

SZAKDOLGOZAT

Készítette: Stibor Nikolett

IÜ

Miskolc

2021.

MISKOLCI EGYETEM
ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR
POLGÁRI JOGI TANSZÉK

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS KÖZHITELESSÉGE

SZAKDOLGOZAT

Konzulens: Gondosné Dr. Pusztahelyi Réka
egyetemi docens

Szerző: Stibor Nikolett
OYE89K
IÜ

Miskolc
2021.

UNIVERSITY OF MISKOLC
FACULTY OF LAW AND STATE
DEPARTMENT OF CIVIL LAW

PUBLI FAITH OF LAND REGISTER

DEGREE THESIS

Consultant: Gondosné Dr. Pusztahelyi Réka Author: Stibor Nikolett
assistant professor OYE89K

IÜ

Miskolc

2021.

Tartalom

1	Bevezetés.....	2
2	Az ingatlan-nyilvántartás fogalma és funkciói.....	3
3	Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei	6
3.1	A nyilvánosság elve	7
3.2	Az okirati elv.....	9
3.3	A bejegyzési elv	10
3.4	A rangsor elve	11
3.5	A kérelemhez kötöttség elve	12
3.6	Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve	13
3.6.1	Az ingatlan nyilvántartás helyességét és teljességét helyreállító eszközök	28
4	Összegzés	32
5	Irodalomjegyzék.....	33
6	Jogszabályjegyzék.....	34
7	Hivatkozásjegyzék.....	34
8	Jogesetek, joggyakorlatok:	35

1 Bevezetés

Szakdolgozatom témájának a kiválasztásánál két, számomra fontos tényezőt tartottam szem előtt. Az egyik, hogy a mindennapi élethez kapcsolódó téma legyen. Ezt azért tartom fontosnak, mert, ha az olvasó fellapozza szakdolgozatom, megláthatja a jog, és ezen belül az ingatlannyilvántartási jog ismeretének fontosságát. A legtöbb ember életében eljön az a pillanat, amikor ingatlanszerzéssel kapcsolatos ismeretekre lesz szüksége. A kiválasztott ingatlanról természetesen szeretnénk minél több, valós információval rendelkezni, s ebben lesz segítségünkre hatósági nyilvántartásaink egyik kiemelkedő jelentőségű rendszere, az ingatlan-nyilvántartás.

Az ingatlan-nyilvántartás közhiteles nyilvántartás, településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának a törvényben meghatározott adatait, az adott ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból releváns tényeket. Tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, törvényben meghatározott adatait is. A bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja, senki nem hivatkozhat arra, hogy ezen bejegyzések fennállásáról nem volt tudomása.

A témaválasztásom másik meghatározó tényezője a munkámhoz kapcsolódik. Pénzügyi intézménynél dolgozom, mindennapi munkavégzésünkhöz hozzá tartozik az ingatlan-nyilvántartásból megszerezhető információk hasznosítása. Ingatlan-nyilvántartási eljárásokat kezdeményezünk, igyekszünk a hozzánk forduló ügyfeleink kérdéseit e tekintetben is megválaszolni. A közhitelesség elvének jelentősége ezen a területen is nagy mértékben megmutatkozik – karöltve a nyilvánosság elvével –, hiszen egy hitel fedezeteként felajánlott ingatlan hiteles adatait azonnal megismerhetjük, s ez elengedhetetlen a hitelintézet prudens működéséhez.

Célkitűzésem a szakdolgozatom elkészítése során, hogy az olvasó is meglássa az ingatlan-nyilvántartás meghatározó jelentőségét, a lajstrom sokoldalúságát, a mindennapi életben való hasznosításának lehetőségét, s ezzel együtt meglelje azt a szépséget, amit a nyilvántartás precizitása, illetve hitelessége hordoz magában. Szeretném bemutatni az ingatlan-nyilvántartás funkcióit, s részletesebben kitérni a funkciókkal szorosan összefüggő alapelvekre, különös tekintettel a közhitelesség alapelvére, mely az ingatlan-nyilvántartás központi elemének tekinthető.

2 Az ingatlan-nyilvántartás fogalma és funkciói

Az ingatlan-nyilvántartás azon nyilvántartásaink egyike, amelyben a bejegyzés, adott állapot vagy változás (jog, tény) feltüntetése alapvető polgári jogi joghatással jár. Erre való tekintettel helyezi el a jogalkotó az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályainak általános részét a Polgári Törvénykönyv rendelkezései között. Az e körön kívül eső, további ingatlan-nyilvántartási szabályok is nagymértékben a polgári jogi szabályok eszközjogaként jelentkeznek, a polgári anyagi jogi jogváltozást elősegítő részletes anyagi és eljárási szabályokat rögzítenek¹. Ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartás fogalmát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény fogalmazza meg, melynek a Dologi Jogról szóló Ötödik könyv Negyedik részében helyet foglaló X. címben találunk, s következőképpen szól: *„Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.”* (Ptk. 5.:165. §). Különbség jelentkezik itt a régi Polgári Törvénykönyvvel szemben, melyben a jogalkotó nem fogalmazta meg az ingatlan-nyilvántartás fogalmát.

A magyar ingatlan-nyilvántartás közigazgatási hatóság által vezetett, úgynevezett „telekkönyvi típusú” nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartást a közigazgatósági hatóságként eljáró járási földhivatalok településenként, azon belül pedig fekvésenként (belterület, külterület megkülönböztetésével) vezetik. A telekkönyvi típusú nyilvántartást tükrözik az ellátott funkciók is:

a) Regisztratív funkció:

A regisztratív funkció lényege, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok, tények és adatok a nyilvántartásban rögzítésre kerülnek. A rögzítés alapja az Ingatlannyilvántartási kérelemben megjelölt jog, s az azt alátámasztó okirat, melynek tartalmi, illetve alaki megfelelőségét vizsgálja. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által megfogalmazott vélemény szerint az ingatlan-nyilvántartási hatóság regisztratív jellegű közigazgatási

¹ Juhász Ágnes – Pusztahelyi Réka: Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhiteles hatósági lajstrom rostájában Agrár- és Környezetjog 2018. 24. szám

hatóság. Ennek megfelelően bizonyítást nem folytathat le – jogszabályban meghatározott egyes esetek kivételével -, a felek között esetlegesen felmerülő vitás kérdések rendezésére az általános hatáskörű, polgári bíróság ².

„Az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv, kizárólag azt vizsgálhatja, hogy az eljárására vonatkozó jogszabályi előírások mentén a bejegyzési kérelem teljesíthető-e, figyelemmel az annak alapjául szolgáló okirat tartalmi, alaki megfelelőségére” [Kúria Kfv.VI.37.243/2012/4.]

b) Igazoló funkció.

Az előzőekben tárgyalt regisztratív funkcióval szorosan összefügg az ingatlan-nyilvántartás igazoló hatása. A lajstromba bejegyzett jogosultság mindenkivel szemben érvényesíthető, mindemellett adott jog, tény vagy ranghely vonatkozásában kizárólagos pozíciót biztosít a bejegyzett jogosult részére. A Ptk. 5.: 168. § (4) bekezdése szerint: *„Törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti”*.

c) Jogkeletkeztető funkció.

A jogkeletkeztető, azaz konstitutív funkció az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének alapvető feltétele. Ennek értelmében az ingatlanra vonatkozó, jogügylettel alapított dologi jogok az esetek legnagyobb részében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkeznek, s az onnan való törléssel szűnnek meg. A jogkeletkeztető funkció tehát szorosan összefügg a bejegyzési alapelvvel. „A bejegyzés alapjául szolgáló anyagi jogviszony nem közigazgatási, hanem polgári jogi, és nem a bejegyzésről szóló határozaton, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton (például megállapodáson) alapul”³, azaz a lajstromba való bejegyzéssel keletkezik a magánjogi jogviszony.

² Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja: Az Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoport összefoglaló véleménye 2016. június 13. https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvantartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf

³ Jójárt László (2010): Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága. *Közjegyzők Közlönye*, 57. évf. 2. sz. 20–33.

d) Közhitelesség

A közhitelesség egy nyilvántartás szempontjából azt jelenti, hogy a nyilvántartás hitelesen tanúsítja a feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását.

A közhitelesség funkciója, a közhitelesség elve hatja át az ingatlan-nyilvántartás egész rendszerét. Nem hagyhatjuk figyelmen kívül azonban azt a tényt sem, hogy a közhitelesség önmagában nem elegendő. Meg kell ismernünk azokat a további rendszerező elveket is, melyek együttesen, egymásra hatva határozzák meg az ingatlan-nyilvántartás működését.

