

hatással lesz munkánkra, az oktatásra és mindennapi életünkre; az információ technológia (IT) pedig mindenhol nélkülözhetetlenné válik. Az IT forradalom nagy ígéretet tartogat, és nagy kihívást jelent, ezért azt nehéz lesz irányítani, de az ellenállásnak nem lenne értelme.

Fontos feladat a hagyományos oktatási intézmények átalakítása, hogy tanulóinkat a jövőre képezhesük fel. Az alapvető szakmai jártasságon túl, minden tanulónak el kell sajátítania a kommunikáció, az együttműködés és a kreatív problémamegoldás készségeit. Ezek az élethosszig tartó tanulás legfontosabb elemei.

A GEO az elmúlt időszakban végzett munkájával nagyban hozzájárult a magyar földügyi adminisztráció továbbképzési rendszerének jobbításához, és egyúttal fellépett a távoktatási fejlesztések nemzetközi porondjára is, ahelyett, hogy csupán a mások által kitalált rendszereket és szabályokat alkalmazná. A GEO eddigi céljai között is szerepelt az európai és magyar intézmények közötti együttműködés elősegítése és az oktatási erőforrások koncentrálása. Ezt a jövőben is folytatni kell! A kooperációval támogatjuk a szakosodást, javítjuk a minőséget, növeljük a választékot. Ezáltal hallgatónk könnyebben felelnek meg a velük szemben támasztott szakmai elvárásoknak.

Felhasználva ezt az alkalmat, a magam részéről szeretnék köszönetet mondani mindazoknak, akik hozzájárultak az említett eredmények eléréséhez. Köszönöm a GEO valamennyi munkatársának az áldozatos munkát, amellyel segítették megalapozni a jövő sikereit. Köszönet illeti az FVM FTF, az NKP Kht., a FÖMI, a földhivatalok vezetőit és

szakembereit, akik ösztönöztek bennünket, és tanácsaikkal jobbitották munkánkat. A kooperáció során kiemelt hazai partnerünk volt a BME, az ELTE és a DATE. Legfontosabb külföldi partnereink: a Kelet-Londoni Egyetem (Graham Brown), a Manchesteri Egyetem (Jim Petch), a Bécsi Agrártudományi Egyetem (Reinfried Mansberger), a Salzburgi Egyetem (Josef Strobl), az ITC (Wolfgang Kainz) – Hollandia, a Leuveni Katolikus Egyetem (Jef Van den Branden) – Belgium, a Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Gerhard Muggenhuber) – Ausztria, az angol Ordnance Survey, a Norvég Agrártudományi Egyetem (Gunnar Balle), az UNIGIS nemzetközi távoktatási hálózat és a GISIG (Giorgio Saio).

Összefoglalva az előzőekben elmondottakat, hangsúlyozzuk, hogy az eredmények és a célok a koordinált csapatmunkára épülnek. Folytatnunk kell a korábbi években megszokott, proaktív kommunikációt, a kooperációt és a koordinációs tevékenységet. A tervek végrehajtására a főiskola vezetése és munkatársai minden segítséget megadnak, de elengedhetetlenül szükség van a NYME, az Oktatási Minisztérium, a város, a régió, a földügyi szakág, az FVM FTF, a FÖMI további hathatós támogatására is. Kívánatos a már korábban kiépült oktatási kapcsolatok tovább bővítése, emellett azonban hangsúlyosan kezeljük a tudományos kutatások és az újszerű hazai és nemzetközi hálózati kapcsolatok bővítésének kérdéseit is.

Az olvasók nevében megköszönjük a részletes tájékoztatást, és kívánjuk a felsoroltak minél nagyobb mértékű megvalósítását!



Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv?

Dr. Fenyő György, tanszékvezető, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar

A Polgári Törvénykönyv koncepciójának ki munkálása során ismét megjelentek, és hangot kaptak azok a nézetek, vélemények, amelyek a telekkönyvi rendszer visszaállítását szorgalmazzák. E nézetek hirdetői az ingatlan-nyilvántartás nem gördülékeny működésének alapvető okát a telekkönyv harminc évvel ezelőtti történő megszüntetésében látják. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) közel múlt-

ban megjelent koncepciója szerint „alapkérdés az ingatlan-nyilvántartás korszerűsítése és olyan helyzetbe hozása, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyokat, az ingatlanokra vonatkozó jogokat és kötelezettséget, valamint alapvető tényeket az ingatlan-nyilvántartás naprakészen és hitelesen rögzítse. Ez ma köztudottan nincs így, és ez alapvető kétségeket ébreszt azzal az elvvel, hogy az ingatlan tulaj-

