

Átkerüljön-e az ingatlan-nyilvántartás a bírósági szervezetbe? (I. rész)

Ismét vita a magyar nyilvántartási szervezetről

Dr. Kurucz Mihály, egyetemi adjunktus,
ELTE ÁJK Agrárjogi Tanszék

A magyar nyilvántartási jog körül legújabbán kibontakozó vitában úgy tűnik megkerülhetetlené vált egy nem túl lényeges kérdésben való állásfoglalás, nevezetesen az intézményi hatásköri kérdésben. Több szerző¹ számára a nyilvántartások minősége, a nyilvántartási joghatályok kérdésköre erre az intézményi problémára szűkölt le: bíróságok vezessék-e az elkülönült/egységes telekkönyvet, vagy maradjon közigazgatási hatáskörben.

A nemzetközi jogirodalomban legutóbb éppen a volt szocialista országok nyilvántartási rendszerének reformját képező osztrák kezdeményezésekben merült lényeges, de következmény jellegű kérdésként a nyilvántartás-vezetés intézményi oldala.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyek természete

Ingatlan-nyilvántartások alapvetően több célra jöttek létre, amelyek közül magánjogi, közérdekű célokat valósítottak meg az okirat regiszterek kü-

lönféle típusai, majd a tőlük lényegében elváló telekkönyvi nyilvántartás. Az állami fiskális, később tervezési, statisztikai célokat, mint közjogi célokat az ingatlan adókataszterek szolgálták. A magánjogi, illetőleg közjogi célok mentén eltérő joghatások formálódtak, eljárási és szervezeti rend alakult ki.

A magánjogi szempontból joghatályos nyilvántartások közül a telekkönyv vált a törvényileg megteremtett joglátszat mesterművévé. Ebben a nyilvános könyvben egyszerre jelent meg a jelképi ingatlan a telekkönyvi betétben, és ehhez kapcsolatosan az ingatlanra vonatkozó jogok és jogilag jelentős tények, körülmények, kikötmények. A telekkönyvezés egyszerre hozta létre az önálló ingatlan, továbbá a rá vonatkozó jogok jogi látszatát.²

A telekkönyvi ügyek természete, egyáltalán a telekkönyv szervezeti intézményi oldala nem érdekelte különösebben a jogtudományt. A későbbiekben látni fogjuk viszont, hogy azoknál a szerzőknél, akiknél ez felmerült, különösebb indoklás nélkül, szinte magától értetődő természetességgel, a **telekkönyvi ügyek közigazgatási természete került megállapításra.**

Magyarországon az ingatlan-nyilvántartások vezetésének kérdése nem váltott ki reakciót a jogászok körében, a szervezeti-hatásköri kérdés valójában a telekkönyvi rendszer megőrizve-megszüntetése, az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszerbe olvasztása óta virulens téma, annak ellenére, hogy publikáció szintjén *Világhy Miklós*on, illetőleg *Farkas József*en, majd a közelmúltban *Vékás Lajos*on kívül nem jelent meg hangsúlyosan.³ Az említett neves szerzők közül *Világhy* nem is a telekkönyvi ügy természetével foglalkozott, hanem szót emelt a telekkönyvi rendszer beolvasztása ellen. A nyilvántartási ügyek természetével a nem peres eljárások elméleti kérdéseit boncolván egyedül *Farkas József* foglalkozott. *Vékás Lajos* – a nyilvántartási közhitelesség problémáját boncolván – állapítja meg, hogy téves jogpolitikai döntés volt a bírósághoz rendelt külön telekkönyvi szervezet és hatáskör beolvasztása a földigazgatás szervezetébe.

1) Lásd *Szalma József*: Bírósági hatáskörbe kerüljön-e az ingatlan-nyilvántartás, *Jogtudományi Közöny*, 2002. 12. szám 499–506; *Prugberger Tamás*: Szempontok az ingatlan-nyilvántartás EU-konform irányába ható újabb reformjához; *Gazdaság és Jog*, 2000. 6. szám 23–24. oldalak, de érinti erőteljesen e témakört *Vékás Lajos*: az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért, *Magyar jog*, 2001. 3. számában megjelent cikk is.

2) *Helmut Auer–Herbert Hoffmeister*: Das Moderne Grundbuch (Wien, 1992. Bd. 58.; Schriftenreihe des Bundesministeriums für Justiz, Band 58.; Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit im Notariat und Bundesministerium für Justiz; S. 41.), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster S. 26.; Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtswesen und Urkundenwesen, Wien, 1999.; *Walter H. Rechberger*: Rechtsschutz im Liegenschaftsverkehr, S. 20. Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtswesen und Urkundenwesen, Wien, 1999. S. 41.