3 Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei fogalmazzák meg azokat az általános érvényű követelményeket, melyek meghatározzák a teljes jogintézményt, annak célját, tárgyát és működését.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, azaz az új Polgári Törvénykönyv (továbbiakban Ptk.) megalkotása során a jogalkotó céljául tűzte ki az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítését, valamint az anyagi jogi szabályok Polgári Törvénykönyvben való rögzítését azoknak az ingatlan-nyilvántartási törvényben való megjelenítése helyett.⁴ Az új szabályozás magában foglalja az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok keletkezésének, változásának és megszűnésének anyagi jogi szabályait, míg az ingatlan-nyilvántartási törvény rögzíti az ingatlan-nyilvántartás eljárásjogi szabályait.⁵

Az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek története egészen az 1885. évi Telekkönyvi rendeletig nyúlik vissza, melyben anyagi jogi és eljárásjogi szabályokat is rögzítettek. Az ekkor megfogalmazott alapelvek a következők voltak: a bejegyzés alapelve, a nyilvánosság elve, a különlegesség elve és a jogosság elve. Az új Polgári Törvénykönyv megóvjá ezeket a történelmi értékeket, miközben átformálja azokat annak érdekében, hogy a mai, modern korban is betölthessék szerepüket. A Polgári Törvénykönyv az alábbi alapelveket sorolja fel:

- az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának elve (5:166. §)
- az okirati elv (5:167. §)
- a bejegyzési elv (5:168. §)
- a rangsor elve (5:169. §)
- az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve (5:170. §)

Az ingatlan-nyilvántartás további alapelveit – azok eljárásjogi természetére figyelemmel – az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.) rögzíti. Ezek a következők:

⁴ 1003/2003. (I.29.) Korm. határozat az új Polgári Törvénykönyv koncepciójának elfogadásáról

⁵ 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

- a) kérelemhez kötöttség elve (6. §)
- b) rangsor elve (7. §)

A közhitelesség, mint a legfontosabb funkció és alapelv, természetesen az ingatlan-nyilvántartási törvényben is megjelenik (5. §)

Az alapelveket tehát két csoportba rendezhetjük. A jogalkotó egyes alapelveket a Polgári Törvénykönyvben, másokat az Ingatlan-nyilvántartási törvényben helyez el. Ez az alapelvek különböző jellegével magyarázható, az első körben anyagi, a második körben az eljárási természetű általános érvényű rendelkezések foglalnak helyet.

Az ingatlan-nyilvántartási alapelvek nem önállóan látják el funkciójukat. Minden esetben közvetlenül hatnak egymásra, egymással szorosan összefüggő rendszert alkotnak, s helyes értelmezésük csakis egymásra tekintettel lehetséges. Az ingatlan-nyilvántartás vezetésére, jogi hatásaira vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi feltételek meghatározásán túl, megszabja magának a lajstromnak a természetét is.⁶

3.1 A nyilvánosság elve

A Ptk. 5:166. § (1) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás nyilvános. A jogalkotó azonban határokat is szab, hiszen a magánérdek védelméről sem feledkezhetünk meg. Az ingatlan-nyilvántartás részei közül mindössze a tulajdoni lap és a térkép tartalmát – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével - ismerheti meg bárki, arról feljegyzést készíthet, kérheti hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés vagy tágabban a változásbejegyzési igény alapjául szolgáló okiratok tartalmát a nyilatkozatot tevő felek körén kívül álló személyek csak a törvényben előírt feltételek teljesülése esetén ismerhetik meg:

⁶ Pusztahelyi Réka: Ingatlan-nyilvántartási jog, Főiskolai jegyzet az igazságügyi igazgatási főiskolai szakképzésben és a jogi felsőoktatási szakképzésben résztvevő hallgatók számára harmadik, átdolgozott kiadás „Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért”, Miskolc, 2014.,23. o.

- a) igazolnia kell, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy
- b) az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges, vagy
- c) ha az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalmáról van szó

A BH2006. 269-es számú joggyakorlata alapján „Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a nyilvánosság elve nem jelent korlátlan adatszolgáltatási – tulajdoni lap másolat kiadási – kötelezettséget.”

A tulajdoni lap tartalmába és az ingatlan-nyilvántartási adattárba való betekintés szabályairól, valamint a másolatok kiadásának módjairól az Inytv. rendelkezik. A tulajdoni lapról papír alapú másolat vagy – a törvényben meghatározottak szerint – elektronikus dokumentumként az alábbi másolatok szolgáltatathatók: teljes másolat, amely valamennyi bejegyzést tartalmazza, illetve szemle, amely kizárólag – a másolat kiállításának, illetve elektronikus úton történő lekérdezésének időpontjában - fennálló bejegyzéseket tartalmazza. A hiteles tulajdoni lap másolat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat, feljegyzett tényeket, illetve az ingatlan adatait hitelesen tanúsítja. A hitelesítési záradékban feltüntetésre kerül, hogy a másolat a kiadást megelőző napig az eredetivel megegyezik.⁷

Újfennt szükséges hangsúlyozni ugyanakkor azt a tényt, hogy az alapelvek egymással szoros összefüggésben állnak. A nyilvánosság elvének lényegessége sem önmagában, hanem a többi alapelvvvel fennálló kölcsönhatásában rejlik. A közhitelesség elve csak akkor tud megvalósulni, ha a nyilvánosság elve is érvényesül – az a nyilvántartás, ami valamit bizonyít, megismerhető lehessen. Jogvédelmi-jogbiztonsági funkciót is ellát ezáltal; a lajstrom biztosítja, hogy az ingatlanok tulajdoni viszonyairól információt

⁷ 1997. évi CXLI. törvény 68/A § (Inytv.)

szerezhessünk. Egy ingatlanvételi szándék esetén a vevő megbizonyosodhat arról, hogy az adott ingatlan valóban az eladó tulajdonában van, tudomást szerezhethet az esetlegesen fennálló terhekről vagy kötelezettségekről. Fontos megemlíteni, hogy a tájékozódás nem csak joga, hanem kötelessége is a jogszerzőnek - ez a jóhiszeműség feltétele. A nyilvántartásba történő bejegyzéssel pedig a bejegyzett tény az alapelveken keresztül biztosítja annak mindenkiel szemben fennálló hatályát (erga omnes).⁸

3.2 Az okirati elv

A Ptk. kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jog bejegyzésének, illetve tény feljegyzésének alapja egy jogszabályban meghatározott okirat, bírósági vagy hatósági határozat. A jogalkotó fogalmazása szerint az 5:167. § a következő: *„Az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor”.*

Az okiratokkal szemben támasztott tartalmi és alaki-formai követelmények már az Inyvt.-ben kerülnek meghatározásra. A 29. § kimondja, hogy amennyiben törvény másként nem rendelkezik, közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata szolgálhat a bejegyzés, illetőleg a feljegyzés alapjául. Tartalmaznia kell a bejegyzendő jog vagy tény létrejöttét, megváltozását vagy megszűnését a kérelem tárgyától függően. Meg kell jelölnie a jogváltozás jogcímét, s a felek erre vonatkozó megállapodását vagy rendelkezését. Egyértelműnek kell lennie, tartalma nem lehet ellentmondó. A kérelem tárgyául szolgáló ingatlant pontosan meg kell határozni (település nevének és a helyrajzi számának megadásával), valamint meg kell jelölnie a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot. A nyilvántartásba bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult bejegyzéshez, feljegyzéshez való hozzájárulására is szükség van, ez a bejegyzési engedély. A kötelező tartalmi kellékek közül a legfontosabbak:

⁸ Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar, A Polgári Jogi Tanszék által közreadott tansegédletek [Oktatási segédletek - Állam- és Jogtudományi Kar \(uni-miskolc.hu\)](http://oktatasi.segedletek-allam-es-jogtudomanyi-kar.uni-miskolc.hu)

- tartalmaznia kell az ügyfél azonosításához szükséges természetes személyazonosító adatokat, lakcímét
- szervezet ügyfél esetén annak megnevezését, statisztikai azonosító számát, székhelyét
- az érintett ingatlan, illetve tulajdoni hányad pontos megjelölését
- a jogváltozás jogcímét
- a felek megállapodását, a bejegyzett jogosult - feltétlen és visszavonhatatlan - bejegyzést engedő nyilatkozatát

A belföldön kiállított magánokirattal szemben különböző formai követelményeket is meghatároz a jogszabály. Feltüntetésre kell kerülnön az okirat keltezésének helye és ideje, a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy két tanúval való igazolása annak, hogy a nyilatkozattevő az okiratot előttük látta el kézzel. Az okiratot készítheti közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos ellenjegyzéssel teheti érvényessé.⁹ Amennyiben ezek a fő tartalmi és alaki kellékek hiányoznak, a bejegyzést, illetőleg a feljegyzést az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak hiánypótlás nélkül kell elutasítania.

Az okirati elv elvárja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való jog bejegyzése, tény feljegyzése, vagy adatra vonatkozó változás átvezetése érvényes okirat alapján történjen. Mindez növeli a közbizalmat, megerősíti a nyilvántartás közhitelességét.