don jogát az ingatlan-nyilvántartásba való konstitutív hatályú bejegyzéssel lehet megszerezni“. E helyütt előljáróban csak annyit megjegyzést, hogy ingatlan tulajdonjogát bejegyzéssel csak átruházás esetén lehet szerezni. Nem a bejegyzés keletkezeti az elbirtoklás útján (Ptk. 121. §), ráépítéssel (Ptk. 137. § (2) bekezdés), hozzáépítéssel (Ptk. 137. § (3) bekezdés), öröklés (Ptk. 673. §), és hatósági határozattal (Ptk. 120. §) történő tulajdon szerzést. Bejegyzéstől függetlenül szerez tulajdon jogot a házastárs a házastársi életközösség alatt, a házassági vagyon közösségbe tartozó vagyon fele részére, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban melyik házastárs szerepel tulajdonosként (Csjt. 27. §). A felsoroltak esetén a tulajdonjog a törvény erejénél fogva keletkezik, és nem a bejegyzéssel, más kérdés, hogy ennek elmaradása esetenként nem kívánatos következménnyel jár.

„A koncepció azt az álláspontot foglalja el, hogy nem egy központi közigazgatásnál koncentrállódó általános nyilvántartás létrehozása lenne megoldás (ahol együtt vannak az adó, a társadalombiztosítási, a statisztikai, a cég, az ingatlan, csődjogi stb. adatok, hiszen ez alkotmányjogi – személyiségi jogi, adatvédelmi problémákat is felvet), hanem a cégbíróóságok által bevezetett cégnyilvántartáshoz hasonlóan a bíróságoknál vezetett telekkönyvi rendszer helyreállítására kellene törekedni.“

Nem vitatva a koncepciónak a Ptk. egészére és ezen belül az ingatlan jogra vonatkozó előre mutató rendelkezéseit, szabályozási javaslatait, a telekkönyvet illetően nem osztjuk a fentebb idézett javaslatot. Álláspontunk kifejtése előtt tekintsük át a történelmi előzményeket.

1. A földnyilvántartás és telekkönyv

Magyarországon az 1849. október 20-án kelt nyílt parancs rendelte el az állandó kataszter felfektetését. Tekintettel arra, hogy az ország részletes felmérése ez időben még nem történt meg, ezért a földadó provizórium készítésére került sor, amelynek az volt a célja, hogy minden egyes földrészletnek az adó alapját meghatározza. Ezt nevezték földadó ideiglennek. Ennek kiemelt fontosságú része volt az adó telekkönyv, amely egy-egy településre vonatkozóan tartalmazta a földrészletek fekvését, területét, művelési ágát, minőségi osztályát, tisztajövedelmét és a tulajdonos (tényleges birtokos) nevét. A területi adatokat az első felvételnél általában szóban bevallás vagy egyszerű láncmérés alapján jegyezték fel. A föld

tiszta hozadékát a termést a termény ára és a gazdálkodási költségek egybevetésével, településenként becsléssel állapították meg.

Az adó telekkönyv szolgált alapul a telekkönyv-könyvek készítéséhez, ezáltal a két intézmény közötti összefüggés, illetve átfedés már kialakulása idején is megvolt.

Az 1875. évi VII. tc. „A földbirtok arányos megadóztatása céljából“ – a földadó ideiglen helyett – új általános földadó kataszter készítését rendelte el. A cél változatlanul az volt, hogy a földadó kivetéséhez szükséges adatok rendelkezésre álljanak. Az 1909. évi V. tc. – az aránytalanságok kiküszöbölése érdekében és a művelési ág változások rögzítése miatt – a földadó kataszter kiigazítását és a művelési ágban bekövetkezett állandó változások vezetését rendelte el. Ez a nyilvántartási rendszer gyakorlatilag az 1970-es évek végéig működött, és tartalmazta a földreform keretében kiosztott földeket is. A mezőgazdaság területén végrehajtott tagosítások, majd földrendezések eredményét a kataszteren átvezetni már nem lehetett, ezért új regiszter – földnyilvántartás – felfektetésére került sor. Az állami földnyilvántartásnak tárgya volt az ország egész földterülete, az mondható tehát, hogy a földtulajdonjog tárgya szempontjából az állami földnyilvántartás teljes volt, mert a mező és erdőgazdasági rendeltetésű földeken kívül az egyéb földekre is kiterjedt.

A hazai telekkönyvi rendszer intézménye osztrák eredetű. Bevezetése az 1853. április 18-án kiadott igazságügy miniszteri helyszínelési rendelet alapján kezdődött el. Ennek alapján történt az ingatlanok felmérése, a jószágtestek kialakítása, a helyszínelési jegyzőkönyvek felvétele, majd ezt követően a telekkönyv-könyvek felfektetése. Ezt követte 1855-ben a telekkönyvi rendtartás, amely előírta a telekkönyv-könyvnek telekkönyvként való tovább vezetését, és egyben szabályozta a telekkönyv anyagi és eljárás jogi szabályait. Az 1853-ban készült telekkönyv-könyvek egy idő után elavultak.

