

Hajdú Gergely

## Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében

### 1. Az ingatlan-nyilvántartási jog és az új Ptk.; az ingatlan-nyilvántartás története

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2014. március 15-i hatálybalépésével a magyar polgári jogszabályanyagban jelentős változások következtek be. Az új Ptk. megalkotása során a kodifikátorok a valódi kódexjelleg kialakítása és fenntartása érdekében a civilisztika szinte valamennyi jogterületét beemelték a törvénybe.

Az egyik legszembevetőbb változás az ingatlanjogi szabályozás terjedelmének megnövekedésében, az ingatlan-nyilvántartásról szóló paragrafusok gyarapodásában figyelhető meg.

Az ingatlanjogi szabályozás különleges helyet foglal el a jogágak rendszerében: a polgári jog és a közigazgatási jog határán egyensúlyozva törekszik a két jogágbeli normaanyag összehangolására, anyagi és eljárásjogi normák sokaságával. Az ingatlan-nyilvántartás alatt olyan *hatósági eljárást* kell érteni, amelynek fő feladata az ingatlanokkal kapcsolatos – jogszabályban meghatározott – adatok, jogok és jogilag jelentős tények rögzítése, valamint ezek változásainak folyamatos figyelemmel kísérése. Nem hagyható figyelmen kívül ugyanakkor, hogy az ingatlan-nyilvántartás egyben dokumentációs rendszer is, az ingatlanokhoz fűződő, *polgári jog által szabályozott dologi jogok* keletkezésének, módosulásának és megszűnésének bárki által megismerhető, közhiteles nyilvántartása.

Az előkészítő munkálatok során komoly viták előzték meg az új törvény kidolgozását abban a tekintetben, hogy az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályai a törvénykönyvben szerepeljenek-e. Megállapítható ugyanakkor, hogy az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó anyagi jogi szabályokat – különös tekintettel a dologi jogra – mindig is tartalmazott a Polgári Törvénykönyv, függetlenül attól, hogy a hatályos vagy a régi törvényre hivatkozunk-e.

Az új Ptk. az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi normáit egyértelműen szabályozási körébe vonta, sőt túlélve azon, néhány alaki/eljárás jellegű normát is tartalmaz. Nem tartalmazza azonban a kódex az ún. „kataszteri”, azaz térképi nyilvántartásra, a nyilvántartás vezetésére, illetve az eljárásra vonatkozó részletes szabályokat, illetve nem határozza meg a nyilvántartásba felvenni szükséges és lehetséges ingatlanok körét. Ezek továbbra is az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (Inyvtv.) kerültek szabályozásra.

Ahhoz, hogy a Ptk. által szabályozott anyagi-dologi jogokat az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen tanúsíthassa, szükség van olyan eljárásjogi szabályokra, ame-

lyek egyrészt előírják a fentebb nevezett jogok rögzítésének kötelezettségét (első rendű garanciális eljárási normák), másrészt meghatározzák e rögzítési kötelezettség módját, mikéntjét (másodlagos eljárási szabályok).<sup>1</sup> Ezeket a normákat az Inyvtv., valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) tartalmazza. Végül nem hagyható figyelmen kívül – visszaulva a hatósági eljárási jellegre – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) háttérnormaként való alkalmazása sem.

Az ingatlan-nyilvántartási jog Ptk.-beli bősegebb szabályozásának indokait az elmúlt évek, évtizedek során kialakult ingatlanjogi bírói gyakorlat, valamint a jogtudomány elméleti vívmányai hatályos szabályozásba való beemelésének kívánalmában keresendők. Természetesen az ingatlan-nyilvántartási kérdések a dologi jogi normákhoz kapcsolódóan kerültek szabályozásra az új törvény ötödik könyvében, a birtok, a tulajdonjog és a korlátolt dologi jogok körében.

A földterületek lajstromozásának gyökerei messzire nyúlnak vissza a magyar jogtörténetben. A feudális állam működése elképzelhetetlen lett volna a különböző – nemesi, paraszti, városi – földbirtokok megfelelő nyilvántartása nélkül. Egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer azonban sokáig nem alakult ki, egészen a II. világháborúig két, egymástól elkülönülő nyilvántartás működött. Az ún. *kataszteri nyilvántartás* az ingatlanok adatait rögzítette, míg az ingatlanokon fennálló jogok keletkezését, változását és megszűnését a *telekkönyvek* tartalmazták.<sup>2</sup>

Az első modern értelemben felfogott kataszteri felmérést, amely jelentős szerepet töltött be a mai ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakulásában, II. József császár uralkodása idején kezdték meg az uralkodó által 1786-ban (magyar nyelven is!) kibocsátott telekkimérési pátens alapján. A rendelet fontosságát jelzi, hogy ez vezette be többek között a helyrajzi számok alkalmazását és a lakóházak számozását Magyarország területén is. A kataszteri felmérés azonban csak 1790-ben, éppen az uralkodó halálának évében készült el, ezt követően pedig az addig elért eredmények szinte teljesen odavesztek.<sup>3</sup>

A feudális Magyarország birtokviszonyait a polgárosodás megindulásáig külön jogszabályok által szabályozott földnyilvántartások, ún. *különös telekkönyvek* tartalmazták, mint például a bányatelekkönyvek vagy az ipari vállalatok telekkönyvei. A polgári társadalom kibontakozása, a kapitalizmus térhódítása azonban az ingatlanforgalom megnövekedését hozta magával, ezért szükségessé vált egy olyan általános nyilvántartás ki-

<sup>1</sup> Papp Zsigmond: *Ingatlan-nyilvántartás a gyakorlatban*. In: Agrár- és vidékfejlesztési igazgatás. Szaktudás Kiadó Ház, Budapest, 2010. 165. oldal

<sup>2</sup> Menyhárd Attila: *Dologi jog*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2010. 53. oldal