3.3 A bejegyzési elv

Az ingatlan-nyilvántartásba jog bejegyzését, tények feljegyzését és az adatok megváltozásának átvezetését, illetőleg ezeknek a törlését, összefoglaló elnevezéssel bejegyzésnek hívjuk. *„A bejegyzéssel a jog megszerzése, változása vagy megszűnése, továbbá a jog érvényesíthetősége - a jogváltozás egyéb feltételeinek megléte esetén - közvetlenül áll be”.*¹⁰ A jogszabályhely rendelkezése egyben a bejegyzés konstitutív, azaz jogot keletkeztető hatályának megállapítása is. Ez az anyagi értelemben vett

⁹ Inyvtv. 32. §

¹⁰ Ptk. 5:178. § (1)

bejegyzés elve, mely kimondja, hogy a joghatás létrejöttének feltétele a bejegyzés. Vannak azonban olyan szerzőismódok, melyek ún. ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőismódok. Ebben az esetben a bejegyzés deklaratív, jogot megállapító hatályáról beszélünk, vagyis a tulajdonjog létrejöttének nem feltétele annak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. Meg kell említenünk azonban, hogy a törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a harmadik, jóhiszemű jogszerzővel szemben nem érvényesítheti.¹¹

Alaki értelemben a bejegyzés kiterjed Magyarország valamennyi ingatlanára és az arra vonatkozó, törvényben meghatározott valamennyi kötelmi jogosultságra és tényre. Az Inyvtv. korlátokat szab ennek az általános jellegnek, s a 16. § és 17. § rendelkezései tételesen felsorolják a bejegyezhető, illetve feljegyezhető jogokat és tényeket. Ezeken kívül más jog bejegyzését csak jogszabály rendelheti el.

A bejegyzés elvének érvényesülése biztosítja azt, hogy az ingatlanok valós és nyilvántartásbeli állapota minél közelebb álljon egymáshoz, a kettő egymással összhangban működjön. A nyilvántartás szerinti tartalom elsődlegességének biztosítása védi a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzőt, s újfent megerősíti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét is.

3.4 A rangsor elve

A rangsor elvét az új Ptk. sem változtatta meg alapvetően. Lényegre törően fogalmaz, s kimondja, hogy az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét, azaz a rangsort, a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.¹² Ez a rangsor elvének anyagi jogi értelmezése. A bejegyzett jogok és feljegyzett tények rendezettségét, egymáshoz való viszonyát határozza meg a rangsor. Biztosítja, hogy a jogszerző személy védelmet élvezzen a későbbi jogszerzőkkel szemben. A rangsor mintegy időbeli sorrendet is jelent, mivel a bejegyzések sorrendjét az határozza meg, hogy a kérelem mikor érkezett meg az iktatóhoz, azaz mi az iktatás időpontja. Az iktatási

¹¹ Ptk. 5:168. (4)

¹² Ptk. 5:169 §

sorrend határozza meg – bizonyos kivételektől eltekintve – az iktatott kérelmek elintézésének sorrendjét. Ezt nevezzük a rangsor elvének eljárásjogi értelmezésének. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okirat is mellékelve lett. Azok a jogok, amelyek bejegyzésének hatálya ugyanazon időpontban kezdődik, azonos ranghelyen állnak.¹³ Az ugyanazon a napon beérkezett kérelmek sorrendjét, s így ranghelyét is az határozza meg, hogy a bejegyzésük alapjául szolgáló okiratok kiállítására mikor került sor.¹⁴ A Ptk. lehetőséget biztosít arra is, hogy a bejegyzések rangsora megváltoztatható legyen. Ehhez természetesen szükség van valamennyi érdekelt hozzájárulására is. A rangsorral való rendelkezés jogának biztosítása azonban nem eredményezheti harmadik – rangsorba bejegyzett – személy jogának sérelmét. A ranghely megváltoztatásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzik.¹⁵

3.5 A kérelemhez kötöttség elve

A kérelemhez kötöttség elvét az Inyvtv. szabályozza, annak eljárásjogi jellege révén. Lényege, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság a kérelemhez és a hatósági megkereséshez kötve van. Ez azt jelenti, hogy a jogok bejegyzésére és a tények feljegyzésére irányuló eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és csak az a jog jegyezhető be, illetve az a tény jegyezhető fel az ingatlan-nyilvántartásba, amelyet az ügyfél a kérelmében vagy a hatóság a megkeresésében megjelölt.¹⁶ A megjelölésnek a bejegyezni kért jogot és a feljegyezni kért tényt pontosan meg kell fogalmaznia, nem elegendő, ha csak utal az okira. A bejegyzés, a feljegyzés, valamint az erről szóló határozat kijavításának kérése is csupán az eredeti kérelemben foglaltak alapján lehetséges. A jogorvoslati eljárások tekintetében is megmutatkozik a kérelemhez kötöttség elve. A másodfokon eljáró hatóság is kizárólag az eredeti bejegyzési kérelemben foglaltak alapján vizsgálja az elsőfokú eljárást, valamint a meghozott döntést.

¹³ Ptk. 5:180 §

¹⁴ 18/2010. (XI. 8.) KK vélemény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog keletkezésének időpontjáról

¹⁵ Hajdú Gergely: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében (MJ, 2015/2.) 86-93. o.

¹⁶ Inyvtv. 6. §

Az Inytv. megnevesít olyan eseteket, amikor nem alkalmazható a kérelemhez kötöttség elve. Ilyen például az ingatlan-nyilvántartásból egyértelműen megállapítható megszűnt jogok vagy tények törlése.¹⁷ A földhivatalnak hivatalból kell bejegyeznie – tehát ebben az esetben sem érvényesül a kérelemhez kötöttség elve – a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg, a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötött haszonélvezeti 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.¹⁸

További kivétel az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell azokat a jogokat és tényeket, amelyekből eredő új jogot vagy tény kell bejegyezni, illetve feljegyezni – ilyen például a jelzálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényének törlése az ezen alapuló jelzálogjog bejegyzésével egyidejűleg.¹⁹

A következő joggyakorlat rámutat a kérelemhez kötöttség elvének megnyilvánulására. A földhivatal nem jegyzi be hivatalból a felszámolási eljárás alá kerülés tényét, mivel az nem kerül felsorolásra az Inytv. 50. § (1) bekezdésében (Kfv.III.37.803/2012/11.).

3.6 Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve

Az ingatlan-nyilvántartás eddigiekben részletezett alapelveinek, illetőleg funkcióinak teljes körű érvényesülése esetén beszélhetünk az ingatlan-nyilvántartás közhiteles voltáról – minden alapelvvel rendkívül szoros összhangban áll. Polgári jogi szempontból tehát a közhitelesség elve a legfontosabb, központi alapelv. „Az ingatlan-nyilvántartás - az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlanadatok) kivételével - közhiteles hatósági nyilvántartás”.²⁰ A jogalkotó ezzel megfogalmazza azt az elérni kívánt célt, miszerint a nyilvántartás és a valóságos állapot tényleges egyezése valósuljon meg. Az új Polgári Törvénykönyv előtt hatályban lévő 1959. évi IV. tv. 116.

¹⁷ Inytv. 30. § (3)

¹⁸ Inytv. 50. § (1)

¹⁹ Inytv. 50. § (2)

²⁰ Inytv. 5. §

§-ának (2) bekezdésének tartalmi lényegétől nem tér el az új Polgári Törvénykönyv normaszövege sem.

A közhitelesség teszi igazán értékessé az ingatlan-nyilvántartást. A közhitelesség tanúsítja, hogy a lajstromban nyilvántartott adatok, a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények a valóságot tükrözik, azok teljeskörűek és helyesek. Mindenki bízhat abban, hogy a nyilvántartásba bejegyzett jogok valóban megilletik a jogosultként bejegyzett személyt és az ingatlanon csak a bejegyzett korlátozások állnak fenn.²¹ Az ingatlan-nyilvántartásnak ez az igazoló ereje egyrészt megdönthető vélelmet állít fel, mivel a bejegyzett jogok és tények fennállását azok ellenkező bizonyításáig kell bejegyzettnek tekinteni – pozitív vélelem –, s ugyanez mondható el a törölt jogok és tények esetében is – negatív vélelem.²² A másik oldalon a jóhiszemű és visszterhesen szerző irányában megdönthetetlen vélelmet teremtő szabályt állít fel, ezzel biztosítva a jogvédelmet. A megdönthető és a megdönthetetlen vélelmet keletkeztető szabályokat összefoglaló névvel vélelmi hatálynak is nevezzük.

Az Inyvtv. szabályai szerint tehát a közhitelesség egy vélelmi rendszerként értelmezhető, mely több elemből tevődik össze.