A jegyzőkönyvek tartalmát képező bejegyzések a valóságos állapotnak nem feleltek meg. Ezért az 1886-ban kiadott XXIX. törvény elrendelte a telekkönyv-könyvekből telekkönyvek szerkesztését. Ez a munka azonban igen lassan haladt úgy, hogy 1960-ban – tehát a törvény hatályba lépését követő 74 év múlva – a települések egy harmadában még mindig telekkönyv-könyvek voltak.

A telekkönyvvezetés tárgyát a forgalom képes és megterhelhető ingatlan képezte. Nem telekkönyvvezeték azokat az ingatlanokat, amelyek a közjavak körébe estek, miután ezek vagy forgalomképtele-

nek, vagy korlátozottan forgalomképesek voltak, és így a hiteletet tárgyát sem képezheték.

A telexkönyvezés célja volt az ingatlan tulajdonjog biztonságát, az ingatlan forgalom zavartalan zavarmentességét és a hitelezői érdekek védelmét szolgálni.

Az előzőek alapján a telexkönyv funkcióit a következőkben lehet összefoglalni:

- A jog és vagyonbiztonság fenntartása;
- A magántulajdon biztosítása;
- A hitelügyletek szilárd alapokra helyezése;
- Az ingatlan, mint áru forgalmának előmozdítása.

2. A földnyilvántartás és a telexkönyv összevonásának indokai

Az 1970-es évek elején a kormányzat a telexkönyv és az állami földnyilvántartás összevonását a következő indokok miatt tartotta szükségesnek:

a) A két nyilvántartás között bizonyos párhuzamosság állt fenn, mert az ingatlanok adatainak nagy része (fekvés, helyrajzi szám, terület, művelési ág, a tulajdonos, kezelő, használó neve) mindkét nyilvántartásban szerepelt.

b) Egyik nyilvántartás sem volt teljes, mert az állami földnyilvántartás nem tartalmazta az ingatlanokhoz kapcsolódó egyes jogokat (pl. telki szolgalmak, jelzálogjog, tartási jog stb.), a telexkönyvi nyilvántartásban pedig nem szerepeltek a közterületek, a tényleges művelési ágra és a földminőségre vonatkozó adatok.

c) A két nyilvántartás adatai között nagyarányú eltérés volt, amely a változások eltérő időben és sorrendben történő átvezetéséből származott.

d) Az állami földnyilvántartás és a telexkönyvi nyilvántartás adatai egyaránt közhitelesek voltak, ami azonban egyik nyilvántartásban sem volt teljes. A tulajdoni adatokat a telexkönyvi nyilvántartás, a földrészlet egyéb adatait és térképi ábrázolását pedig az állami földnyilvántartás és földmérés tanúsította hitelesen. Ebből számos esetben ellentmondás keletkezett.

3. Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása

A nyilvántartás kialakítására lényegében két lépésben került sor. Az első lépésben a szervezeti hatásköri változás zavartalan lebonyolítását, a telexkönyv és a földnyilvántartás zökkenőmentes továbbvezetését, végül a szerkesztésre való alapos felkészülést kellett biztosítani. Ebben az időszakban többek között igen lényeges feladat volt az új ingatlan-nyilvántartás rendszerének kialakítása és a jogi,

szakmai szabályozás elkészítése, majd ennek a végrehajtó szervezet által történő elsajátítása.

Az új ingatlan-nyilvántartás gyakorlati kialakítása, megszerkesztése lényegében már a második lépésben történt. Mivel az új nyilvántartás kialakítása rendkívül bonyolult feladat volt, mindenképpen hosszabb ideig tartó munkával kellett számolni.

A földhivatalok az ország 3026 községéről, 96 városáról 1973–1980 között készítették el az ingatlan-nyilvántartást. (A fővárosban az ingatlan-nyilvántartás készítése 1981-ig tartott.) Az ingatlan-nyilvántartás készítésének szabályait – amit szaknyelven szerkesztésnek nevezünk – indokolt megismerni és összefüggéseiben is látni, hogy az egyes adatok, jogok és tények milyen módon váltak az ingatlan-nyilvántartás tartalmává.

Az adott község ingatlan-nyilvántartásának elkészítése mindig azzal kezdődött, hogy meg kellett állapítani, fel kellett „leltározni“ a község területén levő önálló ingatlanokat. Ezek az ingatlanok már korábban is szerepeltek valamelyik nyilvántartásban. A földrészleteket az állami földnyilvántartás és a telexkönyv, az egyéb önálló ingatlanokat pedig kizárólag a telexkönyv tartalmazta.

Mivel a földrészletre vonatkozó adatokat (helyrajzi szám, terület stb.) mind a telexkönyv, mind a földnyilvántartás egyidejűleg tartalmazta, a számbavétel miatt a két nyilvántartás adatait össze kellett hasonlítani. Ez az összehasonlítás nem volt nélkülözhető, mivel ugyanazt a földrészletet rendszerint eltérő helyrajzi számmal jelölték meg a két nyilvántartásban.