<sup>3</sup> Dr. Mihály Szabolcs–Osskó András–Zalaba Piroska: *A magyar egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer* <http://www.foldhivatal.hu/images/cikkek/pchung2010zpoa.pdf> 5. oldal

alakítása, amely bárki által hozzáférhető módon és közhitelesen rögzíti az ingatlanokhoz fűződő jogokat. Ennek folyamánként jelentek meg az ún. *általános telekkönyvek*, amelyekben azokat a földterületeket lajstromozták, melyeket az egyes jogszabályok nem utaltak különös telekkönyvekre.<sup>4</sup>

A kataszteri felmérések a XIX. század derekán indultak újra. Miután 1953-ban hazánkban is hatályba lépett az Osztrák Polgári Törvénykönyv, megindult az ingatlanok összeírásának és a telekjegyzőkönyvek szerkesztésének folyamata.<sup>5</sup> Néhány évvel később, 1860-ban Sopronban, 1861-ben Zágrábban, majd 1865-ben Kassán nyílt kataszteri térképtár.<sup>6</sup> Szintén jelentős mérföldkőnek számított 1855-ben a Telekkönyvi Rendtartás kibocsátása, amely általános jelleggel a törvényszékek, valamint külön törvényi felhatalmazás alapján a járásbírók hatáskörébe utalta a telekkönyvek vezetését. 1912-től ezt a feladatot már csak a járásbírók látták el.

Az egységes magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakítása csupán a II. világháborút követő időszakra datálható. A jogalkotó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet kibocsátásával valósította meg e szabályozási terület egységesítését. A jogszabály megszüntette a kettős nyilvántartás, azaz az állami földnyilvántartás és a telekkönyv rendszerét, ezáltal lehetővé tette az ingatlanokhoz kapcsolódó valamennyi jog és tény, illetve jogi és térképi adat egyetlen nyilvántartásból történő megismerhetőségét. A megszünt telekkönyvek helyébe pedig a tulajdoni lapok alkalmazása lépett.<sup>7</sup>

Az egységesítés nemcsak jogi, hanem intézményi téren is megvalósult: az ingatlan-nyilvántartás vezetése a földhivatalok hatáskörébe került. 1981-re az egész országban kiépült az új földhivatali intézményrendszer az akkori Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium fennhatósága alatt.<sup>8</sup>

Az ingatlan-nyilvántartás szabályozása alapvetően két elv, a reál- és perszónalfólium elve mentén történhet. Mindkét rendezési elvnek megvannak a maga előnyei és hátrányai egyaránt. A reál-fólium, azaz a tárgy szerinti nyilvántartás elve szerint maga az ingatlan mint a tulajdonjog tárgya képezi a nyilvántartás alapját, azaz minden egyes tulajdoni lap csak egyetlen ingatlant tartalmaz. Így előfordulhat, hogy egyetlen személyhez több tulajdoni lap is csatolható az ingatlanok számától függően. A perszónalfólium, azaz a személy szerinti nyilvántartás alkalmazása látszatra egyszerűbbnek tűnik: a jogosultak személyéhez kötődnek az ingatlanok, illetve az azokhoz kapcsolódó jogok. Voltaképpen itt arról van szó, hogy egy adott személy egyazon településen lévő ingatlanai egyetlen tulajdoni lapon lekövethetők.

Ennek az utóbbi elvnek a hosszabb távú alkalmazása

viszont a tulajdoni viszonyok áttekinthetlenségét eredményezheti.

Az 1972-es törvényerejű rendelet alapvetően az ún. reál-fólium, azaz a tárgy szerinti nyilvántartás elvét követve alakította ki rendszerét, bár bizonyos esetekben a személy szerinti nyilvántartás elve dominált, többek között a szövetkezetek vagy az állami tulajdonú külterületi ingatlanok kezelő szervei esetében.<sup>9</sup>

A törvényerejű rendeletet felváltó, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) azonban már egyértelműen a reál-fólium elvét preferálja. Kimondja, hogy „az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.”<sup>10</sup>

Az új Polgári Törvénykönyv március 15-i hatálybalépésével némileg módosultak a szabályozásbeli erőviszonyok. A Ptk. az ingatlanjog jó néhány paragrafusát beemelte szakaszainak sorába, némileg megbontva ezzel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) addig egységesnek tekintett szabályozását. A hatályos ingatlan-nyilvántartási jog szerkezete tehát igencsak sajátos képet mutat, tekintve, hogy annak mind a Ptk., mind az Inyvtv. ugyanannyira fontos alapját képezi, ebből adódóan a két törvény együttes alkalmazásától nem lehet eltekinteni. Az Inyvtv.-ben rögzített szabályok lényegében a Ptk. dologi jogi, szűkebb értelemben véve pedig az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szakaszait egészítik ki, részletezik, teszik alkalmazhatóvá a joggyakorlat számára.<sup>11</sup>

## 2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei az új Ptk. tükrében

A magyar polgári jogi szabályozásra jellemző alapelv-orientáltság az ingatlan-nyilvántartási rendszer felépítésében is megfigyelhető mind jogtörténetileg, mind a hatályos szabályozást tekintve. Már az 1855. évi Telekkönyvi Rendtartás tartalmazott olyan alapelveket, amelyek később az Inyvtv.-ben, majd az Inyvtv.-ben, ma pedig a Ptk.-ban is visszaköszönnek.

Az alapelvek mint meta-normák az anyagi jogi szabályokban érvényesítendő követelményekként zsinórmértékül szolgálnak az ingatlan-nyilvántartási jog mindennapi alkalmazása során. A jogalkotó az alapelvekben olyan általános célokat, iránymutatásokat fogalmaz meg, amelyek érvényre juttatásától nem tekinthet el a jogalkalmazó.

Az Inyvtv.-ben az alapelvek köre nem került külön feltüntetésre, bár az alapelvek létének és működésének szelleme áthatotta az jogszabály paragrafusait. Az Inyvtv. nagy előrelépést hozott a tekintetben, hogy a bevezető rendelkezései körében tételesen felsorolta az alapelveket:

- a) a bejegyzés elvét,
- b) a nyilvánosság elvét,
- c) a közhitelesség elvét,

<sup>9</sup> Sarkadi, *id. mű.*, 2. oldal

<sup>10</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, 24. § (1) bek.