A teljesség és a helyesség vélelme jelenti a közhitelesség egyik tartalmi elemét, e nélkül az ingatlan-nyilvántartást nem tekinthetnénk közhitelesnek. Az ingatlan-nyilvántartás vélelmei általában megdönthetők, ekkor van helye ellenbizonyításnak, de kizárólag bírósági eljárás keretein belül. A teljesség vélelme megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásban minden egyes, Magyarországon található ingatlan adata rögzítve legyen, azok rendeltetésétől függetlenül. Tartalmaznia kell mindazon adatokat, melyek megállapítható, hogy az adott ingatlan kinek a tulajdonában, kezelésében vagy használatában van.²³ A helyesség vélelmének való megfelelés érdekében pedig biztosítani kell azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás ezen rögzített adatai megfeleljenek a bejegyzési kérelemben foglaltaknak, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának, végül minél inkább megfeleljen a valóságos állapotnak. A bejegyzett jog és a feljegyzett

²¹ A Polgári Törvénykönyv Magyarázatokkal (Complex Kiadó Kft. Budapest 2013.) 497. o.

²² Ptk. 5:173. §

²³ Pusztahelyi Réka: Ingatlan-nyilvántartási jog, Főiskolai jegyzet az igazságügyi igazgatási főiskolai szakképzésben és a jogi felsőoktatási szakképzésben résztvevő hallgatók számára harmadik, átdolgozott kiadás „Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért”, Miskolc, 2014., 37. o.

tény tekintetében az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy az a bejegyzett jogosultat illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartás kizárólag akkor tudja betölteni funkcióját, ha az ingatlanokra vonatkozó minden fennálló jogot tartalmaz, a nem létező jogok pedig nem szerepelnek benne.

Másik tartalmi eleme az ismertség vélelme, mely a megdönthetetlen vélelmek csoportjába tartozik. Ennek elve szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében senki nem mondhatja azt, hogy ezek fennállásáról nem volt tudomása. ²⁴ A vélelem elsősorban a leendő jogszerző eljárásának minőségét kívánja fokozni, elvárja tőle, hogy a kérdéses ingatlannal kapcsolatos valamennyi fellelhető és megismerhető információ birtokában legyen - ez a jóhiszemű és gondos eljárásának követelménye. A jogalkotó azonban nem kizárólag a már bejegyzett jogok és feljegyzett tények ismeretét várja el a jogszerzőtől, hanem a széljegy formájában már feltüntetett jogok és tények megismerésére is ki kell terjedjen az információ-gyűjtése, abban az esetben, ha ezek bejegyzése és feljegyzése meg fog valósulni. ²⁵ További elvárás a jóhiszeműség megvalósulásának érvényesüléséhez, azaz nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek az a személy, aki a jogszerzés vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában tudott vagy kellő körültekintés mellett tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy a jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról.

A KGD2013. 17-es joggyakorlat szerint a földhivatal eljárása során nem vizsgálhatja a benyújtott okirat polgári jogi tekintetben vett érvényességét. „Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal – törvényben meghatározott kivétellel – nem jogosult a benyújtott okirat polgári jogi érvényessége körében vizsgálni.” Ennek a bírói gyakorlatnak az a jelentése, hogy a földhivatal a szerződő felek szerződéses, akaratnyilvánítási szándékát, valamint annak jó erkölcsbe ütközését nem vizsgálhatja. Ezzel a földhivatal formai szerepének megerősítését veszi célba. Nem jelenti ez azonban azt, hogy a földhivatal ne vizsgálná a benyújtott okiratok jogszerűségét. A jogszerűség vélelme szintúgy fontos a közhitelesség elvének való érvényesülés megítélése szempontjából.

²⁴ Ptk. 5:171. §

²⁵ Ptk. 5:172 (3)

A jogszerűség vélelme azt jelenti, hogy az érdeklődő bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tény, illetve feljegyzett jog bejegyzése törvényesen, szabályszerű eljárás keretei között történt, s valóban bejegyzett, feljegyzett és nem más jogot és tényt kellett rögzíteni. Az ellenkező bizonyításáig vélelmeznie kell, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárást törvényesen folytatták le, a bejegyzett jogok és feljegyzett tények az anyagi jogi szabályoknak megfelelnek, a jogosultak jogszerzése pedig megfelel a törvényességnek. A földhivatal hatásköre tehát az eljárásának során a benyújtott okiratok kellékeit kötelező érvénnyel meghatározó rendelkezések alkalmazására terjed ki.²⁶

A közhitelességhez szorosan kapcsolódik annak bizonyító ereje. E szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult helyett maga az ingatlan-nyilvántartás bizonyít. Hangsúlyozni kell azonban ennek megdönthető jellegét, hiszen a bizonyító erő nem feltétlen. A jogbiztonság csak akkor tudja továbbra is kifejteni hatását, ha fenntartjuk annak lehetőségét, hogy egy esetlegesen nem a valóságnak megfelelő bejegyzés vagy feljegyzés hibáját harmadik fél bizonyíthassa. A bizonyítási teher természetesen azé a személyé, aki a nyilvántartás tartalmát vitatja. A bizonyítékok értékelése a maguk összességében történik.²⁷

Az ingatlan-nyilvántartáshoz közbizalmi hatás fűződik. Abban az esetben lép színre, amikor a jóhiszemű jogszerző javára védelmet biztosít és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében – annak ellenkező bizonyításáig – azokat helyesnek és teljesnek ítéli meg akkor is, ha azok a valóságos helyzettől eltérnek. A bejegyzett jog, a feljegyzett tény jogosultját a jog védelemben részesíti. Az a jóhiszeműen eljáró jogszerző, aki visszterhesen és az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva szerez jogot, s nem tudott és nem is volt elvárható tőle, hogy tudjon az ingatlan-nyilvántartással nem egyező jog létéről, az ingatlan-nyilvántartás szerint megszerezheti a szóban forgó jogot.²⁸ A közbizalom, mint a közhitelesség egyik alapeleme tehát köti a

²⁶ Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye (2016)

²⁷ EBH 2005.1229.

²⁸ Hidvéginé dr. Erdélyi Erika (2010), Nyugat-magyarországi Egyetem, Ingatlan-nyilvántartás, Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

hatóságokat is, mivel az ellenkező bizonyításáig akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteniük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetteket, ha azok a valóságtól eltérnek.²⁹

A jóhiszeműség vétele. A jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás helyességében és teljességében bízva és ellenérték fejében szerző a jogvédelem intézményében is bízhat. A jóhiszemű jogszerzés fennállásának a két alapkőve tehát a bizalom és az ellenérték. A törvény az ellenkező bizonyításáig vételezi a jóhiszeműséget, azonban, ha bármelyik alapfeltétel nem valósul meg, akkor a jóhiszeműség vétele megdől.

A nemo plus iuris elve szerint senki sem ruházhat át több jogot, mint amivel maga is rendelkezik, így tulajdonjogot is csak tulajdonostól lehet szerezni. Ingatlanok esetében ez azt eredményezi, hogy a jóhiszeműség feltételeinek megfelelő, azaz az ingatlan-nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében jogot szerző személlyel szemben ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezett jogra (például tulajdonjog vagy más teher) nem lehet hivatkozni.³⁰ További védelemben is bízhat, ugyanis törlési pert sem lehet vele szemben megindítani a bejegyzés érvénytelensége vagy utólag helytelenné válása miatt.³¹ Az Inyvtv. pontosan, lényegre törően megfogalmazza a jóhiszemű jogszerző fogalmát. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző személy. Azt is meghatározza, hogy ki az, akit nem tekinthetünk jóhiszemű szerzőnek. Az a személy, 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, nem tekinthető jóhiszeműnek.³² A jogszabály ezen rendelkezése rávilágít egy korábban már tárgyalt szempontre, nevezetesen arra, hogy mely időpontban kell vizsgálni a jóhiszeműség fennállásának kérdését, azaz a harmadik fél jogszerzőnek az ingatlan-nyilvántartás tartalmára vonatkozó tudattartalmát.³³ A rendelkezés szerint a vizsgálandó időpont a jogszerzés pillanata vagy a jogszerző cselekménye véghezvitelének az időpontja, továbbá lehetséges az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés céljából benyújtott bejegyzési

²⁹ AJB-2330/2014.

³⁰ Ptk. 5:175. §

³¹ Ptk. 5:187. §

³² Ptk. 5:172. §

³³ Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban <https://www.mabie.hu/index.php/cikkek-tanulmanyok/98-dr-sarkadi-aniko-az-ingatlan-nyilvantartas-elvei-az-uj-polgari-torvenykonyvben-es-a-korabbi-jogi-szabalyozasban>

kérelem benyújtásának időpontja vagy kivételesen a felek között létrejött megállapodás keltezésének ideje is. Láthatjuk, hogy ez a meghatározás pontosítást igényel, hiszen ezen felsorolt cselekmények időpontjai lényegesen eltérhetnek egymástól. Annak megállapításához, hogy mely időpont lesz számunkra a mérvadó, a kommentár magyarázatát kell segítségül hívnunk, mely a Ptk. 178. § (4) bekezdésének rendelkezésére utal, s azt mondja, hogy „*A bejegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú*”. A jóhiszeműség voltának fennállását tehát az az időpont fogja meghatározni, amikor a jogszerzésre irányuló kérelem beadásra került.

