ az azonos napon érkezett beadványok bejegyzésének a sorrendjére, a bejegyzések ranghelyére a Ptk-nak a rangsor elvére, a rangsorra és a ranghelyre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak – az azonos napon érkezett beadványokra vonatkozó eltérésekkel – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni.”*

Ptk. 5: 180.§ (4) bekezdése kimondja, hogy a bejegyzések – azaz már elintéztett kérelmek – rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. Ez a szabály a gyakorlatban azt jelenti, hogy a bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) estében ezen jogok jogosultjai az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása mellett kérelmezhetik, hogy a földhivatal jegyezze fel a annak tényét a tulajdoni lapra, hogy a bejegyzések rangsora megváltozott, és a változás következtében mely jelzálogjognak mi lesz az új ranghelye. A jelzálogjogok rangsorának megváltoztatása pl. egy esetleges végrehajtás során kap szerepet. A bejegyzések rangsorának megváltoztathatóságát a régi Inyvt. ebben a formában nem rögzítette.

A bejegyzések rangsorával kapcsolatban az Inyvtv. csak annyit mondott ki a 7.§ (3) bekezdésben, hogy „ a bejegyzések ranghelyével való rendelkezés, harmadik személyeknek a ranghely módosítás időpontjában bejegyzett jogai sérelemmel nem járhat.”

Ezt kiegészítette az Inyvtv. Vhr. 38.§-a rögzítve, hogy „A bejegyzések ranghelyének megváltoztatása tényét az összes érdekelt fél okiratba foglalt nyilatkozata alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni. A feljegyzésben utalni kell a megváltozott ranghelyű bejegyzések sorszáma. Jelzálogjog ranghelyének megváltoztatásához az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása szükséges.”

Az Inyvtv. 44.§ (2) bekezdése pedig nem a bejegyzések ranghelyének megváltoztatását, hanem a még el nem intézett beadványok rangsorának megváltoztatását szabályozta.

Ptk. 5:180. § (4) bekezdése továbbá arról is rendelkezik, hogy a bejegyzés rangsor megváltoztatásához a ranghely megváltoztatása tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzés is szükséges.

Az új Ptk. hatályba lépésével a régi Inyvtv. 7.§ (3) bekezdése hatályát veszítette.

Ptk. 5: 180. § (5) bekezdés a régi Inyvtv. 7.§. (3) bekezdésével azonos rendelkezést tartalmaz.

Ptk. 5: 180.§ (6) bekezdés újdonságként mondja ki, hogy „A rangsor megváltoztatása folytán előrelépett jog az előrelépéssel szerzett ranghelyét megtartja akkor is, ha a hátralépett jog megszűnik, vagy ha a hátralépett jelzáloggal biztosított követelés elévül.”

5.6. Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése; a törlési és kiigazítási kereset; jogvédelmi hatás

Az ingatlan-nyilvántartási jogorvoslatok közül a kijavítás és a kiegészítés az Inyvtv.54.§-ból átkerült a Ptk. 5: 186.§-ba. A fellebbezés és a bírósági jogorvoslati kérelem továbbra is az Inyvtv-ben kerül szabályozásra, és megjelenik egy új jogorvoslati forma a Ptk-ban, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése. Ez utóbbi nagyon szorosan kapcsolódik a törlési és kiigazítási perekhez.

Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése

Ptk. 5: 182.§. szerint ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma az okirathoz képest helytelen, helyesbítés történik. A helyesbítés lehet törlés, vagy kiigazítás.

A bejegyzés törlés

Ptk. 5:183.§. szerint bejegyzés/ feljegyzés törlésének van helye abban az esetben, ha a jogügylet érvénytelen, vagy a bejegyzés utólag válik helytelenné.

A jogügylet érvénytelensége

A korábbi szabályozás szerint nem volt egyértelmű, hogy mit is jelent az érvénytelenség fogalma. Az Inyvtv. 62.§ a) pontja a bejegyzés törlésének címéül az érvénytelenséget jelöli meg, az Inyvtv. 63.§. viszont csak kizárólag a jognyilatkozat érvénytelenségéről rendelkezik.