<sup>11</sup> Dr. Horváth Gyula: *Ingatlan-nyilvántartás*. Wolters Kluwer Kft., 2012, e-könyv

<sup>4</sup> Dr. Sarkadi Anikó: *Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban* <http://www.mabie.hu/cikkek-tanulmányok> 1. oldal

<sup>5</sup> Sarkadi, *id. mű.*, 1–2. oldal

<sup>6</sup> Mihály–Osskó–Zalaba, *id. mű.*, 5. oldal

<sup>7</sup> Sarkadi, *id. mű.*, 2. oldal

<sup>8</sup> Mihály–Osskó–Zalaba, *id. mű.*, 6. oldal

- d) a kérelemhez kötöttség elvét,
- e) a rangsor elvét, s végül, de nem utolsósorban
- f) az ún. okirati elvet.

Ezekon kívül a jogirodalom további, kifejezetten meg nem fogalmazott alapelveket is kiszűrt az Inyvtv. rendelkezései közül, közelebről nézve:

- a) teljesség elve,
- b) valóságosság elve,
- c) kötelező használat elve,
- d) legalitás elve.

2014. március 15-vel az alapelvek általános szintű szabályozása az Inyvtv.-ből az új Ptk.-ba került át azzal, hogy a közhitelesség, a kérelemhez kötöttség és a rangsor elvét – mintegy kiegészítve a Ptk. rendelkezéseit – az Inyvtv. továbbra is részletezi. Az új kódex alapvetően nem változtatott az alapelvek rendszerén. Továbbra is az ingatlan-nyilvántartási jog zsinórmértékéül szolgál:

- a) a nyilvánosság elve, (5:166. §)
- b) az okirati elv, (5:167. §)
- c) a bejegyzési elv, (5:168. §)
- d) a rangsor elve, valamint (5:169. §)
- e) az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve. (5:170. §)

Egyedül a kérelemhez kötöttség elvét nem tartalmazza a Ptk., melynek oka a szóban forgó alapelv eljárásjogi jellege.

### 2.1. A nyilvánosság elve

A nyilvánosság vagy publicitas elve azt fejezi ki, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai – az ingatlanok és a jogosultak adatai, valamint a bejegyzendő jogok és feljegyzendő tények – a jogszabályban meghatározott keretek között bárki számára megismerhetőek, hozzáférhetőek (*alaki nyilvánosság elve*).<sup>12</sup> Jelen alapelv a közhitelesség elvének is egyik fontos feltétele: mindannak a nem tudására, ami az ingatlan-nyilvántartásból kitűnik, harmadik személyek nem hivatkozhatnak, még jóhiszeműségük esetén sem.<sup>13</sup>

Az új Ptk. hatálybalépését megelőzően az Inyvtv. 4. §-a biztosította a törvényben meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságát, amely lehetővé tette a tulajdoni lapok tartalmának bárki által történő korlátozás nélküli megismerését, megtekintését, arról feljegyzés készítését, valamint a hiteles másolat kikérését.

Az új Ptk. némileg szűkítette ugyan, ám érdemben nem változtatta meg az alapelv tartalmát. A tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével – továbbra is bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, valamint hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását is kérheti.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma azonban – a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között – csupán akkor ismerhető

meg, ha a kérelmező igazolja, hogy annak megismeréséhez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése valamely jogának érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettségének teljesítéséhez szükséges.<sup>14</sup>

A nyilvánosság elvének ily módon történő megszorítására az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságával való potenciális visszaélések elkerülése érdekében volt szükség. Március 15-e óta tehát az ingatlan-nyilvántartás tartalmának és a tartalom alapjául szolgáló okiratoknak a megismerését az ahhoz fűződő jogi érdekek igazolásához köti a törvény.<sup>15</sup>

A nyilvánosság elve azon alapelvek körébe tartozik, amelyek érvényesülését az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is biztosítani kell. Fontos azonban, hogy ezen eljárásokban a nyilvánosság elve nem jelent korlátlan adatszolgáltatási kötelezettséget, különös tekintettel a tulajdoni lapok másolatainak kiadására.<sup>16</sup>

### 2.2. Az okirati elv

A klasszikus okirati elv – mint az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságához és közhitelességéhez szorosan kapcsolódó tétel – értelmében a jogok bejegyzése, tények feljegyzése, valamint adatok átvezetése az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor lehetséges, ha szigorú feltételeknek megfelelő okiratokkal hitelt érdemlően bizonyítható azok fennállása.<sup>17</sup>

Az új Polgári Törvénykönyv a forgalom biztonsága érdekében fenntartotta ezt az alapelvet, azonban nem értelmezi ennyire szigorúan. Az Inyvtv. korábbi 8. §-át kisebb módosításokkal emelte át a jogalkotó az új Ptk.-ba, melynek értelmében az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.<sup>18</sup> Miként a korábbi bírói gyakorlat is rámutatott, az okirati elv érvényre juttatása nem lehet abszolút: a földhivatal például nem jogosult arra (hacsak törvény kivételt nem tesz<sup>19</sup>), hogy a benyújtott okirat polgári jogi érvényességét vizsgálja.<sup>20</sup> Az okirati elv további oldódására kiváló példa a Ptk. 5:93. § (3) bekezdése, melynek értelmében a jelzálogjogot a zálogszerződés mellett a zálogkötelezettnek a zálogjog fennállását egyáltalán

<sup>14</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, 5:166. § (2), (3) bekezdés

<sup>15</sup> Indokolás

<sup>16</sup> BH 2006.269.

<sup>17</sup> Papp, *id. mű*, 171. oldal

<sup>18</sup> Ptk. 5:167. §

<sup>19</sup> Ilyen törvényben meghatározott kivételnek tekinthető az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése, melynek értelmében a földhivatalnak el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. A földhivatal tehát mindig vizsgálja a benyújtott okirat nyilvánvaló érvénytelenségét (polgári jogi semmisségét).

