

Dr. Sarkadi Anikó

Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban

Az ingatlan-nyilvántartás külső és belső rendszerének sajátosságai

Az ingatlan-nyilvántartásról, különösen annak elveiről nem lehet beszélni annak felemlítése nélkül, hogy a földterületek általános, rendszerszerű nyilvántartása iránti igény mikor és milyen formában jelent meg, ugyanis ez az a kiindulópont, amelyhez mindig visszanyúlunk, amikor az ingatlan-nyilvántartás helyzetét, hatékonyságát, funkcionálását értékeljük. A földterületek kezdeti nyilvántartásának azonban különböző indokai voltak, ennek megfelelően az ingatlanok típusai – nemesi, városi vagy paraszt birtok – illetve a nyilvántartott adatok szerint is különböző földnyilvántartások alakultak ki és működtek párhuzamosan egymás mellett. Eszerint megkülönböztethetők voltak az ún. különös telekkönyvek, amelyek vezetését külön jogszabályok írták elő.¹ Ilyenek voltak például – elsősorban a földadó pontos megállapítása céljából – a földadó szabályozásáról szóló 1875. évi VII. törvénycikkkel, majd a földadó-kataszter nyilvántartásáról szóló 1885. évi XXII. törvénycikkkel hazánkban is bevezetett kataszteri nyilvántartás, amelynek alapja a kataszteri tiszta jövedelem, azaz az aranykorona-érték volt. Hasonlóak, de kevésbé jelentősek voltak a bányatelekkönyvek, az ipari vállalatok, illetve vasutak és csatornák központi telekkönyvei. Az önálló kataszteri nyilvántartás egyébként egészen az állami földnyilvántartás létrehozását elrendelő 1963. évi 32. törvényerejű rendelet 1964. január 1.-i hatálybalépéséig fennállt.

A földnyilvántartások másik típusaként alakult ki az a telekkönyvi nyilvántartás, amelybe mindazokat a telekkönyvevezhető ingatlanokat fel kellett venni, amelyeket jogszabály nem utalt külön nyilvántartásba. Ennek az általános telekkönyvnek is nevezhető nyilvántartásnak az életre hívója egyértelműen a polgárosodás, a kapitalizmus kialakulása és az annak keretei között kibontakozó szerződési szabadság, a növekvő ingatlanforgalom volt. A telekkönyv, mint jogintézmény a kapitalista fejlődés terméke. A megnövekedett, tömeges jelenséggé vált ingatlanforgalomban a vevők biztonságot kerestek a forgalommal együtt járó veszélyekkel szemben, ezért fejlesztette ki a kapitalista jog a telekkönyvet, vagyis azt a nyilvános jegyzéket,

¹ Dr. Sárfy Andor: Telekkönyvi Rendtartás (Stádium Rt. Budapest 1941) 17.o.

amelyet könnyen elérhető központi helyen vezettek, amelyet mindenki megtekinthetett és amelyben található adatokat a törvénytől fogva általában igaznak kell tekinteni.²

Telekkönyvi intézményünk alapvető szabályait az 1855. december 15-én kiadott Telekkönyvi Rendtartás fektette le. Azonban már ennek kiadását megelőzően, az Osztrák Polgári Törvénykönyvnek a Magyarországon 1953 évben történt hatályba léptetését követően megkezdődött a telekkönyvek készítésének előkészítése gyanánt az ingatlanok helyszínen való összeírása, majd az alapján az ún. telekjegyzőkönyvek szerkesztése. A nyilvántartás formájának második lépcsőjeként került sor a betétszerkesztésre, amelyet első ízben az 1886. évi XXXIX. törvénycikk rendelt el, és amelynek célja kettős volt, egyrészt a telekjegyzőkönyveket összhangba hozni a tényleges állapottal, másrészt összhangot teremteni a telekkönyv, az állandó kataszteri földmérés és földadó-nyilvántartás adatai között.³ A rendtartás szerint a telekkönyveket előbb a törvényszékek és – kivételesen, külön törvény felhatalmazása alapján – a járásbírók, 1912-től kizárólag a járásbírók, mint telekkönyvi hatóságok vezették. A telekkönyvi szabályozás és a rendtartás megfelelő kidolgozottságát és funkcionálását igazolja az a körülmény, hogy az 1861. évi Országbírói Értekezlet az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokkal a rendtartást az Optk. mindazon határozataival együtt, amelyek a telekkönyvi rendelettel összefüggésben álltak, vagy valamely telekkönyvi jog megszerzésére, elenyészésére alapul szolgáltak, hatályában ideiglenesen fenntartotta.⁴

A hazánkban a fentiek szerint párhuzamosan kialakult és fennálló két nyilvántartási rendszer, az állami földkönyv és telekkönyv összevonását, az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakítását, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (továbbiakban: Inytvr.) valósította meg. A jogszabály kétirányú változást eredményezett, egyrészt a kettős nyilvántartás (állami földnyilvántartás, telekkönyv) megszüntetésével egységes ingatlan-nyilvántartást hozott létre, másrészt az ingatlan-nyilvántartás vezetését a földhivatalok hatáskörébe utalta. Ezzel egyidejűleg megszűnt a telekkönyv, mint elnevezés és a telekkönyvi betét, mint nyilvántartási forma is, ehelyett áttértünk a tulajdoni lapok rendszerére. Az ekként kialakult egységes ingatlan-nyilvántartás azonban több vonatkozásban megőrizte a korábbi telekkönyv sajátosságait.

² Dr. Lenkovics Barnabás: *Dologi Jog* (Eötvös József Könyvkiadó Budapest 2001.) 140.o.

³ SÁRFFY i. m. 6.-7.o.

⁴ Dr. Kolosváry Bálint: *Magyar Magánjog* (Politzer-féle Könyvkiadóvállalat Bp. 1907.) 382.o.