A jóhiszeműség egyértelmű megállapíthatósága kiemelkedő jelentőségű, hiszen a közhitelességhez kapcsolt jogvédelem a jóhiszemű jogszerzőt fogja védeni. Ennek a jogvédelemnek a hatása nem elhanyagolható fontosságú, hiszen egy bizonyos idő eltelte után már senki nem hivatkozhat vele szemben arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmában foglaltak, azaz a bejegyzett jogok és feljegyzett tények törvényileg vélelmezett valódisága ne felelne meg a valóságbeli állapotoknak. Senki, még az anyagi jog szerint jogosult sem kérdőjelezheti meg az ingatlan-nyilvántartás helyességét. Láthatjuk tehát, hogy nem csak a jóhiszeműség tényének megállapítását nem lehet figyelmen kívül hagyni, tovább mutat a kérdéskör annak irányába is, hogy mi az az időtartam, aminek eltelte után már nem lehetséges, hogy a további jogszerző az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helyességét és teljességét vitassa. Nagy mértékben védi ez a bejegyzett jogosult érdekeit, megerősíti az ingatlan-nyilvántartásba vetett bizalmát, hiszen ezen idő letelte után – természetesen csak abban az esetben, ha ő maga jóhiszemű volt – nem kell attól tartania, hogy joga az ingatlan-nyilvántartásból törlése kerül ³⁴.

A jogvédelem mindenkivel szemben beálló hatályának szabályozása korábban az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében kapott helyet, majd ennek hatályon kívül helyezése után átkerült a Ptk. 5:187. §-nak rendelkezései közé, itt kerül megfogalmazásra az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása. A jogszabály rendelkezése kimondja, hogy az érvénytelen okiraton alapuló, jóhiszemű harmadik személy jogszerzése folytán bejegyzett jog vagy feljegyzett tény az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető, annak ranghelyére

³⁴ Kúria Pfv.VI.21.092/2012.

irányadó időponttól számított három év eltelte után. A jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás teljességében és helyességében bízó és ellenérték fejében jogot szerző harmadik féllel szemben indítható törlési kereset benyújtására nyitva álló határidő is szabályozásra került. Erre az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított 6 hónap időtartamig, vagy, ha a kézbesítésre nem került sor, akkor a bejegyzés hatályosulásának időpontjától számított három éves jogvesztő határidő alatt van lehetőség.³⁵

A rendelkezés értelmezése során figyelembe kell venni az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről alkotott 2/2005. (VI.15.) PK. vélemény állásfoglalását is, amely bár a korábbi szabályozás joggyakorlata alapján fogalmazza meg véleményét, de annak tartalmi lényege nem tér el az új szabályozásétóé. A Kúria kimondja, hogy ha a perindítás időpontja a törvényes határidőn belül esik, akkor a bejegyzett tény és a feljegyzett jog tekintetében azok törlése három év időtartam után is lehetséges, amennyiben az igény megalapozottsága kerül megállapításra.

A 3/2010. (XII.6.) PK véleményében pedig arra a gyakorlati kérdésre igyekezett válasszal szolgálni, hogy kik lehetnek azok a jogosultak, akik törlési, illetve kiigazítási igénnyel élhetnek. Azért vált kérdésessé ez a témakör, mivel a Ptk. a kereset indítására nyitva álló határidők taglalásánál az *„anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy”* került megfogalmazásra, míg az Inytv. a törlési és kiigazítási igény paragrafuscím alatt csak *„jogosult”*-at említ. A feloldást a Ptk. és az Inytv. közös értelmezése szolgáltatja, s az Inytv. rendelkezései között megtalálhatjuk, hogy a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását az kérheti, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész, illetve a felszámoló és a hitelező törvényben meghatározott esetekben, valamint az az érdekelt, aki bizonyítani tudja, hogy a bejegyzett jog vagy a feljegyzett tény elévült, megszűnt vagy megváltozott. A bejegyzés kiigazítását kérelmezni az a személy jogosult, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.³⁶

³⁵ Ptk. 5:187. §

³⁶ Inytv. 62. §

Az eddig tárgyalt kérdéskörök alapján két fontos megállapítást is tehetünk. Nevezetesen, hogy a megváltozott jogszabályi háttér eredményeként csak akkor járhatunk el helyesen a jogszabályok alkalmazásának során, ha a felmerülő kérdéseket mind a Ptk., mind az Inyvtv. rendelkezéseivel összevetjük, s azok összhangjából következtetünk a lehetséges válaszokra. A két jogszabály együttes alkalmazása tudja megteremteni azt az egységet, amire szükségünk van az ingatlan-nyilvántartás témakörében felmerülő jogesetek értelmezéséhez, megoldásához.

Láthatjuk továbbá azt is, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének, mint központi elemnek a megvalósulását, érvényre jutását sok más, a fentiekben részletezett elv együttes érvényesülése fogja megteremteni. Bármelyikük hibát szenved, az magával hozza a közhitelesség, ezzel együtt a közbizalom csorbulását is.

A közhitelesség központi kérdéskörének megértéséhez meg kell vizsgálnunk további álláspontokat is, melyek mind az ingatlan-nyilvántartást szabályozó rendelkezések külön-külön és elengedhetetlen együttes értelmezésének különböző lehetséges magyarázataival szolgálnak. Úgy gondolom, hogy ezen álláspontok megismerése és elemzése, egy rövid történeti kitekintéssel együtt közelebb visz minket a közhitelesség elvének egységes értelmezéséhez.

A földterületek nyilvántartásának szükségessége nem csupán a mai, modern kori ember jogos igényeként jelentkezik. A földnyilvántartás története egészen az ókorig nyúlik vissza, s már i. e. III. században megjelent Indiában, ahol külön könyvelő irodát létesítettek annak érdekében, hogy a földművesek munkájának eredményeit nyilvántarthassák. Rómában az i. e. 162. évben tervek készültek az *ager publicus* felméréséről, majd Augustus császár rendelte el az egész Római Birodalom felmérését – ez csupán közjogi jelentőségű volt, magánjogi nyilvántartás nem létezett. A modern telekkönyv első jelei a XII-XII. századi német városokban is fellelhetők. A modern értelemben vett közjogi földregisztráció már a XVIII. századra tehető, ekkor a közteherviselés mellett az adóztatás végett vált kulcsfontosságúvá a földértékelés. III. Károly 1723-ban dekrétumában rendelkezett a *betáblázásról*, s ez a nyilvántartás, melyet megyékben és városokban vezettek, már jelzálogkönyvnek tekinthető, megjelenik benne

a rangsor elve is. A betáblázás kérdéskörével foglalkozott az 1840. évi XXI. törvénycikk is. Ezután az 1843/1844. évi pozsonyi országgyűlésen fogalmazódott meg a telekkönyv bevezetése, melynek az egész országot átfogónak kell lennie. 1853-ban rendelték el ország ingatlanainak felmérését, helyszínelési rendeletek kiadásával. 1855-ben jelent meg az osztrák igazságügyi miniszter rendelete a telekkönyvi rendtartásról, melyet eleinte jegyzőkönyvi, majd betéti formában vezettek.³⁷

Az ingatlan-nyilvántartás ezen kezdeti időszakában a nyilvántartás kialakításának eltérő indíttatási formái különböző nyilvántartások kialakulását eredményezték. Ezek a nyilvántartások egymás mellett, párhuzamosan működtek, más-más jellegű adatokat tartalmaztak, mindegyik a saját maga céljának megfelelően. Így például létrehoztak nyilvántartásokat az ingatlanok típusai szerint, melyben megkülönböztetésre került a nemesi, a városi vagy a paraszti birtok, de voltak olyan nyilvántartások is, amelyben a nyilvántartott adatok jellege határozta meg a nyilvántartás irányvonalát.³⁸ Ilyen volt például a kataszteri nyilvántartás, melyet a földadó mértékének megállapítása céljából vezettek be az 1885. évi XXII. törvénycikkkel. Ennek alapja az aranykorona-érték volt, ami a tiszta kataszteri jövedelmet jelenti.