Az új Ptk. a törlés esetén fenntartja az érvénytelenség fogalmát, azt azonban a jogügylet (kötelmi) érvénytelenségére szűkíti.

A bejegyzés utólagos helytelenné válása

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok megszűnése egyes esetekben a nyilvántartáson kívül megy végbe (pl. haszonélvezeti jog, használat joga esetében a jogosult halálával). Tehát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog elévülése, megszűnése esetén a bejegyzés törlését lehet kérni. A dolog természeténél fogva a keresetindításnak nincs határideje. A törlési per megindítására jogosult az, akire nézve a bejegyzés sérelmes, vagy aki a nyilvántartásban jogosultként szerepel.

A bejegyzés kiigazítása

A törlési és kiigazítási perek fogalomrendszerét az Inyvtv. korábbi rendelkezéseihez képest a Ptk. alaposan megváltoztatta.

Az Inyvtv. 62.§. szabályozása szerint a kiigazítási kereset különbözött a törlési pertől. A törlést érvénytelenség vagy jog/tény változása (pl. elévült, megszűnt) esetén lehetett kérni. Kiigazítást akkor lehetett indítani, ha valaki téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett, mely irányulhatott a kijavításra vagy pótlásra. A tévedés oka történhetett a határozattól eltérő bejegyzés esetén (a tulajdonjogot tévedésből nem a határozatban szereplő tulajdoni lapra jegyezték be). Aki a bejegyzés folytán sérelmet szenvedett – a bejegyzés kiigazítás végett – az ellenérdekű fél ellen keresetet indíthatott.

Ez a szabályozás mára már nem irányadó, mert az új Ptk. a bejegyzés/feljegyzés kijavításáról, kiegészítéséről külön rendelkezik, és hatósági határozattal kell a hibát javítani.

A törlési és kiigazítási igény

Ptk. 5:184.§ szerint a törlési és kiigazítási igény – közvetlenül jogot szerzővel szemben – nem évül el. Ezzel a személlyel szemben – érvénytelen bejegyzésre vonatkozó törlési pert indítani csak addig lehet, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelenség megállapításának helye van.

A bejegyeztetési kötelezettség

Ptk. 5:185.§-a a kiigazítási perre vonatkozó új rendelkezés a bejegyeztetési kötelezettség. Ez a rendelkezés nem a bejegyzésre köteles személy kötelezettségeit állapítja meg, hanem annak ad lehetőséget a bejegyzés kikényszerítésére, akinek kiigazítás iránti igénye ettől a bejegyzésétől függ.

A módosított Inyvtv. 30.§ (2b) bekezdése kimondja, hogy a Ptk. bejegyeztetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni, ha a közbenső jogszerzést jogerős bírói döntés, vagy jogerős közjegyzői végzés megállapítja.

A bejegyzés kijavítása

Ptk. 5: 186.§. a bejegyzés kijavítását, kiegészítését fogalmazza meg. A bejegyzés kijavítására sor kerülhet hibás névelírás, számítási hiba, más elírás esetén. Kiegészítésre akkor, ha a hatóság a bejegyzés/feljegyzés iránti kérelem, vagy az okirat (pl. haszonélvezeti jog bejegyzés) valamely részéről nem rendelkezett. A bejegyzéssel/feljegyzéssel kapcsolatos javításokat, kiegészítéseket korábban az Inyvtv. 54.§. tartalmazta a Ket. 114.§-a szerinti eljárási rendelkezéseinek megfelelően.

Az új Ptk-ban való elhelyezés a rendelkezés eljárási jellegén nem változtat, ezért alkalmazására az eljárási szabályok irányadóak.

Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása

Ptk. 5: 187.§ a törlési per határidejét szabályozza, mely többlet rendelkezést tartalmaz a korábbi szabályozásos képest. A jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet - az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat - kézbesítésétől számított hat hónap alatt lehet megindítani.

A törlési keresetet bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetében pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt lehet megindítani, ha a határozatot a perindításra jogosult személy részére kézbesítették. Ha a kézbesítés részére nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától, azaz a törölni kívánt bejegyzés alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani.