Az egyes jogrendszerekben ugyanis a telekkönyvi nyilvántartások két módja ismert és alkalmazott. Egyik a személy szerinti nyilvántartás, amelyben a tulajdonos szerint tartják nyilván annak valamennyi ingatlanát (perszonálfólium), illetve a tárgy szerinti nyilvántartás, amelyben a tulajdonjog tárgya – maga az ingatlan – a nyilvántartás alapja, amely az ingatlanra vonatkozó minden lényeges jogot és tényt feltüntet (reálfólium).⁵

Telekkönyvi nyilvántartásunk a tárgy szerinti nyilvántartás elvén állt tradicionálisan – bár akkor is voltak kivételek – és ezen elvnek megfelelően került kialakításra az egységes ingatlan-nyilvántartás is. Ugyanakkor rögzítésre került számos kivétel (például a szövetkezetek, állami tulajdonú külterületi ingatlanok, illetve közterületek kezelő szervei, önkormányzatok esetében), ahol alkalmazásra került a személy szerinti nyilvántartás.⁶ Az Inytvr. helyébe lépő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) azonban már egyértelműen a tárgy szerinti nyilvántartás elvén áll amikor kimondja, hogy "az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani".⁷

Az ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv másik meghatározó, egyben osztályozási alapot képező sajátossága a dologi ügylet szabályrendszeréből adódik. A tulajdon a legfontosabb, legteljesebb, saját dolgon fennálló (uralmi) dologi jog.⁸ A tulajdonjog, mint alanyi jog a polgári jog (magánjog) kiemelkedő jelentőségű jogintézménye, a tulajdonjogviszony pedig a polgári jog által szabályozott vagyoni viszonyok alapjogviszonya. A tulajdonjogviszony és az ingatlan-nyilvántartás viszonya szempontjából annak van kiemelkedő jelentősége, hogy az ügyletkötés folyamatában a jogátszállás mikor következik be. Ez az alapja a dologi jogi rendszerek jogelméleti osztályozásának, amely szerint különbséget teszünk konszenzuális és tradicionális rendszerek között.

Előbbinél a tulajdonjog átszállását maga a megegyezés eredményezi, míg a tradicionális rendszereknél a konszenzust további elemnek, a dolog átadásának – traditio –, ingatlan esetében az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének is követnie kell. Azokban az

⁵ Az új Ptk. Magyarázata (HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest 2013.) 250.o.

⁶ Inytv.11.§ (2)-(6)

⁷ Inytv. 24. § (1)

⁸ LENKOVICS i.m. 53.o.

országokban, ahol a dologi jogok átszállásának tradicionális rendszere szilárdult meg a telekkönyv, illetve ingatlan-nyilvántartás konstitutív, jogkeletkeztető hatállyal bír.⁹ Ebben a megközelítésben tehát a bejegyzés a traditio magánjogi tényállásának megfelelője.

Más megközelítés szerint a jogváltás létesítésére irányuló kötelezettségvállalás önmagában a tulajdon átszállásához (az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez) nem elegendő, ahhoz hogy a bejegyzésre kerülő jog érvényesen létrejöjjön, szükséges a dologi (rendelkező) ügylet is, amely a bejegyzési engedély kiadásából áll. A bejegyzés maga – konstitutív természete ellenére – már nem része a rendelkező ügyletnek.¹⁰

Az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: 1959. évi IV. tv.) a tulajdonjog szerződésen alapuló megszerzése esetére – lényegében fenntartva a korábbi magyar magánjogi szabályozást – kimondta, hogy a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges. Az átadás a dolog tényleges birtokbaadásával vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog megszerzőjének hatalmába került. Ingatlan tulajdonjogának átruházásához pedig az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás telekkönyvi bejegyzése is szükséges.¹¹

A dologi jogok átszállása kapcsán a jogügylet egysége vagy kettőssége – kötelmi (kötelező) és dologi (rendelkező) ügylet – illetve a jogátszállás időpontja tárgyában jelentős jogdogmatikai vita alakult ki, amely vonatkozásban a már idézett szerzők álláspontjai között is lényeges eltérések mutatkoznak, ennek részletes ismertetése azonban jelen tanulmány tervezett keretei között nem lehetséges.

A dologi jogok átszállásával kapcsolatos jogelméleti vita azonban szoros összefüggésben áll az ingatlan-nyilvántartás bejegyzési hatályával, hiszen amennyiben a jogátszállás a konszenzus alapján megtörténik a szerződő felek viszonylatában, úgy a nyilvántartási bejegyzés csak a már keletkezett jognak a szerződő felek külső viszonyaiban való érvényesítését szolgálja. Ebben az esetben a bejegyzés hatálya csak a jogátszállást rögzítő vagy kinyilvánító, azaz deklaratív lehet.

⁹ Dr. Kurucz Mihály: Ingatlan-nyilvántartási jog (ELTE Jogi Továbbképző Intézet 2003/2004.) 53.o.

¹⁰ A Polgári Törvénykönyv Magyarázatokkal (Complex Kiadó Kft. Budapest 2013.) 495.o.

¹¹ 1959. évi IV. tv. 117. § (2)-(3) Közlönyállapot

A telekkönyvi illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzések anyagi jogi joghatásai tehát alapvetően kétfélék:

- konstitutív, azaz jogváltó: az anyagi jog keletkezésének, módosulásának, megszűnésének feltétele a bejegyzés, a jog enélkül nem jön létre (pozitív tartalom), illetve nem módosul és nem szűnik meg (negatív tartalom).
- deklaratív, azaz megállapító: a jog, tény keletkezése a felek között nem feltételezi az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, a jog enélkül is fennáll, de harmadik személyek irányában csak akkor hatályosul, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.

Ingatlan-nyilvántartásunk anyagi jogi joghatásait tekintve vegyes rendszer, a jogok meghatározott körében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatállyal, míg más jogok tekintetében a bejegyzés deklaratív hatállyal bír.

Az ingatlan-nyilvántartás belső rendszerének elemei az alapelvei, amelyek ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás céljából, funkciójából eredően a külső jogviszonyokban is érvényesülnek. Az ingatlan-nyilvántartás célja alapvetően az ingatlanforgalom biztonsága és a fennálló jogok védelme. E cél egyértelműen megfogalmazást nyert a jelenkori, egységes ingatlan-nyilvántartást létrehozó Inyvtv. 1. § (1) bekezdésében, miszerint „az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmében a valóságos állapotnak megfelelően tartalmazza az ország összes ingatlanának adatait, az azokhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket”. Ez a definíció egyben több alapelvet is magában foglal, amelyek között kiemelkedő jelentősége van a közhitelesség elvének, mint az ingatlan-nyilvántartás meghatározó alapelvének.