A II. világháború idején háromféle telekkönyv működött Magyarországon:

- általános vagy rendes
- bányatelekkönyv
- központi telekkönyv: a vasúti és csatornavállalatoké, valamint a jelzáloggal terhelt iparvállalatoké

A bányatelekkönyvek, illetőleg a központi telekkönyvek ugyan kisebb jelentőséggel bírtak, de az önálló kataszteri nyilvántartás egészen az 1963. évi 32. törvényerejű rendelet 1964. január 1.-i hatálybalépéséig fennállt – azaz, az állami földnyilvántartás létrehozásának elrendeléséig. Az általános vagy rendes telekkönyv tartalmazta mindazon ingatlanok adatait, melyeket külön törvény nem utalt más szabályozás alá. Létrejötteinek

³⁷ Szilágyi J. Ede: A földnyilvántartások története <https://www.uni-miskolc.hu/~agrarjog/nylvtori>

³⁸ Dr. Sárffy Andor: Telekkönyvi Rendtartás (Stádium Rt. Budapest 1941) 17.o.

egyértelmű oka, hogy a növekvő ingatlanforgalom vonatkozásában a vevők biztonságot kerestek a forgalommal kétségtelenül együtt járó veszélyekkel szemben. 1855. december 15-én került kiadásra a Telekkönyvi Rendtartás, majd az 1886. évi XXXIX. törvénycikk elrendelte a betétszerkesztést. A törvénycikk megszületése kettős célt szolgált. Egyrészt a nyilvántartást minél inkább a valóságos állapot tükörképének szerették volna látni, másrészt egy egységesebb állapotot szerettek volna teremteni a telekkönyv, a folyamatos kataszteri földmérés és a földadó-nyilvántartás között. A telekkönyvek vezetése először a törvényszékek és egyes esetekben a járásbíróságok feladatai körébe tartozott, majd 1912-től a járásbíróságok vették fel a telekkönyvi hatóságok szerepét, s kizárólag ők vezették a telekkönyveket.³⁹

Magyarországon tehát közel 100 éven keresztül, egymással párhuzamosan, két nyilvántartás működött, az állami földkönyv és a telekkönyv. Ez a párhuzamosság azonban a közhitelesség sérelmét eredményezte, mivel a nyilvántartások nem tudták biztosítani a valóságos állapotnak való megfelelés követelményét. Leginkább a telekkönyv esetében volt ez kirívó, ugyanis az átfedéseket mutatott a nyilvántartás tárgyánál és alanyánál, s nem tartalmazta például az állami tulajdonban levő közterületeket. A földkönyv tekintetében is léptek fel hiányosságok, az egyéb önálló ingatlanok nem kerültek rögzítésre a nyilvántartásban. Ha valaki szerette volna megismerni egy ingatlan valós adatait, mindkét nyilvántartást meg kellett vizsgálnia. Politikai indíték is meghúzódik a két nyilvántartás egybevonásának igénye mögött. A mezőgazdaság átszervezése és a földtörvény végrehajtása, az államosítások után az ingatlanok adatainak változása olyan méreteket öltött, ami két apparátus összehangolt működését szinte ellehetetlenítette. Megnőtt az igény egy egységes rendszerű, tartalmát tekintve teljes, egyetlen nyilvántartás létrehozására.⁴⁰ Erre 1972-ig kellett várni, ekkor az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartások vezetését a földhivatalok hatáskörébe utalta, s létrehozott egy egységes nyilvántartást. A telekkönyv

³⁹ Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban

⁴⁰ [Ingatlan-nyilvántartás \(bme.hu\)](http://bme.hu)

és a telekkönyvi betét megszüntetésre került, helyette a tulajdoni lapok rendszere szolgált a nyilvántartás alapjául.

Itt ki kell térnünk a telekkönyvi nyilvántartások vezetésének két különböző formájára. Egyik alapja maga a tulajdonos, ekkor a személyek képzik a nyilvántartás alapját, hozzájuk rendelik valamennyi, tulajdonukban álló ingatlanukat. Ezt nevezzük perszonálfóliumnak. A másik forma alapját ezzel szemben maga ingatlan adja, s a nyilvántartás az adott ingatlanhoz hozzárendeli annak minden lényeges tulajdonságát. Ez a reálfólium, azaz a tárgy szerinti nyilvántartás.

Magyarország az ingatlan-nyilvántartás története során is alapvetően – természetesen voltak kivételek - a tárgy szerinti nyilvántartást követte. Ennek az elvnek a folytatásaként, az 1972. évi CXLI. törvény (Inytv.) megszületésével végleg megszüntetésre kerültek a különböző nyilvántartások, melyek vezetése ezen átmeneti időszakban még szükségszerűnek bizonyult, s pontosan megnevezésre került az az elv, ami a továbbiakban meghatározza Magyarország ingatlan-nyilvántartását. Innentől a tárgy szerinti nyilvántartás marad az „egyeduralkodó”, a törvény ugyanis kimondja, hogy *"az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani"*.⁴¹

Az ingatlan-nyilvántartás ezen rövid, összefoglaló jellegű története is rávilágít arra, hogy az egységes, teljes, egy kijelölt hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartás kialakítása elengedhetetlen feladattá vált. Ez volt a módja annak, hogy az ingatlan-nyilvántartás céljai kifejeződésre juthassanak, biztosítani lehessen az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok és törvényes érdekek védelmét, valamint szavatolni az ingatlanforgalom biztonságát. Gazdasági szempontból pedig biztos alapot nyújtson a földeket érintő közgazdasági és üzemi tervezés megvalósításához, általa ellenőrizhetővé válik a rendeltetésszerű földhasználat és az ingatlanforgalom állami ellenőrzése, segítséget nyújt a területrendezéssel kapcsolatos feladatok megoldásához, a statisztikai adatgyűjtéshez, illetve az adózás tekintetében a pénzügyi kötelezettségek meghatározásához.

⁴¹ Inytv. 24. §

A közhitelesség elvi lényegének meghatározását, pontos megfogalmazását már több jogtudós is céljául tűzte ki. Ahhoz, hogy mi is megérthessük ennek az elvnek a lényegét, meg kell vizsgálnunk az általuk publikált tanulmányokat, s ezek segítségével juthassunk közelebb a mi álláspontunk megfogalmazásához.

A közhitelesség elvéről elmondható, hogy tartalmával kapcsolatban mind a jogtudósok elméleti értekezései, mind a fellelhető szakirodalmak, de még a joggyakorlat sem tekinthető egységesnek. ⁴²

Kurucz Mihály több tanulmányban is foglalkozott a közhitelesség elvének meghatározásával. Szerinte az 1959. évi IV. törvény normaszövege a közhitelességet a bizonyító erővel biztosítja. A rendelkezésekből azonban nem következtethetünk a bizonyító erő feltétlen voltára, az továbbra is megdönthető. A bizonyító erővel azonosított közhitelesség nem ad választ azokra az esetekre, amikor az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazítása szükséges, annak ellenére, hogy a nyilvántartások ezt folyamatosan biztosították és biztosítják ma is. Csupán az ingatlan-nyilvántartás tartalma alapján nem szerezhethetünk biztonsággal jogokat, hiszen arról is tudnunk kell, hogy létezik-e más, olyan jogszabály, ami az adott körben megváltoztathatja a lajstrom bizonyító erejét. Ezzel megszűnik a nyilvántartásnak az egyik nagyon fontos célja, az ingatlanforgalom biztonságossá tétele és a jóhiszemű jogszerző védelme. Éppen ezért Kurucz Mihály véleménye szerint a közhitelesség megfogalmazása során ara kell törekedni, hogy annak jogvédelmi hatására is tekintettel legyünk. Ez abban az esetben lesz igazán lényeges, amikor azt a személyt kell megvédeni, aki az ingatlan-nyilvántartásban és annak tanúsító erejében bízva, ellenérték fejében és jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartással ellentétes valóságos állapotról nem tudva szerzett jogot. ⁴³ Kurucz a közhitelességet annak tanúsító erejével szemben, feltétlen joghatásként értelmezi. Úgy gondolja, hogy a közhitelesség az Inyvtv-ben egy vélelemrendszert képez,

⁴² Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban

⁴³ Dr. Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről (Magyar Jog 2004/6.) 323.o.

mely több elem összehangolt érvényre jutásával valósul meg. Ezek az elemek a következők:

- teljesség, azaz az ingatlan-nyilvántartás minden bejegyezhető tény és jogot tartalmaz, valamint a tartalmában szereplő bejegyzett jogon és tényen kívül nem létezik más jog az adott ingatlan tekintetében
- helyesség, ami azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma megegyezik a bejegyzési kérelemben foglaltakkal, megfelel a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban meghatározottaknak és ezzel együtt a valóságos jogállapotnak
- jogszerűség (legalitás), azaz a jogok és tények ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, illetőleg feljegyzése jogszerűen történt, és más jog vagy tény bejegyzésére nem kerülhetett sor
- ismertség (cognitio), tehát a nyilvántartás tartalma mindenki számára megismerhető, ezért senki nem senki nem hivatkozhat arra, hogy a bejegyzett tények és feljegyzett jogok, illetve a jogosultak személye nem volt ismert számára
- bizonyító erő (processzív), ez jelenti a bizonyítási terhet és kötelezettséget
- dologiasító hatály, a mindössze a felek között érvényre jutó joghatásokat átalakítja mindenkire kiterjedő jogok és kötelezettségekké (inter partes joghatások helyett erga omnes joghatások)
- a jóhiszemű szerzés megalapozása

Kurucz Mihály értekezése szerint az ismertség, azaz a cognitio jelenti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét is, mivel a jog akkor is védi a bejegyzett jog és feljegyzett tény tekintetében a jogosultat, ha a nyilvántartás tartalma és a valóságos jogi állapot eltér egymástól. Az ingatlan-nyilvántartás tehát a közbizalom megteremtésének érdekében az ingatlanforgalom biztonságát úgy védi, hogy azt előrébb helyezi az anyagi jogi igazságnál.⁴⁴ Úgy véli, hogy az ingatlan-nyilvántartás helyességének és teljességének megvalósulásához fontos érdek fűződik.⁴⁵

⁴⁴ KURUCZ Ingatlan-nyilvántartási jog i. m..83. o.