3) *Világhy Miklós*: A Polgári Törvénykönyv felülvizsgálatának elvi kérdései II. *Magyar Jog és Külföldi Szemle* 1972. 8. szám. 453. oldal; *Farkas József*: A nem peres eljárások néhány elméleti kérdése. *Jogtudományi Közöny*, 1962. 8. sz. 408. oldal; *Vékás Lajos*: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért, *Magyar jog*, 2001. 3. szám. 130–136. old.

A szerző nem rejti el véleményét a tekintetben, hogy ez nem túl lényeges kérdése a nyilvántartási jogalkotásnak. A nyilvántartási regisztratív tevékenység nem intézményfüggő kérdés, eljárási rendje és sajátosságai valójában egyformán távol állnak a polgári és közigazgatási eljárásoktól.

A közjogi és magánjogi tartalmat egységesítő nyilvántartási közigazgatási, azon belül földügyi igazgatási hatáskörbe kerülése szerencsétlen módon egybe esett a telekkönyv intézményének megkérdőjelezésével, megszüntetésére való jogpolitikai kezdeményezéssel. Ennek köszönhető, hogy a telekkönyv összeolvasztása a földadókataszterrel sokakban a telekkönyvi intézmény megszűnésével vált azonosossá.

A magyar telekkönyv joghatásai azonban a beolvasztással nem szűntek meg, az egységessé vált ingatlan-nyilvántartásban a mai napig fennmaradtak mind a joghatások, mind az eljárási rend tekintetében.

Ennek alapján, most az újra szétválasztás iránti vitában sokkal inkább arra kérdésre kell válaszolnunk, hogy az valójában szükséges-e. A szerző

határozott álláspontja, hogy az egykori egységesítés is fölösleges volt, hiszen nem valósult a joghatásaiban is egységes nyilvántartás, továbbá – mily érdekes párhuzam – a nagy ügyintézési elmaradással, elavult tartalommal bíró telekkönyv beolvasztása révén a nyilvántartás sem vált naprakész nyilvános könyvvé, holott ez volt a másik lényeges jogpolitikai cél.⁴

Ha mégis e nem túl lényeges kérdést – érdemi alapok nélkül – most tárgyalni kell, akkor a választ a nyilvántartási ügyek természete és a nyilvántartási tevékenység jellege, illetőleg annak joghatásai ismeretében kísérelhetjük megadni.

A nyilvántartási ügyek természete, mint „eredő-kérdés” nagymértékben függ a nyilvántartáshoz kapcsolt joghatásoktól, amelyekről viszont egyáltalán nincs érdemi vita, illetőleg párbeszéd. Vannak viszont erőteljesen exponált vélemények egy „következmény-kérdés kapcsán”, nevezetesen a szervezeti kérdésekről, amelyek megválaszolásához sokan különböző érvekkel csatlakoznak. A szerző számára úgy tűnik, hogy a nyilvántartással kapcsolatban a jogalkotó a működési zavarok megoldásakor tévúton jár, előre dönteni kíván a szervezeti, hatásköri kérdésekben, azután majd lesz valami a joghatások tekintetében is.

A nyilvántartási ügyekben napi tapasztalatokat szerző jogászok számára egy gyors, a jogügyletet nem elbíráló, hanem átvezető, egyszerű és gyors eljárásban vezetett, megbízható és naprakész nyilvántartás kell. A nyilvántartások ügyintézési reakcióideje, gyorsasága, mint forgalmi érdekből levezetett követelmény nem engedi meg – a tárgyalási elven, kontradiktórius eljáráson alapuló – a jogszerűség anyagi jogi teljességét felőlelő felülvizsgálatot.