Az új Ptk-ba került át a régi Inyvtv. 63.§. szerinti igényérvényesítés és a 62.§. továbbra is tartalmaz rendelkezéseket a törlési és kiigazítási perek vonatkozásában a korábbi szabályozással, azonos tartalommal. A módosított Inyvtv. 30.§ (2a) bekezdése felsorolja mindazokat az okiratokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése, azon belül a helytelen bejegyzés/feljegyzés törlése alapjául szolgálhatnak.

Összegezve tehát:

Azzal szemben, aki közvetlenül szerzett jogot, vagy mentesült kötelezettség alól (például valaki vevőként érvénytelen szerződést köt, és a tulajdonjogot a földhivatal bejegyzi) az érvénytelen okirat alapján addig lehet törlési pert indítani, amíg az okirat érvénytelensége megállapításának van helye.

Harmadik jóhiszemű (azaz nem közvetlen szerzet jogot) jogszerzővel (például az érvénytelen szerződés szerinti vevő továbbértékesíti az ingatlant, és az új vevőt bejegyzi a földhivatal) szembeni igényérvényesítésnek, két határideje különböztethető meg, melyeket a törölni kívánt bejegyzés alapjául szolgáló kérelem benyújtásától, vagy a határozat kézhezvételétől kell számítani. A számítás attól függően történik, hogy az érdekelt kapott-e a döntésből vagy sem: *kézbesítése esetén a kézbesítéstől számítva (6 hónap), kézbesítés hiányában a kérelem benyújtásától számítva (3 év).*

6. ÖSSZEGZÉS

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nagyon sok érdekességet, furcsaságokat hordoz magában. Ezek egy része szembetűnő, más részét csak mélyebb vizsgálat után lehet felfedezni.

„ Úgy szemre, csak egy, a közigazgatási hatósági eljárások közül, azonban a rá vonatkozó jogszabályoknak már egy felületes átfutása után is látszik, hogy „se hús, se hal” . Polgári jognak közigazgatási jog, közigazgatási jognak polgári jog. ”²⁵

Az alapelveknek nagy jelentősége van az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, melyek jellemzően a jogi normákban jelennek meg.

Az ingatlan-nyilvántartás eljárásjogi szabályairól, az Inyvtv., Inyvhr., 338/2006. (XII.23.) Korm.rendelet továbbá a Ket. rendelkezik. Az anyagi jogi szabályok a Ptk-ben vannak megfogalmazva, de vannak még egyéb lényeges jogszabályok, melyeket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban szükségszerű alkalmazni.

Nehéz lenne összegezni, hogy az ingatlanügyi hatóságnak – munkája során - hányféle jogszabályt kell figyelembe vennie. A legfontosabbak között megemlíteném a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényt, a termőföldről szóló 1994. évi. LV. törvényt, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvényt, a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvényt.

A jogszabályi sokszínűség önmagában még nem jelentene gondot, nagyobb gond az, hogy a jogszabályok nem egyértelműek, párhuzamosan szabályoznak egyes kérdéseket és az ellentmondást is a jogalkalmazónak kell feloldania.

A földhivatalok évente kisebb nagyobb jogszabályváltozással szembesülnek, mire egy normával kapcsolatos joggyakorlat kialakulna, megváltozik a szabály. Az ügyfelek napi szinten hivatkoznak arra, hogy „ a másik földhivatal nem így intézkedett”. Nagyon fontosnak tartanám, akár egységes jogértelmezéssel, hogy a földhivatalok között a jogalkalmazás összhangban legyen.

²⁵ dr. Boros Gizella: Geodézia és Kartográfia szaklap www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2009/04/5.pdf p.24

Szakdolgozatomat összegezve megállapíthatom, hogy a földhivatalok nagyon fontos feladatokat látnak el, többek között közhiteles nyilvántartást vezetnek, hatósági bizonyítványt állítanak ki, egyes határozataikkal tulajdonjogot vagy egyéb dologi jogot keletkeztetnek, ingatlan adataiban bekövetkezett változásokat vezetik, ingatlanokkal kapcsolatos jogokat bejegyzik, tényeket feljegyzik, telekalakítási ügyekben építési hatóságként járnak el.