⁴⁵ Kurucz Mihály (2004): A telekkönyv, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége és viszonya a közhitelesség joghatásához. *Közjegyzők Közlönye*, 51. évf. 1. sz. 3–12.

Jójárt László véleményének központi elemét az adja, hogy mivel az ingatlan-nyilvántartás nagy mértékben különbözik más nyilvántartásoktól, ezért a telekkönyvek vezetése a bíróságok hatáskörébe kell, hogy kerüljön. Véleménye szerint az ingatlan-nyilvántartásra jellemző azon joghatások, melyek más nyilvános nyilvántartásokra nem jellemzőek, a következők:

- konstitutív hatály, azaz a telekkönyvi bejegyzés új jogot telepít ugyan, de a jogok megváltozására vagy megszüntetésére ez nem érvényes
- vélelmi hatály, ami azt jelenti, hogy a telekkönyv tartalmának, azaz a bejegyzett jogok és tények helyességének vélelme alapján, valóban az a jogosult, aki a telekkönyvben szerepel, és a törölt, illetőleg be nem jegyzett jogok tekintetében azt kell vélelmezni, hogy a törölt jog vagy tény helyesen került törlése (pozitív vélelem), a be nem jegyzett jog vagy tény pedig nem áll fenn (negatív vélelem)
- védelmi hatály vagy orvosló hatály vagy bizalomvédelem, ami a jóhiszemű, a telekkönyv tartalmának helyességében és teljességében bízó jogszerző jogának védelmét biztosítja abban az esetben, ha utólag kiderül, hogy a telekkönyv, vagyis az ingatlan-nyilvántartás tartalma a valóságos jogi állapottól eltérne

Véleménye szerint a telekkönyv minősége aszerint határozható meg, hogy milyen mértékben tudja az adott telekkönyv biztosítani a bizalomvédelmet. Meghatározza ennek a védelemnek a minimumát és a maximumát, ezzel létrehozva egy bizalomvédelmi skálát. A skála maximumát az az eset adja, amikor a nyilvántartásban bízó, jóhiszemű jogszerző tulajdonszerzését a telekkönyv biztosítani tudja, annak helyességére és teljességére alapozva.⁴⁶

Petrik Ferenc véleménye szembe állítható Kurucz Mihály álláspontjával. Szerinte az ingatlan-nyilvántartás nem csupán a jóhiszemű jogszerző látja el védelemmel, hiszen a közhiteles nyilvántartás saját jellegéből adódóan mindenki számára tanúsítja a bejegyzett jogok és tények fennállását, azokra bírósági perben hivatkozni is lehet.⁴⁷ A jóhiszemű jogszerző védelme a bizalmi elv érvényesülésével valósulhat meg, ami azt jelenti, hogy

⁴⁶ Dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről. (Magyar Jog 2003/5.) 270. o.

⁴⁷ Petrik i. m. 259. o.

ha valaki a nyilvántartás tartalmában bízva köt szerződést vagy tesz jognyilatkozatot, akkor ez a bizalom elnyeri jutalmát, vagyis szerződése, jognyilatkozata akkor is érvényes lesz, ha egyébként az nem érhetné el a kívánt joghatást. Az a jogszerző, aki tudott, vagy kellő körültekintés mellett tudnia kellett volna a nyilvántartástól eltérő valóságos állapot fennállásáról, nem lehet érdemes erre a bizalomra, nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek, így a védelmet sem érdemelheti meg. Ezen megállapítások alapján két védelmi rendszert különböztet meg, melyek a jóhiszemű jogszerzőt védik:

- a) az egyik rendszer azt a jóhiszemű jogszerzőt védi, aki érvénytelen bejegyzésben érvényességében bízva szerzett jogot, s akinek ezen megszerzését három év, illetve 6 hónap eltelte után már senki nem támadhatja meg
- b) a másik rendszer azt a jogszerzőt védi, aki az ingatlan-nyilvántartás teljességében bízott, s akit az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzővel szemben illeti meg a védelem és ellene törlési per megindítására sem ad lehetőséget a szabályozás ⁴⁸

A közhitelesség elvének érvényre jutását azonban nem minden esetben látja megvalósulni. Ennek okaiként az említi, hogy a közhitelesség alapja csak addig érvényes, amíg annak ellenkezőjét nem bizonyítják, valamint törvény is kizárhatja érvényesülését. Továbbá a dologi jogosultság ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzésének lehetősége is a közhitelesség elvével állítható szembe. Úgy gondolja, hogy a jog azt a jogszerzőt védi, aki hamarabb bejegyeztette megszerzett jogát, s nem azt, aki az adott jogot a törvény erejénél fogva hamarabb szerezte meg. ⁴⁹ A közhitelesség megvalósulásának érdekében vissza kell szorítani azokat az eseteket, amikor lehetőség nyílik arra, hogy a közhitelesség elvétől eltérjenek.

Vékás Lajos a közhitelesség elvének minél hatékonyabb érvényesülését abban látja, ha a normaszövegek megfogalmazása során a közhitelességet nem pusztán egy vélelemmé fokozná le. Elsődleges célnak azt látja, hogy a személyek, megszerzésük tényét minél

⁴⁸ Petrik i. m. 261. o.

⁴⁹ Petrik i. m. 260. o.

előbb igyekezzenek bejegyeztetni a nyilvántartásba, annak érdekében, hogy a jogvédelem kifejthesse hatását, s ezáltal a közhitelesség is megvalósulásra kerüljön.⁵⁰

Az említett tanulmányokból kitűnik, hogy a közhitelesség megfogalmazása, érvényesülésének lehetőségei és buktatói, számos jogtudós munkásságában hangsúlyos szerephez jutott. Mindezen vélemények és kutatások is az ingatlan-nyilvántartás jelentőségteljes szerepét és ezzel együtt annak közhiteles létét igyekeznek fenntartani.

3.6.1 Az ingatlan nyilvántartás helyességét és teljességét helyreállító eszközök

Az eddigiekben vizsgáltak alapján megállapíthatjuk, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének alapja a lajstrom teljességére és helyességére vezethető vissza. Ez adja meg azt a bizalmat, ami a nyilvántartás valóságos állapotnak való megfelelésének köszönhető. A szerzett jog védelmét bár a nyilvántartás megváltoztathatatlansága adja, azonban sok esetben a sérelmet szenvedett jogosult jogvédelem iránti igénye bizonyul erősebbnek. Ekkor válik szükségessé a nyilvántartás tartalmának megváltoztatása, hiszen szükség van az eltérések kiküszöbölésére. Nézzük meg, hogy milyen eszközöket hívhatunk segítségül a megoldáshoz.

Az ingatlan-nyilvántartás valóságos állapottól való eltérését többféle ok eredményezheti.

Kiss Gábor és Puskás Péter cikkje szerint a nyilvántartás és a valóságos állapot eltérése négy csoportba sorolható:

1. A bejegyzés ellenére a tulajdonjog vagy más (forgalomképes) idegen dologbeli jog nem száll át a bejegyzett jogosultra. Ide tartoznak például az érvénytelen ügyleten alapuló esetek és az ingatlanügyi hatóság bejegyzés során elkövetett tévedése vagy mulasztása is.
2. A bejegyzett jog utólagos megszűnése vagy elévülése.
3. A jogosult személyében változás történt, s így a bejegyzett jog nem a bejegyzett jogosultat illeti. (Például házastársi vagyonközösség)

⁵⁰ Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért Magyar Jog 2001/3. 130. o.

4. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül átszálló vagy keletkező tulajdonjog és idegen dologbeli jogok

A Ptk. normaszövege szerint:

5:182. § [Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése]

(1) Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye.

(2) A helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik.

Ebből a rendelkezésből az következik, hogy ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, akkor az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése indokolt. Az 5:183. § arra is rávilágít, hogy *„Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésének a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye”*.