<sup>20</sup> KGD 2013.17.

<sup>12</sup> Papp, *id. mű*, 169. oldal

<sup>13</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2003. évi V. törvény Indokolása

nem igazoló bejegyzési engedélye alapján is be lehet jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

További változás, hogy a bejegyzéshez az Inyvt. korábban kifejezetten megkövetelte a hatósági, illetve bírósági határozat *jogerőre* emelkedését, legfeljebb előzetesen végrehajtható határozat alapján volt lehetőség a bejegyzésre (ha az Inyvt. arról kifejezetten rendelkezett).<sup>21</sup> Ez a követelmény azonban eltűnt az új Ptk. normaszövegéből.

### 2.3. A bejegyzési elv

A bejegyzési elv kettős jelentéssel bír: *alakilag* egyrészt azt jelenti, hogy minden ingatlan és dologi jog tárgya az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésnek; míg az *anyagi* bejegyzési elv azt fejezi ki, hogy maga a bejegyzés ténye ruhazza fel jogi hatással a bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket, vagyis az ingatlanokra nézve a dologi jogok általában csak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezhetnek.<sup>22</sup>

A bejegyzési elv következetes alkalmazása teszi lehetővé az ingatlanok valós és jogi állapota közötti egyensúly fenntartását. A Ptk. értelmében – miként azt korábban az Inyvt. is rögzítette – a törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe. Az ingatlan-nyilvántartásba azonban csak azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály lehetővé teszi. Így a tulajdoni lapra történő bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a szerződésen alapuló vagyongazdálkodási jogot, a földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot és a használat jogát, valamint a telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot.<sup>23</sup> Ez voltaképpen az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés konstitutív hatályának kifejezése, amelyet a bíróságok is következetesen betartanak. A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, de a bejegyzési kérelem benyújtására visszaható hatállyal jön létre.<sup>24</sup>

A Ptk. által taxatív fel nem sorolt jogok – azaz az Inyvt. 16. §-ban rögzített lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog; állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintatermek és villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok; elő- és visszavásárlási, vételi és eladási jog; tartási és életjáradéki jog; végrehajtási jog – tekintetében a tulajdoni lapra történő bejegyzés csupán deklaratív hatályú, itt nem a bejegyzés keletkezteti a jogosultságot.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> „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.” Inyvt. 8. §, a Ptk. hatálybalépése előtt.

<sup>22</sup> Sarkadi, *id. mű*, 6. oldal

<sup>23</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, 5:166. § (1), (2) bekezdés

<sup>24</sup> BDT 2013.2891.

<sup>25</sup> Sarkadi, *id. mű*, 10. oldal

A Ptk. az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéseknek alapvetően két formáját ismeri: a bejegyzést és a feljegyzést. A *bejegyzés* nem más, mint az egyes jogváltozások nyomán követése, a jogszerzés teljes hatályú, végleges rögzítése az ingatlan-nyilvántartásban. A bejegyzés konstitutív természetű, tehát a jogváltozáshoz nincsen szükség a felek további nyilatkozatára vagy harmadik személy, esetleg hatóság igazolására.<sup>26</sup> A bejegyzéssel a jog megszerzése, változása vagy megszűnése, továbbá a jog érvényesíthetősége – amennyiben jogváltozás egyéb feltételei is fennállnak – közvetlenül áll be. A bejegyzés alapjául bírósági ítélet vagy hatósági határozat is szolgálhat.<sup>27</sup>

A *feljegyzés* olyan jogintézmény, amelynek segítségével olyan tények tüntethetőek fel a nyilvántartásban, amelyek jogi érdekeltéggel bíró harmadik személyek számára jelentősek lehetnek. Azonban akármilyen tény nem, csak törvényben meghatározott tények feljegyzésének lehet helye. A feljegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú.<sup>28</sup> A törvény meglehetősen szűkszavú a feljegyzéssel kapcsolatban, a Ptk. indokolása szerint ugyanis a feljegyzésre vonatkozó további szabályok meghatározása az ingatlan-nyilvántartási rendtartásra tartozik.

### 2.4. A rangsor elve

A rangsor elvének lényegén az új Ptk. sem változtatott érdemben az Inyvt. szabályozásához képest. A Ptk. tömör megfogalmazását – miszerint az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét, azaz a rangsort a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg<sup>29</sup> – az 5:180. §, valamint Inyvt. 7. §-a bontja ki s tölti meg valódi tartalommal.

A rangsor elvének rögzítése voltaképpen nem más, mint a római jogból ismert „qui prior est tempore, potior est iure” (aki előbb van az időben, előbb van a jogban) szentencia kifejeződése. A bejegyzett jogok, valamint feljegyzett tények egymáshoz való viszonyának rendezettsége csak akkor valósulhat meg, ha biztosítjuk, hogy az ingatlan-nyilvántartásra jogot alapító személy a későbbi jogszerzőkkel, illetve jogalapítókkal szemben védelmet élvez.

A Ptk. a korábbi szabályozással egyezően a rangsorral való rendelkezés jogát is biztosítja. Továbbra is lehetőség van arra, hogy a bejegyzések rangsorát valamennyi érdekelt hozzájárulásával meg lehessen változtatni. Ehhez a ranghely megváltoztatása tényének az ingatlan-nyilvántartásban való feljegyzésére van szükség. A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés azonban nem járhat harmadik személy – a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett – jogának sérelmével. A rangsor megváltoztatása folytán előrelépett jog az előrelépéssel szerzett ranghelyét abban az esetben is

<sup>26</sup> Indokolás

<sup>27</sup> Ptk. 5:178. § (1) és (3) bekezdés

<sup>28</sup> Ptk. 5:179. § (1)–(3) bekezdés

<sup>29</sup> Ptk. 5:169. §

megtartja, ha a hátraléptt jog megszűnik, vagy ha a hátraléptt jelzáloggal biztosított követelés elévül.<sup>30</sup>