Az alapelveknek minden jogcsoport tekintetében meghatározó szerepük van. Az alapelv ugyanis kifejezi azt a célt, ami a jogalkotót a rendelkezések kialakítása során vezényli, azt a célt, ami általános, amit a szabályozás teljességével a törvény el kíván érni. Az alapelv ezáltal elősegíti a rendelkezések alkalmazását, eligazít a rendelkezések értelmének megállapításában, zsinórmértékül szolgál a legszélesebb értelemben vett jogalkalmazóknak.¹²

Az 1855. évi Telekkönyvi Rendtartás már tartalmazott olyan telekkönyvi alapelveket, amelyeket az Inyvtv. is beépített általános rendelkezései közé és amelyek az Inyvtv.-ben már

¹² Dr. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve (Magyar Jog 2003/5.) 258. o.

külön cím alatt kerültek nevesítésre. A telekkönyvi alapelvek vizsgálatát a jogtudomány is tárgykörébe vonta, amivel hozzájárult fejlődésükhöz, tartalmuk mind pontosabb meghatározásához és ezáltal a jogalkalmazás megkönnyítéséhez. Kolosváry Bálint a telekkönyv alábbi elveit határozta meg és vizsgálta:

- nyilvánosság (publicitas),
- közhitelesség (legalitas),
- különlegesség (specialitás), illetve
- elsőbbség (prioritás), amely tartalma szerint azt jelenti, hogy a rangelsőbbséget az szabja meg, hogy a jog bejegyzése iránti kérvény mikor lett a telekkönyvi hatósághoz benyújtva.¹³ Sárffy Andor ehhez képest további telekkönyvi elveket is meghatároz, illetve részben más tartalmat tulajdonít ugyanannak az elvnek:

- nyilvánosság (publicitas), amelyet két részre bont, az alaki nyilvánosság elve alapján a telekkönyv tartalmáról mindenki tudomást szerezhet, az anyagi nyilvánosság pedig azonos a közhitelességgel, azaz, mindenki bízhat abban, hogy az a jogállapot, amelyet a telekkönyv feltüntet, megfelel a valódi jogállapotnak. Vagyis, hogy a telekkönyvben feltüntetett jogok valóban fennállnak és jogosultjuk valóban az, akit a telekkönyv feltüntet, a telekkönyvben fel nem tüntetett dologi jogok pedig nem állnak fenn.¹⁴

- rangsor (prioritás),
- bejegyzési elv, amely szintén kétféle, egyrészt alaki, azaz minden ingatlan és minden dologi jog tárgya a telekkönyvi bejegyzésnek, másrészt anyagi, azaz a bejegyzés egyenesen feltétele a joghatás létrejöttének, vagyis, az ingatlanokra dologi jogok általában csak telekkönyvi bejegyzéssel szerezhetők.

- különlegesség (specialitas) elve, ami értelmezése szerint azt jelenti, hogy a bejegyzésben pontosan meg kell jelölni 1. azt a személyt, akinek a javára szól, 2. azt az ingatlant, amelyre vonatkozik, és 3. azt a jogot vagy korlátozást, amit a bejegyzés tanúsít.

- a jogosság (legalitas) elve szerint a telekkönyvi hatóság csak akkor tesz eleget a bejegyzési kérelemnek vagy megkeresésnek, ha az elbírálás alapját képező peren kívüli eljárás adataiból úgy látja, hogy a kérelem jogos.¹⁵

Szladits Károly munkássága eredményeként az alábbi telekkönyvi elveket határozhatjuk meg:

- a bejegyzési elv,

¹³ KOLOSVÁRY i. m. 386.o.

¹⁴ SÁRFFY i. m. 27.o.

¹⁵ SÁRFFY i. m. 32.o.

- a nyilvánosság (publicitas) elve,
- a rangelsőbbség (prioritás) elve,
- a különlegességi elv (specialitas).¹⁶

Az Inyvtv.-ben az alábbi alapelvek kerültek megfogalmazásra:

- a) a bejegyzés elve,
- b) a nyilvánosság elve,
- c) a közhitelesség elve,
- d) a kérelemhez kötöttség elve,
- e) a rangsor elve,
- f) az okirati elv.

A jogirodalom az Inyvtv.-ben *expressis verbis* megfogalmazott alapelveken kívül említést tesz további, a törvény szövegéből, illetve indokolásából kitűnő elvekről is, úgymint a kötelező használat elvéről, a valósággal egyezőség elvéről, a bizalom elvéről, a teljesség elvéről. E fogalmak némelyikével – habár nem az alapelvek körében – az új szabályozásban is találkozunk.

A közhitelesség elve ugyanakkor nem csak a kifejezetten az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokban, hanem az 1959. évi IV. törvényben – régi Ptk. – is megfogalmazásra került az ingatlan-nyilvántartás definíciójával gyakorlatilag összemosva akként, hogy az ingatlan-nyilvántartás – ha jogszabály kivételt nem tesz – a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.¹⁷

Általában elmondható mind a telekkönyvek, mind az ingatlan-nyilvántartás elveivel kapcsolatban, hogy az alapelvek egymással szoros kapcsolatban álló, egymással összefüggésben értelmezhető és értelmezendő meghatározások.

Az ingatlan-nyilvántartás definíciójára és elveire vonatkozó kettős szabályozás, illetve az alapelvek, különösen a közhitelesség tartalma körében kialakult eltérő jogelméleti megközelítések nyilvánvalóan hozzájárultak ahhoz, hogy a jogalkalmazói köztudatban lassan

¹⁶ Petrik i. m. 258.o.

¹⁷ 1959. évi IV. tv.116.§ (2)

alakult ki és szilárdult meg a közhitelességhez kapcsolódó – mára többnyire – egységes gyakorlat. A korábbi magánjogi hagyományokhoz történő visszatérés mellett ez a körülmény is közrejátszhatott abban, hogy az új Polgári Törvénykönyv koncepciójáról szóló 1003/2003. (I.25.) Kormány határozat az ingatlan-nyilvántartás anyagi magánjogi szabályait a Polgári Törvénykönyvben kívánta elhelyezni. A csaknem egy évtizeden át tartó kodifikációs munka eredményeként megalkotott, és a 2013. évi V. törvénnyel elfogadott új Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) ezt a célkitűzést megvalósította azzal, hogy a Dologi jogról szóló Ötödik Könyv Negyedik részében elhelyezte az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó – zömében – anyagi jogi rendelkezéseket. Maga a törvényjavaslat további kívánalmakat is megfogalmazott az új törvényi szabályozással kapcsolatban, amelyek közül az egyik az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének erősítése, a másik pedig az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése volt, amelynek megvalósítását külön törvény körébe utalta.¹⁸

Kérdésként vetődik fel, hogy a szabályozásnak ez a módja, azaz az ingatlan-nyilvántartás fogalmának és elveinek, a nyilvántartott jogok keletkezése, változása, megszűnése anyagi jogi szabályainak, továbbá az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése, a törlési és kiigazítási kereset, valamint – látszólag új jogintézményként – a jogvédelmi hatás szabályainak a Polgári Törvénykönyvben történő elhelyezése mennyiben alkalmas a jogalkotói célkitűzések megvalósítására, illetve a kialakult, többnyire egységesnek mondható joggyakorlat fenntartására és továbbfejlesztésére.

Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben

Mindenekelőtt azt kell rögzíteni, hogy az ingatlan-nyilvántartás fentiekben ismertetett külső és belső rendszerének sajátosságai alapvetően nem változtak a szabályozás egy részének a Polgári Törvénykönyvben történő elhelyezése kapcsán. Az ingatlan-nyilvántartás szabályait tartalmazó negyedik rész, X. címben található első norma az ingatlan-nyilvántartás definícióját tartalmazza, magában foglalva egyidejűleg több alapelvet is, amelyek aztán külön is felsorolásra és kifejtésre kerülnek. Az önállóan nevesített ingatlan-nyilvántartási alapelvek a következők a Ptk.-ban:

a.) a nyilvánosság elve,

¹⁸ T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről (Magyarország Kormánya Budapest 2012. július) 540.-541. o.

- b.) az okirati elv,
- c.) a bejegyzési elv
- d.) a rangsor elve, és
- e.) a közhitelesség elve.

Látható tehát, hogy alapelvi szinten sem történt lényeges változás az Inytv.-beli szabályozáshoz képest, kizárólag a kérelemhez kötöttség elve nem került rögzítésre, nyilvánvalóan eljárási jogi jellege miatt. A nyilvánosság elve némileg szűkített, de a korábbi szabályozással lényegében azonosan került átvételre, azaz, a tulajdoni lap és térkép tartalma – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével – bárki által megismerhető, míg a bejegyzések alapjául szolgáló okiratok tartalma az érintettek hozzájárulásával, vagy a megismeréshez fűződő érdek igazolásával.¹⁹ Ismételten hangsúlyozandó ugyanakkor az a korábban már rögzített megállapítás, hogy az alapelvek egymással szoros összefüggésben állnak, ezért a nyilvánosság elvének jelentősége sem önmagában, hanem a többi alapelvel fennálló kölcsönhatásában van. A közhitelesség elve ugyanis csak a nyilvánosság elvének megvalósulása, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismerhetősége révén érvényesülhet.

Az okirati elv a korábbi szabályozással tartalmában azonosan, megfogalmazásában – álláspontom szerint – hátrányosan megváltoztatva került beépítésre, megszüntetve azt a korábbi egyértelműen elhatároló megfogalmazást, miszerint a jogok bejegyzésére, jogilag jelentős tények feljegyzésére, adatok átvezetésére kerül sor az ingatlan-nyilvántartásban a jogszabályi feltételeknek megfelelő okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján.²⁰

A Ptk.-beli sorrendtől eltérve a rangsor elvével kapcsolatban annyit szükséges kiemelni, hogy tartalma szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és tények egymáshoz való viszonyát szabályozza, és már a telekkönyvi rendtartásunkban is megtalálható volt. A korábban már hivatkozott jogtudósok ezt a prioritás elvének nevezték. A Ptk. az alapelvi rendelkezések körében csak kifejezi, hogy a bejegyzett jogok sorrendjét (rangsorát) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg, amelyek részletszabályai részben a Ptk. 5:180. §-ban, részben a Ptk. hatálybalépéséhez igazodóan módosuló Inytv.-ben találhatók meg. A leglényegesebb időpont meghatározást ez utóbbi

¹⁹ Ptk. 5: 166. §

²⁰ Ptk. 5: 167. §

jogszabály adja, amikor kimondja, hogy a bejegyzések rangsorát – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés iktatási időpontja határozza meg.²¹

A bejegyzési elvre vonatkozó első bekezdésben foglalt rendelkezés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályának a rögzítése is egyben, annak kimondásával, hogy törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe.²² A törvény taxatíve fel is sorolja, hogy a jogátruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés pedig a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és használat jogát, valamint a telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot.²³

Mivel az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály, nevezetesen az Inytv. lehetővé teszi, – ahogy az már az ingatlan-nyilvántartás rendszerével és a bejegyzések hatályával összefüggésben is kifejtésre került – és a konstitutív hatály csak az anyagi jogok meghatározott körét érinti, a Ptk. által taxatíve fel nem sorolt jogok tekintetében a bejegyzés deklaratív hatálya érvényesül. Az azonban, hogy melyek ezek az utóbbi körbe tartozó jogok, csak az Inytv. rendelkezéseivel összefüggésben határozható meg az alábbiak szerint:

- a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,
- állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékJog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,
- elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,
- tartási és életjáradéki jog,
- végrehajtási jog.²⁴

A bejegyzések joghatásai a fentiekben vázolt konstitutív-deklaratív osztályozáson túl tovább differenciálhatók a jogelmélet által kimunkált terminológiák felhasználásával. Ezek szerint

²¹ Inytv. 7. § (1)

²² Ptk. 5:168. §

²³ Ptk. 5:168. § (2)