Az összehasonlítással lehetett a földnyilvántartási és a telexkönyvi adatok tömegéből kiszűrni, hogy melyek az „élő“ földrészletek. Az összehasonlítás így tulajdonképpen annak megállapítására irányult, hogy a földnyilvántartásban nyilvántartott, adott földrészlet melyik telexkönyvi földrészlettel azonos, ezért az összehasonlítási eljárást szaknyelven azonosításnak nevezték.

Az egyéb önálló ingatlanok (EÖI) – mivel azokat korábban csak a telexkönyv tartalmazta – azonosítására nem volt szükség.

Az azonosítás eredményéről jegyzéket készítettek (azonosítási jegyzék), amelyben felvették a telexkönyvi és földnyilvántartási helyrajzi számokat a hozzá tartozó területekkel együtt, megeremtve ezáltal a két nyilvántartás helyrajzi számai közötti kapcsolatot és a területek összehasonlításának a lehetőségét. A földrészletek földnyilvántartási területét a jegyzéken összesítették. A területi végösszegnek egyeznie kellett a község összterületével. Ezáltal lehetett biztosítani, hogy az ingatlan-

nyilvántartásból egyetlen földrészlet se maradhason ki.

Az azonosítási jegyzék alapján a község (város) valamennyi önálló ingatlanáról tulajdoni lap-tervezet készült. Erre a tervezetre kigyűjtötték a két korábbi nyilvántartás valamennyi érvényes bejegyzését is. Az érvényes bejegyzések képezték a jogi állapotot. Szerkesztéskor később ehhez viszonyították a valóságos, tényleges állapotot. Az állami földnyilvántartásból és a telekkönyvből kiszűrt érvényes bejegyzések két kategóriába tartoznak:

- az ingatlanokra vonatkozó adatokra, valamint
- jogokra és tényekre.

Mivel az ingatlan adatai tekintetében az állami földnyilvántartás, a jogok és tények esetében a telekkönyv volt a hiteles nyilvántartás, a tervezetre az adatokat a földnyilvántartásból, a jogokat és tényeket pedig a telekkönyvből vették át.

A tulajdoni lap-tervezet felépítése megegyezett az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lappal. Az eltérés a kettő között csak annyi, hogy a tervezeteken az I., II., III. rész egyetlen lapon szerepelt.

A tulajdoni lap-tervezet I. részére vették fel az ingatlan számszerű adatait (helyrajzi szám, minőségi osztály, terület stb.)

A II. részre a tulajdonjogra, kezelői jogra, termelőszövetkezeti földhasználati jogra, valamint a tulajdonos kiskorúságára, gondnokságára, gondnokság alá helyezésére vonatkozó bejegyzéseket tüntették fel.

A III. részre kerültek az egyéb érvényes jogok és tények.

A tervezet elkészítésének eredményeként valamennyi önálló ingatlanra tartozó érvényes bejegyzést egyetlen lapra – a tulajdoni lap-tervezetre – gyűjtötték össze. Ennek alapján azonban az új ingatlan-nyilvántartást még nem lehetett elkészíteni. A tervezetre ugyanis a jogi állapot került, de semiféle biztosíték nem volt arra nézve, hogy ez a valóságnak is megfelel. A kettő eltérésére számos példát találunk. Gondoljunk pl. a II. világháborút követő földbirtok-politikai intézkedésekre, amelyeket a két nyilvántartás – különösen a telekkönyv – nem tudott nyomon követni. Az állami földnyilvántartás adatai sem feleltek meg a valóságos állapotnak, mert a változások bejelentését az érdekeltek nagyon sokszor elmulasztották, azokról a földhivatal nem szerezhetett tudomást. A tulajdonszerzésre vonatkozó szerződéseket az érdekeltek nem mutatták be a földhivatalnak (korábban telekkönyvnek) a tulajdonos átvezetése végett. (Ezeket nevezték, illetve nevezik ma is zsebszerződésnek, mert a szerződés megkötése után

„zsebben maradnak“.) Eltéréshez vezetett továbbá az is, hogy a közjegyzőnek az örökösök sokszor nem jelezték, hogy az elhaltak ingatlana is volt, s ennek következtében nem indult hagyatéki eljárás. Az előzőekben felsoroltak miatt a tervezetre összegyűjtött jogi állapotot egyeztetni kellett a valósággal.

A tulajdoni lap tervezetén levő „jogi állapotot“ akkor lehetett egyezőnek tekinteni a valóságos állapottal, ha megállapítható volt

- az ingatlanok adatai vonatkozásában az, hogy a tervezet a természetben található állapotot tükrözi;
- a jogok és tények esetében pedig, hogy a tervezet a tényleges helyzetnek megfelel.

A tervezeten levő jogi állapot összehasonlítása a valósággal kétféle mód szerint történt:

- az ingatlan adatainál a természetbeni állapottal való összehasonlítást a helyszíni ellenőrzés keretében végezték;

- a jogok, tények összehasonlításához pedig az érdekelteket személyesen meghallgatták.