A rangsor elvének érvényre juttatásától az ingatlan-nyilvántartási eljárásban sem lehet eltekinteni. Miként a bírói gyakorlat rámutatott, az eljárásban az ügyeket azok rangsorának sorrendjében kell elintézni.<sup>31</sup> Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a sorrend felállítása szempontjából fontos a beadványok beérkezésének ideje is. Szintén bírói döntés mutatott rá arra, hogy egyidejűleg érkezettnek kell tekinteni azokat a földhivatali beadványokat, amelyek ugyanazon a napon kerültek benyújtásra (vagyis postán egyszerre érkeztek, egyszerre kézbesítették vagy gyűjtőszekrényből egyszerre vették ki), és a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezési ideje is megegyezik. Ilyenkor a földhivatal a beadványok adminisztratív azonosítását, megkülönböztetését szolgáló iktatószám sorrendet nem állít fel. Ha az egyidejű kérelmek ellentétes tartalmúak, azokat nem lehet egymásra tekintettel elbírálni, ilyenkor az ellentmondás feloldása polgári bíróság feladata.<sup>32</sup>

## 2.5. A közhitelesség elve

Az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó alapelvek közül talán a legjelentősebbnek tekinthető központi norma, amely minden más alapelvvel szoros kapcsolatban áll, az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége.

Az ingatlan-nyilvántartás az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése értelmében közhiteles hatósági nyilvántartás, amelynek közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira a bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében – az Inyvtv. eltérő rendelkezése hiányában – a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az ingatlan-nyilvántartás eredeti funkcióját csak akkor tudja maradéktalanul betölteni, ha az a jogi állapotot a valósággal a lehető legteljesebb mértékben azonosan tartalmazza. Azonban ez nem jelenti azt, hogy a közhitelesség egyenlő volna a valóságosság fogalmával. A valóságosság mint alapelv (melyről a továbbiakban még lesz szó) azt a követelményt állítja, hogy az ingatlan-nyilvántartás az egyes ingatlanok, valamint a jogszolgáltatás adatait a valósággal megegyezően rögzítse. Míg a valóságosság csupán egy elérendő cél, addig a közhitelesség olyan joghatály, amely rendező elvként szolgál arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltérne a valóságos állapottól. Ha a nyilvántartás mindig mindenben megegyezne a valósággal, úgy nem lenne szükség a közhitelesség elvének deklarálására.

A közhitelesség tulajdonképpen szigorú vélelmet állít fel a nyilvántartásban feltüntetett jogok és tények fennállta tekintetében. Ezen elv érvényesülése biztosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítsa.<sup>33</sup> Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,

vagy valamely tény oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.<sup>34</sup>

Csakis ez a közhitelességhez kapcsolt jogvédelmi hatás garantálhat biztonságot a nyilvántartásban bízó jóhiszemű jogszerzők számára, amely egyes szerzők szerint nem tekinthető pusztá vélelemnek, mert „alapvető indoka a látszatban bízók védelme, valamint a tulajdonos és a forgalomban szerzők közötti érdekkiegyenlítés”.<sup>35</sup>

Amennyiben a közhitelességet vélelemnek tekintjük, úgy hangsúlyozni kell annak megdönthető jellegét. A közhitelességhez kapcsolódó bizonyító erő nem feltételen, hiszen előfordulhat, hogy valaki megkérdőjelez valamely nyilvántartott jogot vagy tényt. A jogbiztonság kétélű fegyver: nemcsak a jóhiszemű jogszerzők számára kell biztosítani a fent említett jogvédelmi hatást, hanem annak a lehetőségét is fenn kell tartani, hogy más bebizonyíthassa valamely bejegyzés hibáját. Az eredeti tulajdonos, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű személy érdekeinek védelme között ugyanis gyakran húzódik diszkrépancia. A bizonyítási teher természetesen azon van, aki a nyilvántartás valamely bejegyzését megtámadja,<sup>36</sup> aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. A bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelni.<sup>37</sup>

A közhitelességben rejlő jogvédelmi hatást a bírói gyakorlat is több ízben megerősítette. Bírói döntés mondja ki, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát olyan személlyel szemben, akinek az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.<sup>38</sup> Hasonlóképpen jár az az örökös is, aki azért nem igényelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, mert oda – tulajdonszerzését követően – az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző személy tulajdonjoga bejegyzésre került.<sup>39</sup>

A közhitelesség elvének fontos összetevője a Ptk. értelmében az ingatlan-nyilvántartás teljessége és a biza-

<sup>34</sup> Ptk., 5:171. § (1) bekezdés

<sup>35</sup> *Menyhárd, id. mű.*, 56. oldal

<sup>36</sup> *Papp, id. mű.*, 169–170. oldal

<sup>37</sup> EBH 2005.1229.

<sup>38</sup> EBH 2007.1712.

<sup>39</sup> EBH 2010.2136. A magyar polgári jogban az öröklés automatikus tulajdonszerzés, amely értelmében a hagyatékban található ingatlan vagyontárgy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is átszáll az örökösre. Az örökös azonban nem részesül védelemben az utóbb jóhiszeműen és visszterhesen szerző személlyel szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva jegyezteti be a tulajdonjogát. Vele szemben az örökös nem kérheti sikerrel a saját tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. (*Lásd: Döme Attila: A törvényes öröklés az új Ptk.-ban*, 30. oldal, [http://www.pecsiugyvedikamara.hu/attach/hirek/0/45\\_914\\_Dome\\_Attila\\_A\\_torvenyes\\_orokles\\_az\\_uj\\_Ptk-ban.doc](http://www.pecsiugyvedikamara.hu/attach/hirek/0/45_914_Dome_Attila_A_torvenyes_orokles_az_uj_Ptk-ban.doc)) Természetesen az ilyen helyzetek korrigálására is nyújt megoldást a jog: így többek között lehetőség van a jogszerzővel szemben törlési és kiigazítási igényvel való fellépésre (Ptk. V. könyv XIII. cím) vagy akár a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy elévülése iránti per megindítására.

<sup>30</sup> Ptk. 5:180. § (4)–(6) bekezdés

<sup>31</sup> KGD 2006.113.