²⁴ Inytv. 16. §

megkülönböztethetők a bejegyzések anyagi és eljárásjogi hatályai, illetve beszélhetünk a jogok, tények úgynevezett informatív hatályáról is. Lényegében ezek a joghatások nyernek megfogalmazást a Ptk. 5:168.§ (3)-(5) bekezdésének rendelkezéseiben a konkrét jogok, jogilag jelentős tények nevesítése nélkül, így a rendelkezések ismételten csak az Inyvtv.-vel összefüggésben, azzal összevetve értelmezhetők. Ekként az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető, az Inyvtv. 17. § (1) bekezdésében 1-28. sorszám alatt taxatív felsorolt jogilag jelentős tények közül az 1.-14. és 27.-28. pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása nem érinti a hozzájuk fűződő joghatást (ilyen ún. informatív tények például: a jogosult kiskorúsága, gondnokság alá helyezése, az ingatlan jogi jellege, épület lebontása, létesítése, stb.), míg a 15-26. pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása azt a következményt vonja maga után, hogy a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben (például: elidegenítési és terhelési tilalom, árverés vagy nyilvános pályázat kitűzése, tulajdonjog fenntartással történt eladás.)²⁵ Egyes jogok és tények be- illetve feljegyzése bizonyos körben anyagi jogi, ún. dologiasító hatállyal bír, más esetekben pedig a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi, ami eljárásjogi joghatás. Tipikusan utóbbiak közé tartoznak a jogorvoslati kérelmek, a végrehajtási jog, a perindítás tényének feljegyzése. Jól érzékelhető a fenti rendelkezések kapcsán, hogy míg a (4) bekezdés rendelkezése a jóhiszemű harmadik személy védelmét szolgálja, a (3) és (5) bekezdések rendelkezései ezzel ellenkező irányba hatnak, mintegy a közhitelesség szabálya alóli kivételként.

Egyértelműen állítható azonban, hogy a bejegyzési elv elfogadása és következetes elismerése szorosan összefügg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességével, mert az csak akkor kapcsolható a nyilvántartáshoz, ha az a jogi állapotot a valósággal a lehető legteljesebb mértékben azonosan tartalmazza, ez pedig csak a bejegyzési elv következetes megvalósítása útján érhető el.²⁶

A Ptk. alapelvei között elvi éllel mondja ki az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét, míg az arra vonatkozó átfogó szabályozást külön cím tartalmazza.

²⁵ Inyvtv. 17. § (2)

²⁶ A Ptk. magyarázatokkal Complex i. m. 495.o

Az új Ptk. hatálybalépése előtti 1959. évi IV. tv. 116. §-ának (2) bekezdése és az – akkor hatályos – Inyvtv. 5. §-ának (1) bekezdése csaknem azonos szövegezéssel tartalmazta a közhitelesség elvét, míg az új normaszöveg ezektől megfogalmazásában eltérően, de tartalmában lényegében azonosan deklarálja az elvet, amikor kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.²⁷ Ez tartalma szerint azt jelenti, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket a nyilvántartás feltüntet, csakugyan megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve.²⁸

Számos jogtudós törekedett arra a megelőző évtizedekben is, hogy a közhitelesség, mint egy klasszikus, már a telekkönyvre is jellemző elv lényegi tartalmát meghatározza, valós jelentését feltárja és megfogalmazza. Számtalan publikáció jelent meg e témával kapcsolatban, amelyekből az tűnik ki, hogy igen sokszínű az elméleti megközelítése ennek az alapelvnek. Leszögezhetjük, hogy sem a telekkönyvi, sem az ingatlan-nyilvántartási szakirodalom, de a joggyakorlat sem egységes a közhitelesség tartalmát illetően.

Az e tárgykörben közzétett cikkek és tanulmányok köréből azoknak az alábbi megközelítéseknek a kiemelését tartom indokoltnak, amelyek valamilyen formában az új normaszövegben is felismerhetők.

A témával több tanulmányban is foglalkozó Kurucz Mihály álláspontja az volt, hogy az 1959. évi IV. tv. normaszövege a közhitelesség lényegét átértelmezi, azt a bizonyító erővel azonosítja, de a jogszabályból nem következik, hogy a bizonyító erő nem feltétlen, hanem megdönthető. A bizonyító erőre szűkített közhitelesség-fogalomnál nem található magyarázat a nyilvántartás anyagi joggal ellentétes tartalmának kiigazítása lehetőségére, amelyet a nyilvántartás folyamatosan biztosítanak. A nyilvántartás alapján önmagában nem lehet biztonsággal jogokat szerezni, ehhez ugyanis tudni kell, van-e más olyan jogszabály, amely egy meghatározott körre a nyilvántartás bizonyító erejét kizárja. A törvényi szintű bizonytalanság önmagában megingatja a nyilvántartás hitelességéhez fűződő forgalmi eredetű elvárást. Véleménye szerint a közhitelesség definiálásakor annak forgalombiztonsági követelményét, következésképp jogvédelmi hatását kell szem előtt tartani. Erre pedig akkor

²⁷ Ptk. 5:170. §

²⁸ A Ptk. magyarázatokkal Complex i. m. 497.o

van szükség, amikor – az ingatlanforgalom biztonsága érdekében – azt kell megvédeni, aki a nyilvankönyvi tartalom bizonyító, tanúsító erejében bízva, ellenérték fejében és jóhiszeműen, a nyilvankönyvvel ellentétes állapot ismerete nélkül szerzett jogot.²⁹

Álláspontja szerint a közhitelesség nem tanúsító erő, hanem feltétlen joghatás, és egy vélelem rendszert jelentett az Inyvtv.-ben, amelynek elemei:

- teljesség, vagyis mindazt a jogot és tényt tartalmazza, amely bejegyezhető, egyben nincs is más jog a bejegyzetten kívül (negatív mozzanat),
- helyesség, vagyis megfelel a bejegyzési kérelemnek, illetőleg a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának, továbbá a valóságos jogállapotnak (pozitív mozzanat),
- jogszerűség (legalitás), vagyis a bejegyzett jog, tény jogszerűen került az ingatlan-nyilvántartásba (legalitás), és más jog, tény nem kerülhetett az ingatlan-nyilvántartásba,
- ismert (cognitio), mindenki által ismert, vagyis senki sem hivatkozhat arra, hogy a bejegyzett jogok, tények fennállásáról, illetőleg a jogosultak személyéről nem tudott,
- bizonyító erő (processzív), a bizonyítási terhet és kötelezettséget telepíti,
- dologiasító hatály, az inter partes joghatásokat erga omnes-sé alakítja a bejegyzés ,
- jóhiszemű szerzést megalapozó vélelem.