Az összehasonlításkor meg kellett állapítani az egyezőséget vagy a valósághoz képest jelentkező eltérést. A természetbeni állapottól, illetőleg a valóságtól való eltérés közel 50 %-os volt. Különösen szembetűnő volt a telekkönyvi állapot és a valóságos állapot közötti különbség.

Az elmondottak alapján a szerkesztés mozzanatait az 1. ábrán szemléltetjük.

Az adatok helyszíni ellenőrzése azt jelentette, hogy a szerkesztést megelőzően készült vagy felújított térképet egyeztették a természetbeni állapottal. Ennek keretében a helyszínen vizsgálták a földrészletek területét, művelési ágát, minőségét, a művelés alól kivett földrészletek rendeltetését, továbbá, hogy az állandó jellegű épületeket a térkép tartalmazza-e. A helyszíneléskor észlelt változásokkal a térképet kiegészítették. Ezt követően a földrészleteknek a tervezeten feltüntetett adatait a helyszínelés eredményének megfelelően javították. A javítás után a tervezet adatai megegyeztek a valósággal.

Az ingatlannal kapcsolatos jogokat és tényeket, illetőleg ezeknek a valóságos állapottal való egybevetését a legmegbízhatóbban az érdekelt személyek meghallgatásával lehetett tisztázni. A meghallgatás szempontjából érdekeltnek tekintették mindazokat a személyeket, akik a tervezeten szerepeltek.

A meghallgatásnak kétféle eredménye lehetett: az egyik, hogy a meghallgatott személy a tervezeten levő jogokat és tényeket elismerte – vagyis megerősítette, hogy azok megfelelnek a



1. ábra Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésének folyamata

valóságnak –, és ezt aláírásával nyugtázta ez esetben a valósággal való egyezőség biztosított volt;

a másik esetben a meghallgatás azt vonta maga után, hogy a nyilvántartott és a tényleges állapot nem egyezett; az így megállapított eltérést rendezni kellett.

A rendezés módja az alábbiak szerint történhetett.

Ha az eltérés abból adódott, hogy az ingatlant átruházták, és erről a tulajdonváltásról megfelelő okirat (pl. adásvételi szerződés) állt az érdekelt rendelkezésére, akkor a szerkesztéskor az okirat tartalmát a tervezeten átvezették.

Ezáltal az eltérést rendezték. Az ilyen „telekkönyvön kívüli” átruházások igen gyakoriak voltak.

Eltérések adódtak abból is, hogy a különböző hatóságok tulajdonjogi változást előidéző intézkedései (pl. az ingatlan kisajátításáról szóló határozat) nem jutott el a telekkönyvi hatósághoz. Az eltérés rendezése itt abból állt, hogy az intézkedésre jogosult hatóság korábbi döntéséről szóló intézkedését pótolta (határozatot hozott), ennek átvezetésével a nyilvántartott állapot és a valóság összhangba került. Az elmaradt intézkedés pótlása – pl. földbirtok-politikai ügyben – a földhivatal feladatát is képezhette.

A szerkesztéskor az ún. tényleges birtokos javára a tulajdonjogot egyszerűsített módon is rendezni lehetett. Az egyszerűsítés azt jelentette, hogy nem kellett szabályszerű okiratot bemutatni a tulajdonjog megszerzéséről, hanem elegendő volt, ha a tényleges birtokos a tulajdonjog megszerzését valószínűsítette.

Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor tényleges birtokosnak azt tekintették, aki az ingatlant sajátjaként birtokolta, és annak tulajdonjogát törvényes jogcímen szerezte, vagy a tulajdonjog

megszerzésére érvényes jogcímet szerzett, de tulajdonjoga a telekkönyvbe nem volt bejegyezve. Ennek az volt a jelentősége, hogy a tényleges birtokosnak minősülő személy javára a tulajdonjog egyszerűsített módon – a telekkönyvi eljárás szigorú szabályainak mellőzésével – bejegyezhető volt a szerkesztéskor.

A birtoklás objektív helyzet, amely általánosságban azt jelenti, hogy az ingatlant valaki hatalmában tartja. Ez a helyzet általában külső tények alapján válik felismerhetővé (a földterület megművelése, az ingatlan építése, a lakásban való rendszeres tartózkodás stb.). Az ingatlan tényleges birtoklása, hatalomban tartása önmagában még senkinek a javára nem keletkeztetett tulajdonjogot, azonban jelentős joghatás fűződik hozzá. Ugyanis egyéb tényekkel együtt valószínűvé tette, hogy az ingatlan feletti hatalom gyakorlása a tulajdonossal kötött megállapodáson vagy más – a jogváltozás elismerése szempontjából jelentős – tényen alapult. Így a birtoklás ténye egyik közvetett bizonyítéka volt annak, hogy átruházás, elbirtoklás vagy öröklés, tehát tulajdoni változás történt. További közvetett bizonyítékokkal párosulva pedig lehetővé tette, hogy a tényleges birtokos a szerkesztés folyamán eljáró földhivatal előtt valószínűsítse a tulajdonjog megszerzését.