<sup>32</sup> BH 2010.198.

<sup>33</sup> Ptk. 5:170. §

lom elve, amelyekről az egyéb alapelvek körében még lesz szó.

## 2.6. Egyéb alapelvek

A Ptk. az *expressis verbis* szabályozott alapelveken kívül említést tesz olyan további alapelvekről is, amelyek nincsenek kifejezetten nevesítve, azonban a tételes jogi szabályokból levezethetőek. Találhatóak ezek között olyan „íratlan” normák is, amelyek nem kapcsolódnak konkrét paragrafusokhoz, mégis áthatják az ingatlan-nyilvántartás egészét.

A jogirodalom szerint ezek az alapelvek a következők: a teljesség elve, a bizalom elve, a valóságosság elve, a kötelező használat elve, s végül a legalitás elve.

A **teljesség elve** azt a szigorú követelményt támasztja az ingatlan-nyilvántartással szemben, hogy annak minden egyes Magyarországon található ingatlant tartalmaznia kell.

A jogalkotó a teljesség elvére vonatkozó rendelkezéseket a közhitelesség elvét szabályozó paragrafusok között helyezte el. Az ingatlan-nyilvántartás teljessége ugyanis azt is megfogalmazza, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot vagy feljegyzett tényt az ellenkező bizonyításig fennállónak kell tekinteni, oly módon, hogy az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ennek inverze is helytálló: amennyiben a nyilvántartásból valamely jog vagy tény törlésre kerül, az fenn nem állónak tekintendő. Természetesen ez utóbbi vélelem is megdönthető.<sup>40</sup> Az ingatlan-nyilvántartás csupán akkor tudja betölteni rendeltetését, ha az ingatlanokra vonatkozó minden létező jogot feltüntet, míg a nem létező jogok abban nem szerepelnek.<sup>41</sup> Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását csak ez utóbbi esetben tudja hitelesen tanúsítani.

Összességében megállapítható, hogy a teljesség elvének következetes megvalósítása nélkül aligha beszélhetnénk az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről. Nem véletlen, hogy a Ptk. a közhitelesség elvének egyik tartalmi összetevőjeként szabályozza az ingatlan-nyilvántartás teljességét.

A közhitelesség elvének ugyanakkor van egy másik külön nem nevesített, de a Ptk.-ban szabályozott alkotóeleme is, amelyet a jogtudomány a **bizalom elve** kifejezéssel illet. Az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében úgy szerez jogot, hogy nem tudott és nem is kellett tudnia az ingatlan-nyilvántartással ellenkező jogról, az az ingatlan-nyilvántartás szerint megszerzi a szóban forgó jogosultságot. A jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelmének azonban – miként az Indokolás is rámutat – van két töréspontja. Egyrészt a jogszerző (hiába volt jóhiszemű) az előbb említett védelemre nem hivatkozhat olyan személlyel szemben, aki ellene valamely bejegyzés törlése iránt, vagy az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett bejegyzési igény alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségé-

nek vagy ezen igény elévülésének megállapítása iránt pert indít. Másrészt akkor sem illeti meg a védelem, ha az ingatlan-nyilvántartásba még a kérelem benyújtása előtt a törlési vagy kiigazítási pert feljegyezték.<sup>42</sup>

A teljesség és a bizalom elve mellett további fontos követelmény, hogy az egyes ingatlanok, valamint a jogosultak adatait a valósággal megegyezően rögzítse az ingatlan-nyilvántartás. Ezt a követelményt nevezzük a **valóságosság elvének**, vagy – ahogyan a jogtudományban még ismeretes – a dologi megegyezés elvének. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és bejegyzett ingatlanok valós, természetes adatai, jellemzői között nem feszülhet olyan diszkrepancia, amely a nyilvántartás közhitelességét ásná alá (a közhitelesség és a valóságosság közötti kapcsolatról fentebb kifejtettek természetesen továbbra is mérvadóak). A valóságosság elve is – miként a kifejezett alapelvek körében, a bejegyzés elvének ismertetésénél már kifejtésre került –, szintén azt az elvárást támasztja az ingatlan-nyilvántartással szemben, amely szerint meg kell teremteni és fenn kell tartani az ingatlanok valós és jogi állapota közötti egyezőséget. Ugyanakkor ez nem jelentheti az elv abszolút módon történő érvényesítését. Bizonyos esetekben ugyanis a jogosult rendelkezési joga ütközhet a nyilvántartás valóságosságával (pl. nem kíván valamely bejegyzett jogával élni). Ilyen esetekben a jog a rendelkezési autonómiának biztosít elsőbbséget a dologi megegyezés érvényesítése helyett. Természetesen ez utóbbi alól is vannak kivételek. Nem veheti figyelembe ugyanis az ingatlan-nyilvántartási jog a jogosult rendelkezését abban az esetben, ha az más vagy mások jogának csorbításával járna: ilyenkor helye van a szóban forgó jogosultság hivatalból történő bejegyzésének is (pl. ingatlant terhelő haszonélvezeti jog esetében).<sup>43</sup>

A valós és a jogi adatok közötti egységesség biztosítását szolgálja – a dologi egyezés mellett – az ingatlan-nyilvántartás ellentmondás-mentessége, vagyis az, hogy egyazon ingatlanról nem lehet eltérő adatokat nyilvántartani. Ez csak oly módon valósítható meg, ha a földhivatalhoz benyújtott beadványokban, kérelmekben, bejelentésekben, az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartási, tervezési, statisztikai, terület-elszámolási és adatszolgáltatási munkák esetében, illetve a hatósági határozatokban az ingatlan-nyilvántartás tartalma kerül (kötelező) felhasználásra. A **kötelező használat elvének** köszönhetően a hatósági eljárásokban olyan egységes információk állnak a hatóság (földhivatal) rendelkezésére, amelyek kiküszöbölik az ellentmondások keletkezését és ezzel az ingatlan-nyilvántartás gazdasági céljának kielégítését is szolgálják.<sup>44</sup>