Tegyük hozzá, ehhez a bejegyzési kérelem tartalmát is újra kellene értelmezni, az ugyanis első sorban nem a bejegyzés végett benyújtott jogügylet felülvizsgálatára, hanem – a hivatalbóli nyilvántartás-vezetés okából – annak nyilvánosságra hozatalára, illetőleg azon alapuló jogvédelmére irányul. A bejegyzési kérelem tartalmát leginkább visszaadja *Grosschmid* közjogi letét koncepciója.⁵

A nyilvántartás megbízhatósága viszont joghatásaiban, továbbá annak jogszerűségében ragadható meg az anyagi jog oldaláról. Ez a követelmény igényli a bejegyzési kérelmek és az alapul fekvő jogügyletek megelőző törvényességi felülvizsgálatát. A jogszerűség alapjogi gyökerei az alkotmány tulajdonvédelem rezsimjében is megtalálhatók, illetőleg a jogállami követelményben. A jogszerűség (legalitás) megjelenik, mint a biza-

4) „Az 1972 évi átvételi leltár szerint a telekkönyv által nyilvántartott községekből mindössze 963 község minősült telekkönyvi betéttel rendelkezőnek, vagyis olyanoknak, ahol a betétszerkesztés megtörtént, és az állami földnyilvántartás szerinti helyrajzi-számozás azonosossá vált a telekkönyvi helyrajzi számozással; 155 olyan község volt, amelynek egész területére nézve még a múlt század közepén ideiglenes hatállyal készített telekjegyzőkönyvek voltak érvényben, és a betétek szerkesztése nem történt meg; 692 községnek csak a belterülete, 422 községnek csak a zártkertje és 35 községnek pedig csak a külterülete eredeti telekjegyzőkönyves. 1972-ben a telekkönyvi hatóságok által nyilvántartott 3643 községből 1304 község volt, ahol egészben vagy részben eredeti telekjegyzőkönyvek jelentették a közhiteles nyilvántartást. Ezen túlmenően további 667 olyan község volt, amelynek egész területére nézve megtörtént az új felmérés (terképfelújítás), de annak eredményét a telekkönyvön még nem vezették át. 1971. évben 635 515 db kérelem (megkeresés) érkezett a telekkönyvi hatóságokhoz, amely az előző évinél 3,9 %-kal több. 1971. december 31-én ebből 30 napon belüli elintézetlen 22 583 db (az összes érkezés 3,5 %-a), 30 napon túli pedig 28 584 db ügyirat maradt elintézetlen (az összes érkezés 4,5 %-a). Az összes elintézetlen kérelmek száma 51 167, amely az összes érkezés mintegy 9 %-a.” lásd erről: Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium OFTH Földnyilvántartási Főosztály 53159/4/1972. számú Összefoglaló jelentése a telekkönyvi munkarészek átvételéről

5) lásd *Grosschmid Béni*: Fejezetek kötelmi jogunk köréből. 8. §. 19. fjegez. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 1932; Budapest, *Magyar–Nizsalovszky*: Magyar Polgári Perjog, Budapest, 353. old.; *Sárfy Andor*: Telekkönyvi rendtartás Budapest, 1941. a szerző kiadása. 26. old.

lombvédelmi, illetőleg a bejegyzési joghatás kísérelve, de jelen van, mint a nyilvankönyvi alaki jog meghatározó eljárásjogi alapelve is.

A telekkönyv legalitása, mint eljárásjogi alapelv

A törvényesség elve az ingatlan-nyilvántartási/telekkönyvi jog egyik legfontosabb eljárásjogi alapelve, a bejegyzési kérelem alapján indult eljárásban a bejegyzés alapjául szolgáló okirat felülvizsgálatának kötelezettségét, lehetőségét, illetőleg annak határait foglalja magában.

Minden fajta nyilvántartási eljárásban, de különösen a kérelemre indult eljárásokban a nyilvántartó hatóságnak a fél által előterjesztett, bejegyzés alapjául szolgáló okiratot annak jogszerűsége tekintetében, az alaki nyilvántartási/telekkönyvi jog előírásai alapján felül kell vizsgálnia, és azzal összhangban kell bejegyzési határozatot hoznia, illetőleg a nyilvankönyvben a jogváltozást fogatosítani.

A törvényesség elvén keresztül valósul meg, és konkretizálódik a jogállamiság alkotmányos elvének követelménye és abból következően az állami aktusok törvényességi követelménye. A törvényesség elve nem csupán és nem magából a nyilvankönyvi jogszabályból következik, hanem a nyilvankönyvi eljárás általános szabályaiból, illetőleg a jogállamiság elvéből.

Ennek alapján kell a nyilvántartó hatóságnak a nyilvankönyvet/telekkönyvet jogszerű eljárások keretében eszközölt változás bejegyzésekkel, az anyagi jog szerint törvényes tartalommal fenntartania, illetőleg megakadályoznia hogy az törvényt sértővé, helytelenné váljon.