A tulajdonjog megszerzését a tényleges birtokos – a birtoklásán kívül – a következő módon valószínűsíthette:

– Valószínűsíthette, hogy az ingatlan tulajdonjogát átruházás útján (adásvétel, ajándékozás, cse-re) megszerezte. Ehhez a tényleges birtokos közvetett bizonyítékokat mutatott be, így: hatósági bizonyítványt arról, hogy 3 évre birtokban van és egy okiratot, ami közvetlen bejegyzésre nem volt

alkalmas, de tartalmából meg lehetett állapítani, hogy melyik ingatlan ruházták át, és az átruházás ellenérték (pl. pénzért) fejében vagy ingyenesen történt; ha okirat nem volt, az előző tulajdonos nyilatkozatát kellett beszereznie és azzal igazolnia, hogy az átruházás megtörtént.

– Valószínűsíthette, hogy az ingatlant elbirtokolta. Ennek feltételei voltak, hogy az ingatlant több mint tíz éve sajátjaként szakadatlanul birtokolta, és a rendelkezésre álló adatok az elbirtoklás útján való tulajdonszerzést nem zárták ki, továbbá a telekkönyvi tulajdonos vagy örököse nem volt felkutatható (meghalt, ismeretlen személy vagy ismeretlen helyen tartózkodott). Az említett feltételeknek egyidejűleg kellett fennállniuk.

– Valószínűsíthette, hogy az ingatlant megörökölte. Ehhez igazolnia kellett, hogy a telekkönyvi tulajdonosnak ő az örököse, és az ingatlan valamilyen okból kimaradt a hagyatéki eljárásból. Ezért az ingatlan az örökhagyó nevében maradt.

A szerkesztéskor az ingatlanra vonatkozó közös tulajdont is meg lehetett szüntetni. Ehhez a következő három feltételnek együttesen kellett fennállnia:

- a tulajdonostársaknak az ingatlant a természetben megosztva kellett használniuk;
- a megosztáshoz valamennyi tulajdonostársnak hozzá kellett járulnia;
- a megosztás nem sérthetett építészeti előírásokat.

Ha az egyéb jogok és tények (pl. haszonélvezeti jog, elidegenítési tilalom stb. volt bejegyezve) tekintetében a nyilvántartott állapot eltért a valóságtól, akkor a megszűnt jogokat és tényeket törölték, az újakat bejegyezték a tervezetre. A rendezéshez – törléshez vagy bejegyzéshez – okiratra vagy nyilatkozatra volt szükség. Néhány jogot vagy tény – ha annak megszűnése a nyilvántartásból egyértelműen megállapítható volt – okirat nélkül is töröltek. (Így pl. az elővásárlási jogot, ha az elővásárlásra jogosult részére kikötött idő eltelt, vagy a beépítési kötelezettséget, ha az épület felépült.)

A rendezés után készültek el az ingatlan-nyilvántartás részei, a tulajdoni lapok, a földkönyv, a név- és tárgymutató stb. Ezzel lényegében a szerkesztés befejeződött. Az elkészített ingatlan-nyilvántartás részeit a községi tanácsnál – ma helyi önkormányzat – harminc napig közzszemlére tették ki. A közzszemléről az ingatlan tulajdonosait hirdetmény és a sajtó útján értesítették. A közzszemle idején az érdekeltek az ingatlan-nyilvántartást megtekinthették. Ha a nyilvántartás tartalmával kapcsol-

latban az érdekeltnak észrevétele, kifogása vetődött fel, akkor ún. felszólalási jog illette meg. E felszólalási jog hatvan napig illette meg az állampolgárokat, mert a közzszemle utolsó napjától számított további harminc napig lehetett élni e joggal. A felszólalásokat a földhivatal jegyzékben rögzítette, és a rendelkezésére álló adatok és okiratok alapján elbíráta. Döntéséről az érdekelteket értesítette, és ha a felszólalás indokolt volt, az ingatlan-nyilvántartást kijavította. Az ingatlan-nyilvántartás, ide értve sz ingatlan-nyilvántartási térképet is, a közzszemle utolsó napját követő napon lépett érvénybe, egyidejűleg az állami földnyilvántartás és telekkönyv tovább vezetése megszűnt.

A szerkesztés folyamatának rövid bemutatásával érdekelhető, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem a telekkönyv és a földnyilvántartás „összemásolása volt“, hanem két korábbi nyilvántartás alapján egy új regiszter felépítése.

4. Az ingatlan-nyilvántartás ismételt szabályozásának indokai

Az elmúlt évek társadalmi, gazdasági változásai miatt az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalok munkája, szerepe felértékelődött. A tulajdoni reform megindulásával 1991-től kezdődően feladataik robbanásszerűen megnövekedtek, mivel az ezzel kapcsolatos tevékenység közvetve vagy közvetlenül a földhivataloknál csapódott le.