Az Inyvtv. 2. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan-nal kapcsolatos bírósági, ügyészségi vagy hatósági eljárásokban (a részben vagy egészében az Európai Unió által finanszírozott, a mezőgazdasági földterületekhez

<sup>42</sup> Ptk. 5:147. §

<sup>43</sup> Papp, *id. mű*, 171. oldal

<sup>44</sup> Hidvéginé dr. Erdélyi Erika: *Ingatlan-nyilvántartás 3., Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása és alapelvei* [http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027\\_INY3/ch01s04.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_INY3/ch01s04.html)

<sup>40</sup> Ptk. 5:173. §

<sup>41</sup> Indokolás

kapcsolódó támogatásokra vonatkozó mezőgazdasági és vidékfejlesztési eljárást kivéve) az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni. A törvényi rendelkezésből azonban kiolvasható egy kivétel is, melynek rögzítésére azért volt szükség, mert az Európai Unió által folyósított támogatások nyomán követésére egy önálló nyilvántartás, a Mezőgazdasági Parcellaazonosító Rendszer került kidolgozásra, s ezekben az eljárásokban az utóbbi nyilvántartásban feltüntetett adatokat kell kötelező jelleggel felhasználni.

Az ingatlan-nyilvántartás „íratlan” alapelvei körében kerül megemlítésre a jogirodalomban a **legalitás elve** is. Ezen elv érvényesítése három alapvető követelményt állít fel:

- az ingatlan-nyilvántartásba csak az Inyvtv.-ben, illetve más törvényben meghatározott adatokat, jogokat és tényeket lehet bejegyezni;
- a bejegyzést csak a törvény által felruházott hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervek végezhetik; s végül
- csak olyan okiratok alapján, amelyek bizonyos, törvényben meghatározott követelményeknek megfelelnek.<sup>45</sup>

### 2.7. Egy eljárási jellegű alapelv: a kérelemhez kötöttség elve

Az új Polgári Törvénykönyvben a kérelemhez kötöttség elve nem került szabályozásra, amelyet a jogirodalom annak eljárásjogi jellegével magyaráz; habár az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó tisztán anyagi jogi normákon kívül néhány alaki jellegű szabályt is tartalmaz a Ptk.

Az elv lényege szerint jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás főszabályként az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog vagy jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl. Ebben az alapelvei normában tulajdonképpen a magyar magánjog egészét átható diszpozitivitás és az abból fakadó rendelkezési elv köszön vissza. A megjelölésnek minden esetben *pontosan* tartalmaznia kell a bejegyzendő jogot vagy feljegyzendő tényét, nem elegendő csupán valamely okira-ra való utalás, hivatkozás. Így pl. nem alkalmas a tulajdonjog bejegyzésére az olyan – a bíróságtól származónak látszó, de valójában hamisított megkeresés, amely a tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt egyezség megküldése nélkül – csupán hivatkozik az egyezség megkötésének a tényére.<sup>46</sup>

Jelen alapelv alkalmazása alól azonban vannak az Inyvtv.-ben rögzített kivételek:

- Nincs szükség okira-ra és kérelemre akkor, ha olyan jog vagy tény törlése szükséges, amelynek megszűnése

az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.<sup>47</sup>

- Szintén nem érvényesül a kérelemhez kötöttség, sőt a földhivatalnak hivatalból be kell jegyeznie a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötött hasznélvezeti jogot, használat jogát, tartási vagy életjáradéki jogot, elő- vagy visszavásárlási jogot, telki szolgalmi jogot, vételárhátralék biztosítására alapított jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vagy elidegenítési tilalmat akkor is, ha az, akire a tulajdonjogot átruházták, csak a tulajdonjog bejegyzését kéri. Ilyenkor a bejegyzést a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg kell teljesíteni. (Ugyanakkor nem alkalmazható ez a rendelkezés abban az esetben, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásáig a jogosult ezeknek a jogoknak, illetve tényeknek a bejegyzéséről lemondott, vagy azok megszűntek).<sup>48</sup>

- A bizalmi vagyonkezelési jogviszonyok esetében, a jogviszony alapján fennálló, vagy annak alapján létrejövő, kezelt vagyonba kerülő ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-bejegyzéssel egyidejűleg – a *vagyonrendelő és a szerződésben név szerint feltüntetett kedvezményezett megjelölésével* – a bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjogot mint tényt külön kérelem nélkül is fel kell jegyezni.<sup>49</sup>

- Szintén kivételnek számít, s hivatalbóli eljárásnak van helye, ha az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell a) a kisajátítási, illetőleg a telekalakítási eljárás megindítására vonatkozó bejegyzést az eljárás során hozott határozat alapján történt tulajdonváltozás,

- b) a jelzálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényét az ezen alapuló jelzálogjog,

- c) a jelzálogjog ranghelye fenntartásának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, továbbá

- d) az elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, az eladási jogot, valamint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg. Emellett akkor is törölni kell a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést, ha a tény feljegyzése alapjául szolgáló okiratban a felek a tény feljegyzését meghatározott időtartamra kérték, és ez letelt.<sup>50</sup>

(Ez utóbbi szabály mögött meghúzódó indok, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényére vonatkozó feljegyzés határidőhöz köthető. Ha a határidő letelik, a földhivatal törölheti a tényt az ingatlan-nyilvántartásból, amennyiben a felek a bejegyzési engedélyt nem csatolták. Az ily módon kötött adásvételek esetében azonban gyakori, hogy a vevő a vételárat nem fizeti meg, de a tény bejegyzése miatt az eladó sem rendelkezhet az ingatlanával. Ebben az esetben egyetlen lehetősége van: a törlési per megindítása. Azonban, ha a felek a tény feljegyzését meghatározott időtartamra kérték, és ez letelt, akkor az eljárás lényegesen leegyszerűsíthető. A földhivatalnak ilyenkor ugyanis csupán azt kell vizs-

<sup>47</sup> Inyvtv. 30. § (3) bekezdés

<sup>48</sup> Inyvtv. 50. § (1) bekezdés

<sup>49</sup> Inyvtv. 50. § (1a) bekezdés

<sup>50</sup> Inyvtv. 50. § (2) bekezdés

<sup>45</sup> Papp, *id. mű.*, 171–172. oldal

<sup>46</sup> EBH 2006.1507

gálnia, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban kikötött határidő letelt-e.)<sup>51</sup>

• Természetesen a kérelemhez kötöttség elve az ingatlanok és a jogosultak adataira sem vonatkoztatható, hiszen ez utóbbiak tekintetében hivatalból is helye van bejegyzésnek, helyesbítésnek.