A helytelen bejegyzés okai tehát a következők lehetnek:

- hiba az okiratban vagy a bejegyzési engedélyben, érvénytelen az okirat vagy a bejegyzési engedély – ez akkor fordulhat elő, ha például a rendelkező azonos a tulajdonossal
- hiba a bejegyzési kérelemben, azaz a bejegyzési kérelemben foglaltak eltérnek az okiratban foglaltaktól, érvénytelen vagy bejegyzésre alkalmatlan az okirat
- hiba a földhivatali bejegyzésben, vagyis a bejegyzés tartalma nem egyező az okirattal vagy a bejegyzési kérelemben foglaltakkal, hibás vagy hiányos határozat alapján történt a bejegyzés
- a már bejegyzett jog utólag megszűnt vagy a nyilvántartott tény megváltozott

Mindezen esetlegesen előforduló hibák kijavítását nevezzük az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének.⁵¹

⁵¹ Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar, A Polgári Jogi Tanszék által közreadott tansegédletek http://jogikar.uni-miskolc.hu/polgari_jogi_tanszek_tansegedletek, Pusztahelyi Réka: SZV Az ingatlan nyilvántartás közhitelessége

Az ingatlannyilvántartás helyességét és teljességét helyreállító eszközök:

1. Jogorvoslatok

A határozat és végzés visszavonása, módosítása

Az ingatlanügyi hatóság a határozatát és a végzését az ügyfél fellebbezési kérelmére vagy bírósági felülvizsgálati kérelme esetén visszavonhatja, illetve módosíthatja, ha döntése jogszabályt sért. Az új döntés az eredeti döntés módosításában vagy visszavonásában fog megjelenni, azaz, ha az eredeti döntés határozat volt, akkor a módosítás vagy visszavonás is határozat formájában közlendő, míg, ha végzés volt, akkor az új döntést is végzésként kell meghozni. Az új döntésről szóló végzést vagy határozatot azokkal a személyekkel kell közölni, akikkel az eredeti döntést is közölték.

Kijavítás és kiegészítés

Az ingatlanügyi hatóság saját hatáskörében tartozó eszközök. A bejegyzésben vagy feljegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság saját hatáskörében kijavítja. Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság kiegészíti a határozatát, ha az a bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelem és az annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá, ha a bejegyzés vagy feljegyzés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos.⁵²

Jóhiszemű harmadik fél jogszerző esetén az ingatlanügyi hatóság csak akkor járhat el saját hatáskörben, ha a kijavításhoz vagy kiegészítéshez a fél hozzájárul. A jóhiszemű jogszerző védelmét kívánja a jogalkotó ezzel megvalósítani, helyesbítésre csak perindítás útján van lehetőség. Ekkor a tulajdoni igény ún. ingatlan-nyilvántartási igényként jelentkezik, s ezzel szemben az elévülés szabályai nem érvényesülnek.⁵³

2. Perorvoslatok

Kiigazítási per

⁵² Ptk. 5:186 §

⁵³ Ptk. 5:184. §

Per indítása akkor lehetséges, ha a téves bejegyzés az ingatlanügyi hatóság eljárásában a bejegyzés nem törölhető, nem javítható, illetve ha ezen eljárások nem vezettek eredményre.⁵⁴

Törlési per

Azon ingatlan-nyilvántartásban rögzített bejegyzések esetén van lehetőség törlési per indítására, amelyek eredetileg is helytelenek voltak, vagy utólagosan váltak helytelenné. A bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását kérheti érvénytelenségre hivatkozva az a személy, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, illetve az ügyész, valamint a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben. Az a személy, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, megszűnt vagy a nyilvántartott tény megváltozott, kérheti a bejegyzés törlését. Az a személy pedig, akit a téves bejegyzés okán sérelem ért, kérheti a bejegyzés kiigazítását.⁵⁵

⁵⁴ Inytv. 62. § (2)

⁵⁵ Inytv. 62. § (1)

4 Összegzés

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének kérdésköre kapcsán megállapíthatjuk, hogy bár számos jogtudós egymásnak ellentmondó véleménye is megfogalmazásra került, egy dologban mindannyian egyetértenek. Az ingatlan-nyilvántartás léte, annak teljessége és valóságos állapotot tükröző léte elengedhetetlen a modern kor elvárásainak való megfelelés érdekében. Láthattuk, hogy a történelem már korai szakaszában felmerült igény az ingatlanok adatainak rögzítésére és megismerhetőségére tekintettel csak tovább fokozódott az évek múlásával, s mindig igyekezett az adott kor követelményeinek megfelelni. Napjainkban is szükséges, hiszen mindenki megtapasztalhatja annak fontosságát, hogy elérhető legyen egy, a teljes országot lefedő ingatlan-nyilvántartás. Szükség van arra, hogy bármely, az országban található ingatlan vonatkozásában naprakész, teljeskörű és megbízható forrásból származó információkhoz juthassunk.

Dolgozatom megírása során azt szerettem volna bemutatni, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem mai keletű, hanem hosszú évek különböző felmerült igényei, munkája és kodifikációja nyomán létrejött, egységes nyilvántartás, melynek szükségessége megkérdőjelezhetetlen, s hasznosságát mindannyian megtapasztalhatjuk életünk során.

A közhitelesség elve szolgáltatja nekünk a bizalmat a nyilvántartás tartalmára vonatkozóan, s ha az élet úgy hozza, hogy előfordulnak is eltérések a nyilvántartásban foglaltak és a valós állapot között, a jog biztosítja számunka a védelmet, és megteremti a lehetőségét, sőt törekszik arra, hogy a fellelhető hibák kijavításra kerüljenek. Láthatjuk, hogy a jogalkotóknak, a jogtudósoknak és a jogalkalmazóknak is az a törekvése, hogy az ingatlan-nyilvántartás a továbbiakban is szolgálatunkra álljon, és igyekeznek elérni, hogy a nyilvántartás közhitelessége minél inkább kifejeződésre juthasson.

5 Irodalomjegyzék

- Pusztahelyi Réka: Ingatlan-nyilvántartási jog, Főiskolai jegyzet az igazságügyi igazgatási főiskolai szakképzésben és a jogi felsőoktatási szakképzésben résztvevő hallgatók számára harmadik, átdolgozott kiadás „Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért”, Miskolc, 2014.
- Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért Magyar Jog 2001/3.
- Dr. Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről Magyar Jog 2004/6.
- Dr. Kurucz Mihály: Ingatlan-nyilvántartási jog ELTE Jogi Továbbképző Intézet 2003/2004.
- A Polgári Törvénykönyv Magyarázatokkal Complex Kiadó Kft. Budapest 2013.
- Hidvéginé dr. Erdélyi Erika (2010), Nyugat-magyarországi Egyetem, Ingatlan-nyilvántartás, Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_INY3/ch01s04.html
- Dr. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve Magyar Jog 2003/5.
- Dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről Magyar Jog 2003/5.
- Vékás Lajos/Gárdos Péter: Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz Wolters Kluwer Kft. Budapest. 2014.
- Kriston Edit- Pusztahelyi Réka - Sági Edit, Polgári Jogi Alapok, Főiskolai jegyzet főiskolai szintű igazságügyi igazgatási és MTB szakos, továbbá jogi felsőoktatási szakképzésben résztvevő hallgatók számára, Kiadó: „Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért”, Miskolc, 2014.
- Papp Zsigmond: Ingatlan-nyilvántartás a gyakorlatban. In: Agrár-és vidékfejlesztési igazgatás. Szaktudás Kiadó Ház, Budapest, 2010.
- Juhász Ágnes, Pusztahelyi Réka: Az ingatlanok nyilvántartási polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhiteles hatósági lajstrom rostájában. Agrár és Környezetjog, 2018. 24. szám

- Hajdú Gergely: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében. Magyar Jog, 2015. 2. szám
- Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban
<https://www.mabie.hu/attachments/article/98/Az%20ingatlan-nyilv%C3%A1ntart%C3%A1s%20elvei%20az%20%C3%BAj%20Polg%C3%A1ri%20T%C3%B6rv%C3%A9ny%C3%B6nyvben%20%C3%A9s%20a%20kor%C3%A1bbi%20jogi%20szab%C3%A1lyoz%C3%A1sban.pdf>

6 Jogszabályjegyzék

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (új Ptk.)
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

7 Hivatkozásjegyzék

- Juhász Ágnes, Pusztahelyi Réka: Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában Agrár- és Környezetjog 2018. 24. szám
- Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja: Az Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoport összefoglaló véleménye 2016. június 13. https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvantartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf
- Jójárt László (2010): Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága. Közjegyzők Közlönye, 57. évf. 2. sz. 20–33.
- 1003/2003. (I.29.) Korm. határozat az új Polgári Törvénykönyv koncepciójának elfogadásáról

- 18/2010. (XI. 8.) KK vélemény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog keletkezésének időpontjáról
- Hajdú Gergely: Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében (MJ, 2015/2.) 86-93. o.
- Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar, A Polgári Jogi Tanszék által közreadott tansegédletek http://jogikar.uni-miskolc.hu/polgari_jogi_tanszek/tansegedletek
- Szilágyi J. Ede: A földnyilvántartások története <https://www.uni-miskolc.hu/~agrarjog/nylvtori>
- Dr. Sárffy Andor: Telekkönyvi Rendtartás (Stádium Rt. Budapest 1941) 17.o.
- Dr. Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről (Magyar Jog 2004/6.) 323.o.
- Dr. Kurucz Mihály (2004): A telekkönyv, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége és viszonya a közhitelesség joghatásához. *Közjegyzők Közlönye*, 51. évf. 1. sz. 3–12.
- Dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről. (Magyar Jog 2003/5.) 270. o.
- Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért Magyar Jog 2001/3. 130. o.

8 Jogesetek, joggyakorlatok:

- Kúria Pfv.VI.21.092/2012.
- EBH 2005.1229.
- AJB-2330/2014.