A cognitio elve adja egyben a közbizalmi hatást is, nevezetesen, hogy a jog akkor is védelemben részesíti a bejegyzett jog, tény jogosultját, ha az egyébként a valóságos állapottól eltér. Ez az ingatlan nyilvántartás látszat-joghatálya, amely a forgalom biztonsága érdekében alárendeli az anyagi jogi igazságot.³⁰

Jóvárt László abbéli meggyőződése mellett érvelve, hogy a telekkönyvek – az ingatlan-nyilvántartásnak egyéb nyilvántartásoktól való lényeges különbözősége miatt – bíróságok általi vezetése indokolt, kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartást három olyan joghatás együttes jelenléte jellemzi, amelyek más nyilvános regiszterekhez nem kapcsolódnak. Ezek pedig:

- a) konstitutív hatály, amely általánosságban azt jelenti, hogy a telekkönyvi bejegyzés új jogot teremt, nem vonatkozik ez azonban a jogok módosulására és megszűnésére.
- b) vélelmi hatály, ami azt jelenti, hogy a bejegyzett telekkönyvi tartalom helyességéhez vélelem fűződik, azaz akit a telekkönyvbe bejegyeztek az valódi jogosultnak tekintendő, a

²⁹ Dr. Kurucz Mihály: A nyilvankönyvi közhitelesség tartalmának sokrétűségéről (Magyar Jog 2004/6.) 323.o.

³⁰ KURUCZ Ingatlan-nyilvántartási jog i. m..83. o.

törölt jogról vélelmezni kell, hogy nem áll fenn, a törlés helyesen történt (pozitív vélelmek), a be nem jegyzett jogokat pedig fenn nem állónak kell tekinteni (negatív vélelem).

c) védelmi (orvosló) hatály a telekkönyvben (ingatlan-nyilvántartásban) bízó jóhiszemű személy jogszerzésének oltalmát valósítja meg arra az esetre, ha a telekkönyv tartalmában bízó jogszerzőt a telekkönyv megtévesztené, mert kiderül utólag, hogy a tartalom helytelen volt, nem a valóságos jogi helyzetet tükrözte. Ez a védelmi hatály (vagy bizalomvédelem).

Az adott telekkönyv minősége a bizalomvédelem kiépítettségének skálájától függ, amelynek minimuma, ha a telekkönyvbe vetett bizalomhoz csak a nyilvánosságra nem hozott jogváltozások elleni védelem kapcsolódik. A védelem maximumát valósítja meg a telekkönyv, ha a hibás, hiányos vagy érvénytelen bejegyzésben megbízó, az ilyen bejegyzést helyesnek, valóságosnak tekintő jóhiszemű jogszerző azt az anyagi jogállást nyeri el, amit egyébként akkor nyert volna el, ha a telekkönyv helyesnek bizonyult volna. Másként fogalmazva, a védelem maximumát jelenti, ha az áttöri a „nemo plus iuris” elvét, és elvezet a nem tulajdonostól való tulajdonszerzéshez azon az alapon, hogy a szerző jóhiszemű volt, és megbízott annak a joglátszatnak a helyességében, amelyet a telekkönyv publikusan elé tárt.³¹

Petrik Ferenc az előbbi szerzők álláspontjával csak részben értett egyet. Kifejezetten tévedésnek minősítette Kurucz Mihálynak azt a megállapítását, hogy a közhiteles nyilvántartás csak a jóhiszemű jogszerzőt védi, mert a közhiteles nyilvántartás mindenkinek tanúsítja a jogok és tények fennállását, arra bárki hivatkozhat is (pl. perben).³² Álláspontja szerint a jóhiszemű jogszerző védelme a bizalom elvével ragadható meg, amely azt jelenti, hogy ha valaki a nyilvántartás tartalmában bízva, ahhoz igazítja magatartását (köt szerződést, tesz jognyilatkozatot), úgy a bizodalma elnyeri jutalmát: szerződését (jognyilatkozatát) akkor is érvényesnek fogadják el, ha egyébként attól a jogi hatás megtagadható lenne. A bizalom jutalma csak azt illeti meg, akinek bizalma nem volt hamis. Aki tudott arról, vagy tudnia kellett, hogy a nyilvántartás nem felel meg a valóságnak – nem méltó erre a bizalomra. A jóhiszemű jogszerzőt két védelmi rendszer oltalmazza:

- az egyik, az érvénytelen bejegyzésben bízó jóhiszemű jogszerzőt védi, akinek jogszerzése három év (illetőleg 6 hónap) eltelte után nem támadható meg,

³¹ Dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről (Magyar Jog 2003/5.) 270.o.

³² Petrik i. m. 259.o.

- a másik, az ingatlan-nyilvántartás teljességében bízó jogszerzőt, akit az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzővel szemben illet meg azonnali és teljes védelem, ellene törlési per megindítására sincs lehetőség.³³

Álláspontja szerint a közhitelesség elve három elemet foglal magában:

1. a telekkönyv valósága jelenti az igaz és teljes valóságot :
 - amit a telekkönyv feltüntet az valóban fennáll,
 - ami a telekkönyvben nincs feltüntetve, vagy abból törlésre került az nem létezik (a telekkönyv tehát hiteles),
2. a telekkönyvben szereplő bejegyzések publica fides jellegűek, senki nem hivatkozhat arra, hogy a bejegyzett jogok, jogilag jelentős tények fennállásáról, a jogosultak személyéről nem tudott (a telekkönyv tehát közhiteles),
3. a közhitelesség elvéből következik az a követelmény, hogy a nyilvántartásnak a valóságos állapotnak megfelelően kell tartalmaznia az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket.³⁴

A közhitelesség elve azonban nem minden dologi jog, vagy nem minden bejegyzett jog tekintetében feltétlenül érvényesülő elv, amely alóli kivételeknek négy esetét határozta meg, amelyek:

- a) A közhitelesség elve elé állított legjelentősebb korlát: az igaz és teljes valóság csak addig áll fenn, amíg az ellenkezőjét nem bizonyítják (bizonyos esetekben azonban ez a védelem megdönthetetlené válik, pl. a jóhiszemű és visszterhesen szerző javára bejegyzett jogok bizonyos idő elteltével nem támadhatók meg).
- b) A közhitelesség elvének érvényesülését a törvény is kizárhatja.
- c) A közhitelesség elve alóli kivételt jelent az is, hogy dologi jogosultságot ingatlan-nyilvántartáson kívül is lehet szerezni.
- d) Az ún. informatív hatályú jogilag jelentős tények, amelyek bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

A c.) ponthoz kapcsolódóan kifejti, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző jogát megelőzi annak a jóhiszemű jogszerzőnek a joga, aki azt az ingatlan-nyilvántartásba

³³ Petrik i. m. 261 .o.