Az ingatlanok száma rendkívüli mértékben megsaporodott. A korábbi szövetkezeti táblákból százezrével alakultak ki kisebb földrészetek, az önkormányzati tulajdonba került lakóépületek értékesítésével pedig több, mint egymillió új lakástulajdon keletkezett. Ezzel párhuzamosan az elintézésre váró ügyek száma is folyamatosan nőtt, és ez a leterheltség az ingatlanok számára és az ingatlan-nyilvántartás bővülő tartalmára tekintettel állandósult.

Nyilvánvalóvá vált, hogy a tulajdoni lapok manuális vezetése mellett a szervezet ennek a kihívásnak eleget tenni nem tud. A korszerűtlenné vált infrastruktúra fejlesztésére – az Európai Közösség és a Magyar Köztársaság közötti megállapodás keretében az EU PHARE „Földhivatalok számítógépesítése“ című segélyprogram támogatásával – került sor. A program elsődleges célja: integrált földhivatali számítógépes rendszer létrehozása, amely biztosítja az ingatlanok tulajdoni és térképi adatainak egységes kezelését és szolgáltatását. Az ingatlan-nyilvántartási adatok számítógépre vitele 1994-ben kezdődött meg, és gyakorlatilag teljesen

befejeződött. A feladat nagyságrendjét érzékelteti, hogy több mint tíz millió ingatlan adatainak számítógépre vitelét kellett ez alatt a rövid idő alatt elvégezni. A program második ütemében az ingatlan-nyilvántartás alapját képező térképek kezelését biztosító számítógépes eszközpark telepítése 116 körzeti földhivatalban már megtörtént. A számítógéppel kezelhető digitális kataszteri térképek (DAT-ok) előállítására 1997-ben országos program, a Nemzeti Kataszteri Program indult, mely jelenleg is folyamatban van.

A folyamatban lévő fejlesztések célja olyan szoftverek alkalmazása, amelyekkel az ügyintéző munkája gyorsabbá és megbízhatóbbá válhat. Az ingatlan-nyilvántartás anyagi és eljárási szabályai alapján ugyanis számos összefüggés vizsgálatára nyílik lehetőség az informatika felhasználásával, amely a minőség javulását eredményezi. A közeljövőben megvalósul a földhivatali adatbázisok összekapcsolása egységes hálózattá, amely mérőföldkövet jelent az adatszolgáltatásban.

Rendelkezésre áll tehát az a technikai háttér, amely biztosítja az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bekövetkezett változások számítástechnikai eszközzel történő vezetését. Az ingatlan-nyilvántartás technikai feltételeinek modernizációja mellett szükségessé vált a hatályos joganyag felülvizsgálata. Ezt azonban a lezajlott informatikai fejlesztésen túl az is indokoltá tette, hogy az anyagi jogi szabályok – főként a privatizációhoz kapcsoló új jogintézmények folytán – részben meghaladták a változást. Megváltoztak pl. az állami tulajdonú ingatlanok kezelésének szabályai, újraszabályozásra került a jelzálogjog teljes rendszere. Számos olyan tartalmi bővítésre vonatkozó igény is megfogalmazódott, amely törvényi szintű szabályozást igényelt.

5. Törvény a számítógépes ingatlan-nyilvántartásról

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alkotását megelőzően kialakított szabályozási elvek a következők voltak:

a.) Fenn kell tartani a jogi szabályozás egységét, amely egyrészt az informatikai egységességet, másrészt az anyagi és alapvető eljárás jogi szabályoknak az ingatlan-nyilvántartási törvény keretei között történő megfogalmazását jelenti.

b.) Fenn kell tartani az ún. reálfólium elvét, ami azt jelenti, hogy a nyilvántartás alapja nem az ingatlan tulajdonos személye, hanem maga az ingatlan mint ingatlan-nyilvántartási egység.

c.) Az egységesség mellett meg kell őrizni, – mind tárgyi mind tartalmi értelemben – az ingatlan-nyilvántartás teljességét.

d.) A telekkönyvi alapelveket – a korábbi szabályozásnál differenciáltabban – a kodifikáció során érvényesíteni kell.

e.) A bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben fokozott alakszerűségi követelményeket kell támasztani.

f.) A vagyoni jogok bejegyzésére és törlésére irányuló eljárás sajátos (sui generis) eljárás keretében történjen, a bírói felülvizsgálat garanciáinak biztosításával.

g.) Fenn kell tartani a törlési és a kiigazítási per jogintézményét.

A vázolt elvek – megítélésünk szerint – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben maradéktalanul érvényesültek.

A bevezetőben említés történt arról, hogy a telekkönyv intézményének visszaállítása a korábbi kodifikáció során is vita tárgyát képezte. Vizsgáljuk meg röviden, hogy milyen érvek fogalmazódtak meg a visszaállítás mellett és ellene.