Szeretném, hogy hosszútávon kialakuljon a társadalomban egy olyan megbecsülés, mely azoknak az alkalmazottaknak szól, akik ezen a területen dolgoznak. Tisztában vagyok vele, hogy ez a folyamat nem lesz rövid és egyszerű, ezért gondolom úgy, hogy ennek érdekében a dolgozóknak is kell tenniük, mégpedig nem mást, hanem egy olyan elkötelezettséggel végzett minőségi munkát, melyet az ügyfelek maximális megelégedettséggel történő távozása fémjelez.

7. FELHASZNÁLT IRODALOM

1. Csúri Éva Katalin –Darák Péter Hidas Gábor – Kovács László, Zámbó Tamás:
Az ingatlan jogi kézikönyve
Az ingatlan a polgári jogban
KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft.
Budapest, 2004.
2. Dr.Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr.Juhász Erzsébet, Dr.Papp Iván, Dr. Vincze László: *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról*
Nyugat – Magyarországi Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar
Székesfehérvár, 2000.
3. Dr. Fenyő György : *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról*
Mezőgazda Kiadó
Budapest, 2001.
4. Dr. Fenyő György, Dr. Papp Iván, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*
Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék
Székesfehérvár, 2007.
5. Dr. Fenyő György, Dr.Vincze László: *A magyar ingatlannyilvántartás*
Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar
Székesfehérvár, 1993.
6. Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika: *Ingatlannyilvántartás 1.*
Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kara
Székesfehérvár, 2010.
7. Dr. Jójárt László: *Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai*
PERFEKT Pénzügyi Szakoktatói és Kiadó Részvénytársaság
Budapest, 1994.
8. Dr. Kilényi Géza: *A közigazgatási eljárási törvény kommentárja*
KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft.

- Budapest, 2005.
9. Dr. Kampis György: *Telekkönyvi jog*
Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó
Budapest, 1963,
10. Dr. Kurucz Mihály: *Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog*
A bizalomvédelmi joghatások tükrében
ELTE Állam- és Jogtudományi Kar
Budapest, 2007.
11. Dr. Matúz György: *Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve*
Ingatlanjogi alapismeretek, ingatlannyilvántartás
NOVORG Kft.
Budapest, 1992.
12. Dr. Papp Iván: *Ingatlan-nyilvántartási ismeretek*
Agrárszakoktatási Intézet
Budapest, 2000.
13. Dr. Papp Iván: *Ingatlan nyilvántartási ismeretek*
Nemzeti Agrárszaktanácsadási, Képzési és Vidékfejlesztési Intézet
Budapest, 2013.
14. *Polgári jog kommentár a gyakorlat számára* (2013.évi V. törvény, az új Ptk.
kommentárja)
15. Dr. Sárffy Andor: *Telekkönyvi Rendtartás*
A szerző kiadása
Budapest. 1941.
16. Dr. Boros Gizella: *Geodézia és Kartográfia szaklap*,
<http://www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2009/04/5.pdf> p.24

8. FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE

- A) Telekkönyvi rendtartás (1855. december 15-i rendelet)
- B) 1959. évi. IV. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve
- C) 1952. évi. III. törvény a Polgári Perrendtartás
- D) 54/1960.(IX.27.) Korm. rendelet a telekkönyvről
- E) 2/1960. (XII.25.)IM rendelet a telekkönyvről szóló 54/1960.(IX.27.) Korm. rendelet végrehajtásáról
- F) 118/1960. (I.K.23-24) I.M. számú utasítás a telekkönyvi eljárás egyes kérdéseiről
- G) 1972. évi. 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásra kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelettel
- H) 338/2006. (XII.23.) Korm.rendelet a földhivatalokról és Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- I) 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- J) 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
- K) 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
- L) Egyes törvényeknek agrár- és környezetügyi tárgyában történő módosításáról szóló 2013. évi CCL. törvény
- M) 2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről
- N) Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. törvény