³⁴ Petrik i. m. 259 .o.

bejegyeztette, sőt annak joga is, aki őt megelőzően kérte jogának bejegyzését. A jogok konkurálása esetén a törvény nem annak jogát ismeri el, aki a törvény erejénél fogva előbb szerezte meg a jogot, hanem azét, aki nem késlekedett joga bejegyeztetésével. Ez a szabály elbirtoklás esetén a Ptk. – 1959. évi IV. tv. – 121.§-ának (4) bekezdésén, míg a további ex lege jogszerzések esetén az Inyvtv. rendelkezésén alapszik.³⁵ A jövőre nézve, nevezetesen a cikk megjelenésének idején elkezdődött kodifikációs tevékenységhez kapcsolódóan álláspontja az volt, hogy a közhitelesség követelménye alóli kivételeket több vonatkozásban csökkenteni kell.

Vékás Lajos szintén az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért szállt síkra egy korábbi tanulmányában, amelyben kifejtette, hogy maguk a normaszövegek is a közhitelesség elvének érvényesülése ellen hatnak azzal, hogy megfogalmazásukból eredően a közhitelességet vélelemmé fokozzák le.³⁶ A megoldást abban látta, hogy mindenekelőtt ösztönözni kell a jogalanyokat tulajdonjoguk mielőbbi bejegyeztetésére az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzések esetében is, amelynek érdekében célszerűnek látta az – 1959. évi IV. tv. – 121.§ (4) bekezdése szerinti rendelkezést elhelyezni a többi ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés szabályai között is, vagy általános jelleggel kimondani ezt a védelmet azokra az esetekre, amelyekben ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül is meg lehet szerezni. Kifejtette álláspontját a 117. § (4) bekezdésében szabályozott, ún. birtokkal megerősített jogcím védelméről szóló rendelkezésnek a közhitelességre gyakorolt negatív hatásáról és a jogintézmény megszüntetése szükségességéről.

Mint az ismertetett elméleti megközelítések mutatják, az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége sok aspektusból vizsgálható. Figyelmem kívül hagyva az elnevezésbeli különbségeket, megállapítható, hogy bizonyos átfedések és egyezőségek vannak az álláspontok között, de megtalálhatók az egyértelműen kifejezésre jutó ellentmondások is. Nevezetesen, hogy fennáll -e a védelmi hatálya a közhitelességnek mindenki irányába, vagy csak a jóhiszemű jogszerző irányába, hol és mennyiben kizárt vagy korlátozott a közhitelesség érvényesülése, illetve milyen időbeli korlátai vannak érvényesülésének. Ezek azok a kérdések, amelyekre a korábbi jogszabályi rendelkezések nem adtak egyértelmű iránymutatást, és ez

³⁵ Petrik i. m. 260.o.

³⁶ Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért Magyar Jog 2001/3. 130. o.

bizonytalanságot eredményezett a joggyakorlatban is, mind a jogalkalmazásban, mind az egyéb jogszolgáltató tevékenység területén. Sajnálatos módon azonban azt lehet látni, hogy az új szabályozásban is fellelhetők ezek a nem egyértelmű tartalmak és ellentmondások.

A korábbi szabályozáshoz képest a Ptk. közhitelesség definíciója kihagyja a normaszövegből a „ha jogszabály (Inytv.-ben törvény) kivételt nem tesz” kitélt, ezáltal azonban mégsem szűnik meg a közhitelesség vélelem jellege, hiszen az ingatlan-nyilvántartás teljessége paragrafuscímben a korábban hatályos Inytv. 5. § (2) bekezdésében foglaltakkal azonosan került szabályozásra, hogy a jog, tény fennállását, továbbá azok jogosultját, illetve törölt jog vagy tény fenn nem állását az ellenkező bizonyításáig kell valónak tekinteni.³⁷ Tekintettel továbbá arra, hogy a bejegyzési elvnel is kifejtettek szerint maga a törvény is számos kivételt enged a be nem jegyzett jog, vagy jogilag jelentős tény joghatása érvényesülésének, elmondható, hogy ebben a vonatkozásban a közhitelesség erősítése – legalábbis jogszabályi rendelkezés szintjén – feltehetőleg nem valósult meg, ebből az aspektusból az ingatlan-nyilvántartás tartalma továbbra sem több, mint vélelmezett joglátszat.

E két fenti körülményen kívül a közhitelesség elve alóli kivételként kell megjelölni az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzések eseteit (elbirtoklás, ráépítés, öröklés, házastársi, élettársi vagyonközösség) is. Az ezekre vonatkozó, az Inytv. hatálybalépése óta változatlan korábbi szabályozás szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. Mivel az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzések ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű, ellenérték fejében szerző személyekkel szembeni érvényesíthetősége – illetve annak kizártsága – az Inytv. fenti rendelkezése szerint szabályozott volt, továbbá az 1959. évi IV. tv. 121. § (5) bekezdése az elbirtoklás vonatkozásában – és sajnos csak ott – a jogszerzés korlátozottságát külön is kimondta, utóbbi rendelkezés elhagyása az elbirtoklásra vonatkozó szabályok köréből nem a közhitelesség erősítésére szolgáló szabályok kiterjesztését, hanem éppen ellenkezőleg, szűkítését valósítja meg. Ugyanakkor nyilvánvalóan a közhitelességet erősíti az ún. birtokkal megerősített jogcímvédelem szabályának kiiktatása.

³⁷ Ptk. 5:173. §

Az Inyvtv. tömör, és egyértelmű meghatározását adta annak, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Az új normaszöveg egyik rendelkezése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy vagy az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezhető tény jogosultja a szerzett jogát, illetve a feljegyezhető tény nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű szerzővel szemben, míg másik rendelkezése szerint – a be nem jegyzett jogot és fel nem jegyzett tény – a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző személlyel szemben nem lehet érvényesíteni.³⁸ Tekintve, hogy az új szabályozás a jóhiszemű jogszerző személyét általános jelleggel nem definiálja, a törvényhely alkalmazása szempontjából félreérthető, hogy a jogalkotó szándéka szerint csak ott kritérium e az ellenérték fejében történő szerzés, ahol az a normaszövegben kifejezetten szerepel, vagy – a paragrafuscímből kiindulva, illetve a korábbi szabályozást irányadónak tekintve – mindenhol, ahol jóhiszemű szerzőt említ a törvény.