A telekkönyv ismételt bevezetése mellett állásfoglalók hangsúlyozták a jogállamiság követelményeit, a közvetlen bírósági döntés és ellenőrzés lehetőségét. Kiemelték, hogy a telekkönyvi rendszer bírósági hatáskörben történő működtetésének Magyarországon komoly tradíció vannak, amelyek megkönnyítenék az ilyen típusú nyilvántartási rendszer bevezetését.

Az ingatlan-nyilvántartási rendszer fenntartása mellett érvelők kiemelték, hogy

– nem célszerű a földhivatal egységes számítógépes adatbázisának a megbontása, indokolt az egység fenntartása,

– a földhivatal egységének megtartása esetén az ügyfél továbbra is egy helyen intézhetné ingatlan-nyilvántartási ügyeit,

– közhiteles nyilvántartás nem vezethető pontos térképi alap nélkül. Az ingatlan-nyilvántartásnak és a térképeknek külön intézményekben történő bevezetése a nyilvántartás térképi alapjának „elvéstésével” járna.

Az ingatlan-nyilvántartás mellett továbbá a következő nem elhanyagolható érvek emelhetők ki:

A földhivatalokhoz érkező ingatlan-nyilvántartási ügyiratok száma évenként közel hárommillió nagyságrendű, ehhez képest a jogorvoslati fórumon keresztül a bíróságok által megváltoztatott határozatok száma évenként a százat sem éri el. Az Európai Tanács Bizottsági Bizottsága a bíróságok tehermentesítése érdekében – többek között – ép-

pen a telekkönyvezetést nem tartja indokoltnak bírői hatáskörben tartani. (Nem valószínű, hogy a hasonló működési gondokkal küszködő helyi bíróságok terheit célszerű tovább növelni!) Az ENSZ Európai Gazdasági Bizottsága a kelet- és közép-európai országok számára a magyar ingatlan-nyilvántartást állította követendő példaként (nem ok nélkül, mert a többi volt szocialista országban éppen az ingatlan regiszter hiánya miatt lassú a tulajdoni reform).

Az ingatlan-nyilvántartás „zavaraira“ felhozott példák sem mindig helytállóak. Egyes nagyvárosi lakótelepek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az esetek döntő többségében a hiányos okiratok nem teszik lehetővé, amelyeknek pótlását a földhivatal eredménytelenül szorgalmazza évek óta.

A magyarországi befektetések alapvető akadályát egészen más okok képezik, mint az ingatlan-nyilvántartás (pl. termőföld szerzésének tilalma).

Végezetül még egy érv az ingatlan-nyilvántartás egységének megtartása mellett. Ha valóban egy hitelét veszített nyilvántartás képezné az ingatlan tulajdon alapját, akkor hogyan lehetett volna a tulajdoni reformot végrehajtani? Milyen módon lehetett volna a földkérpótlást és a részarány tulajdon-rendeztést végrehajtani? Nyilvánvalóan sehogyan.

E cikk keretében nem azt kívánjuk állítani, hogy az ingatlan-nyilvántartás hibáktól mentes, erről szó sincs. Arra viszont szeretnénk volna rámutatni és érzékeltetni, hogy az említett hibákat felszámolni, megszüntetni az ingatlan-nyilvántartási rendszert az elvárásoknak megfelelően vezetni nem egy működő rendszer megszüntetésével és egy új (rég) fel-, illetve visszaállításával lehet. Ennek költségkihatásáról és az eszköz-, és szoftver-hiányokról nem is szólva, ami egy külön tanulmányt megérdemelne. Egyszerűbb lenne az ingatlan-nyilvántartási rendszer működési zavarainak okát feltárni és azokat megszüntetve a nyilvántartást vezető szervezet számára a szükséges feltételeket maradéktalanul biztosítani.

Grundstückregister oder Grundbuch?

Dr. Gy. Fenyő
Inhalt

Der Autor äussert in diesem Artikel seine Meinung über Wiederherstellung des Grundbuches aus. Es werden die Gründe der Ausgestaltung von dem Grundstückregisters ausführlich untersucht

und wird dessen Zusammenstellung und die Amtstätigkeit vorgelegt. Zum Schluss werden die Meinungen zusammengefasst, die für oder gegen der Wiederherstellung des Grundbuchs lauten und werden auch die Argumente aufzählen, die die Aufrechterhaltung des Grundstück-registers begründen.

IRODALOM

1. *Dr. Vékás Lajos*: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megőrzéséért Magyar Jog 2001/3. sz.
2. *Dr. Jójárt László*: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége Magyar Jog 2001/9.
3. *Dr. Fenyő-dr. Erdélyi-dr. Juhász-dr. Papp*: Közhiteles nyilvántartás az ingatlanokról Mezőgazda Kiadó 2001.
4. Az új Polgári törvénykönyv koncepciója Magyar Közlöny 2002/15.
5. *Dr. Egri Antal*: Az állami földnyilvántartás és a telekkönyv kapcsolata Geodézia és Kartográfia 1970.