Az Inyvtv. végrehajtási rendelete is tartalmaz egy elterést a kérelemhez kötöttség főszabályához képest: a 968. § (1) bekezdése értelmében, ha nem jegyzik be tulajdonosként azt az örökös, akivel szemben tulajdonjogának bejegyzése alapján jelzálogjogot jegyeztek be, akkor ezt a függő hatályú jelzálogjogot hivatalból törölni kell a hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg. Ugyanez a szabály alkalmazandó, ha nem annak a szerzőnek a tulajdonjogát jegyzik be, akinek az örökös az ingatlan hagyaték átadása előtt elidegenítette.

### 3. Az ingatlan-nyilvántartás szerepe az új Ptk. egyéb rendelkezéseiben

#### 3.1. Az épület és a föld tulajdonjoga

A Ptk. az Ötödik Könyv IV. fejezetében, *A tulajdonjog tárgyai* cím alatt rendelkezik a föld és a rajta álló épület tulajdonjogának szétválásáról, amelynek az új törvényben ingatlan-nyilvántartási vonatkozása is van.

Az ingatlanforgalom biztonsága szempontjából az az ideális állapot, amikor a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga egyetlen kézben összpontosul. A Ptk. ennek érdekében úgy rendelkezik, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. Azonban a törvény lehetőséget ad arra, hogy

1. az épület és a föld tulajdonosa ettől eltérően is megállapodhatnak (tipikus esete, amikor a ház építetője és a föld tulajdonosa nem egy és ugyanazon személy); illetve

2. a tulajdonos úgy is rendelkezhet, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba (még akkor is, ha mindkét ingatlan a szóban forgó tulajdonoshoz tartozik).<sup>52</sup>

A Ptk. Indokolása szerint a mai ingatlanviszonyok közepe tevékenység szerű, sőt jogpolitikailag indokolt is lehet a tulajdonjog ilyen jellegű szétválasztása. Különösen indokolt lehet abban az esetben, ha valaki idegen földre épít, s így a földtulajdonossal kötött megállapodás alapján megszerezheti az épület tulajdonjogát. Sőt, az új kódex nem is köti (mint a régi Ptk.) a föld és az épület elvált tulajdonjogának keletkezését eredményező megállapodás megkötésének lehetőségét az építkezéshez.<sup>53</sup>

Az ingatlan-tulajdonjog ilyen jellegű szétválása esetében az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre nézve ipso iure használati jog illeti meg az épület tulajdonosát az épület fennállásáig, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyan-

azt a személyt illeti meg.<sup>54</sup> A földhasználati jog egyébként nem feltétlenül terjed ki a teljes földterületre, annak terjedelmében a felek szabadon megállapodhatnak, megállapodásukkal a földhasználati jog terjedelmét szabadon állapíthatják meg. Amennyiben a földhasználati jogot bíróság állapítja meg, a felek érdekeinek és az épület rendeltetésszerű használatának figyelembevételével dönt arról, hogy a földhasználati jog a telek teljes egészére vagy annak egy részére terjedjen-e ki.

Nem tekinthetnek el azonban a felek attól, hogy amennyiben szerződésben rendezik az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogaikat és kötelezettségeiket, e szerződés harmadik személlyel szemben csak akkor válik hatályossá, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték.<sup>55</sup>

Az épület és a föld elvált tulajdona esetén az elővásárlási jog szabályozását a régi Ptk.-hoz viszonyítva érintetlenül hagyta az új kódex.

#### 3.2. A jogcímes elbirtoklás

Az új Ptk. hatálybalépésével az elbirtoklás szabályai is némileg módosultak, s ezeknek a változásoknak az ingatlan-nyilvántartásra nézve is van kihatása.

Az elbirtoklás alapvető szabályozásában nem történt nagy elmozdulás a korábbi állapothoz képest. Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolog ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.<sup>56</sup>

Nóvumnak számít azonban az ún. jogcímes elbirtoklás jogintézményének bevezetése, amely bizonyos feltételek mellett lehetőséget ad az elbirtoklási idő jelentős lecsökkentésére még ingatlanok esetében is. Az elbirtoklás már öt év elteltével bekövetkezik, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, s ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek egyébként megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást is teljesítette.<sup>57</sup> A joggyakorlatban sajnos elég gyakran előfordult olyan szituáció, amikor az ingatlan megvásárlójának tulajdonjogát azért nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, mert – mint utóbb kiderült – a szerződés nem felelt meg a jogszabályi követelményeknek. A vevő ezért jogilag nem vált tulajdonossá, holott gyakorlatilag az ingatlan mint sajátját használta. Hogy az ehhez hasonló problémák minél szélesebb körben megoldásra kerüljenek, a jogcímes elbirtoklást az új kódex hatálybalépésekor folyamatban levő elbirtoklásokra is alkalmazni kell azzal, hogy ha a jogcímes elbirtokláshoz szükséges elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb van csupán hátra, akkor a birtokos az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. hatálybalépését követő egy év elteltével szerzi meg.<sup>58</sup>

<sup>54</sup> Ptk. 5:145. §

<sup>55</sup> Ptk. 5:19. § (1) bekezdés

<sup>56</sup> Ptk. 5:44. § (1) bekezdés

<sup>57</sup> Ptk. 5:45. §

<sup>58</sup> Ptké. 47. §

<sup>51</sup> Indokolás

<sup>52</sup> Ptk. 5:18. §

<sup>53</sup> Indokolás