Meghatározza azonban az új Ptk., hogy ki nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek. Az, aki jogának szerzésekor, vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról tudott vagy akinek arról tudnia kellett.³⁹ A rendelkezés alkalmazásával kapcsolatban egy, látszólag lényegtelen kérdés vetődik fel, nevezetesen, hogy mely időpontban kell vizsgálni a jóhiszeműség fennállását, azaz a harmadik személy jogszerzőnek az ingatlan-nyilvántartás tartalmára vonatkozó tudattartalmát. A fenti rendelkezés szerint ez az időpont:

- a jogszerzés, vagy
- a cselekmény véghezvitelének időpontja.

Ugyanakkor az 5:172.§ (1) bekezdés kifejezett rendelkezése szerint a jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre alapított kérelemnek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés céljából való benyújtása szerinti időpontban, kivételesen a megállapodás létrejöttének időpontjában kell vizsgálni. Nem lehet vitás, hogy ezekkel a meghatározásokkal jelölt időpontok jelentősen eltérhetnek egymástól és kifejezetten félreérthető meghatározás a „jogának szerzésekor” kitétel abban az esetben, ha egy olyan jogról beszélünk, amelynek bejegyzéséhez a törvény konstitutív hatályt fűz. A kérdés megválaszolásához támpontot

³⁸ Ptk. 5:175. § (1)-(2)

³⁹ Ptk. 5:172. § (2)

nyújthat, hogy a kommentár e körben utal a Ptk. 5: 178. § (4) bekezdésének rendelkezésére, miszerint a bejegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú, azzal, hogy a jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre irányuló kérelem benyújtása időpontjában kell vizsgálni.⁴⁰

Annak pedig, hogy egyértelműen megállapítható legyen, ki és mikor tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek kiemelkedő jelentősége van, hiszen a közhitelességből eredő, ahhoz kapcsolt – és jelenleg már kifejezetten nevesített – jogvédelmi hatás őket oltalmazza. Ez a jogvédelmi hatás pedig azáltal valósul meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények törvényileg vélelmezett valóságával szemben bizonyos idő eltelte után senki – az anyagi jog szerinti jogosult sem – élhet az ellenkező bizonyításának lehetőségével.

Az Inyvtv. korábban hatályban volt, és a 80/2006 (XII.20.) AB határozattal 2007. június 30.-i hatállyal megsemmisített 5. §-ának (5) bekezdése azt az időtartamot, amely után az érvénytelen okiraton alapuló, jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, feljegyzett tény nem törölhető, a ranghelyére irányadó időponttól számított három évben határozta meg. Jelenleg ezzel azonos tartalmú rendelkezést a Ptk. nem tartalmaz. Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása paragrafuscímben az ingatlan-nyilvántartásban – annak helyességében és teljességében – bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szembeni törlési kereset indítására szabott határidő került szabályozásra akként, hogy arra az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított 6 hónap, illetve, ha kézbesítés nem történt, a bejegyzés hatályossá válásától számított három éves jogvesztő határidő alatt van lehetőség.⁴¹ Habár a kommentár több helyen is kifejezetten állítja, hogy a bejegyzés hatályossá válásától számított három év elteltével a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog a nyilvántartásból nem törölhető,⁴² amennyiben a korábbi, hasonló tartalmú szabályozáshoz kapcsolódó joggyakorlatot tekintjük irányadónak, a Kúriának – Legfelsőbb Bíróság – az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről alkotott 2/2005. (VI.15.) PK. véleményben közzétett álláspontja figyelembevételével a fenti rendelkezés úgy értelmezendő, hogy ha a perindítás a törvényi határidőn belül megtörténik, a bejegyzett jog, illetve feljegyzett tény törlésére – az igény megalapozottsága esetén – három év után is sor kerülhet.

⁴⁰ HVG ORAC i. m. 250.o.

⁴¹ Ptk. 5:187. §

⁴² HVG ORAC i. m. 249.o., 252.o.

Az említett PK. vélemény megalkotásáig az sem volt egyértelmű a gyakorlatban, hogy ki jogosult törlési és kiigazítási per indítására, holott az erre vonatkozó szabályok egy helyen, az Inytv.-ben voltak elhelyezve. A joggyakorlatban e két területen – személyi kör és időpontok – ezt követően is fennálló bizonytalanság felszámolása végett a Kúria megalkotta az érvénytelenségi és törlési perek kapcsolatára vonatkozó 3/2010. (XII.6.) PK véleményét, amely – a megváltozott jogszabályi környezetet figyelembe véve – adott választ ismét a gyakorlatban felmerült kérdésekre. A keresetindításra jogosultakat tekintve az új szabályozásban a törlési és kiigazítási igény paragrafuscím alatt csak a „jogosult” van megjelölve,³⁷ míg a Ptk.-ban elhelyezett keresetindítási határidőknél „anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy” személyi kör került megjelölésre.³⁸ Ugyanakkor a keresetindításra jogosultak meghatározása megmaradt a módosított Inytv. rendelkezései között is, a korábbiakkal lényegében azonos tartalommal, azaz perindításra és az eredeti állapot helyreállításának kérelmezésére az jogosult, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész, illetve a bejegyzés törlését – egyéb feltételek mellett – az érdekelt kérheti.³⁹ Mindebből az következik, hogy mint korábban, a Ptk. és az Inytv. együttes értelmezése és alkalmazása a jövőben is mellőzhetetlen.

Összegzőképpen álláspontom szerint az szögezhető le, hogy csak az elkövetkező évek gyakorlatában fog kiderülni, hogy az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályainak a Polgári Törvénykönyvben történt elhelyezése, illetve a szabályozásba a jogirodalomban kimunkált egyes fogalmaknak a beépítése, továbbá a joggyakorlat eredményei alapján történt szövegezésbeli pontosítása – a párhuzamos szabályozás fenntartása és az új szabályok által felvetett egyes értelmezési kérdések mellett – alkalmas-e a joggyakorlat egységének fenntartására, továbbfejlesztésére, illetve a jogalkotó által kitűzött cél, a közhitelesség erősítése megvalósítására, végső soron az ingatlanforgalom mind teljesebb biztonságának megteremtésére.

³⁷ Ptk. 5: 184.§ (1)

³⁸ Ptk. 5:187.§

³⁹ Inytv. 62.§ (1)