Voltak, illetőleg időnként vannak azonban olyan vélemények is, amely szerint a nyilvankönyv jogszerűségének elve azt jelenti, hogy a telekkönyvi hatóság csak akkor tesz eleget a bejegyzési kérelemnek vagy megkeresésnek, ha az elbírálás tárgyát képező okiratokból úgy látja, hogy a bejegyzési kérelem jogos, tehát teljesítésével nem kerül a telekkönyvbe olyan bejegyzés, amely a tárgyi jogba vagy egyesek alanyi jogába ütközik. Tehát nemcsak azt kell vizsgálni, hogy a bejegyzési kérelem alapjául szolgáló okiratok a telekkönyvi alaki kellékeknek megfelelnek-e, hanem azt is, hogy a bennük foglalt jogügylet az anyagi jog szerint érvényes-e.⁶

A törvényesség, mint a statikus, illetőleg a forgalmi érdek, mint a dinamikus érdek konfliktusának feloldása és a törvényesség

A gyorsaság és jogszerűség konfliktusát a nyilvankönyvek csak ún. külső tényállási elemek beépítésével képesek megoldani, ami annyit jelent, hogy külső ún. „hiteles helyektől” várják az anyagi jogi kontrollt, amely megjelent az állami igazgatás bevonásában (jegyzők által kiállított okiratok), a közjegyzők által okiratba foglalt jogügyletek, nyilatkozatok, illetőleg az ügyvédek által hitelesített okiratok formájában. Ezen külső hiteles helyekhez képest a nyilvankönyvi hatóság inkább alaki felülvizsgálatot végez.

E kettős szűrő beépítésével az anyagi jogi kontroll a nyilvankönyvi fázist megelőző, míg az alaki kontroll a bejegyzési fázist előző, de a jogügyletet követő időszakra helyeződik át. Ilyen tiszta formában egyetlen nyilvankönyvben sem láthatók e szisztéma elemei, de meghatározóan jelen vannak még a klasszikus telekkönyvi rendszerekben is.

A nyilvankönyvi joghatások körében történetileg is meghatározóak a magánjogi joghatások, amelyek a polgári törvénykönyvekből erednek. A közjogi joghatások az egyes külön jogszabályokban jelenhetnek meg, abban az esetben azonban, ha azok általában az anyagi ingatlanjog területét érintik, arról magának az ingatlan-nyilvankönyvi szabálynak kell rendelkeznie.

A magyar nyilvankönyv magánjogi, illetőleg közjogi joghatásai tekintetében nincs jogalkotói koncepció. Az új Polgári törvénykönyv koncepciójának tárgyalása kapcsán a nyilvankönyvek magánjogi joghatásairól, ha úgy tetszik elveiről konkrétan szó sem esik. A szervezeti mozzanat vonatkozásában sem, de úgy tűnik a jogalkotói szintre generált újabb sokadik vitában nem is annyira a joghatások, a nyilvankönyv tartalma és joghatásai képezik az igazi célt, hanem egy bizonytalan tartalmú nyilvankönyv telekkönyvi típusú ügyeinek bírósági szervezetbe, azon belül esetleg bíró, netán meghatározóan bírói, talán bírói felügyeletű igazságszolgáltatási tisztviselői hatáskörbe utalása.

A magánjogi joghatásokat tekintve úgy tűnik, hogy az új polgári törvénykönyvben nincs döntés a dogmatikailag súlyos kérdésben, az ún. dologi jogok kapcsán a nyilvankönyvi bejegyzés hatályát érintő ügyleti koncepció kérdésében, így nyitott kérdés a nyilvankönyvi bejegyzés anyagi jogi tényállási eleme: reálaktus vagy önálló jogkezelhető hatályú ügylet. Nyitott továbbá, még a

6) Lásd erről: Soós László: *Fogarasi János* tervezete a telekkönyv létrehozásáról, Ágrártörténeti szemle XXXIII. Évfolyam 1991. 1–4. szám 199. oldal)

gondolatkísérletek szintjén sem igen tárgyalt, a nyilvánkönyvi bizalomvédelmi hatály eljárásjogi és anyagi jogi kérdése.

Ha a szervezeti–hatásköri kérdésre már most, minden előfeltétel és érdemi alap nélkül mégis választ kell keressünk, akkor – annak hiábavalósága és bizarr jellege hangsúlyozása mellett – az alábbiakat javaslom körbejárni. A kérdésre adandó válasz lényegében egy másik kérdés megválaszolásától függ, nevezetesen attól, vajon a nyilvánkönyvi ügyek, azon belül az egykori telekkönyvi ügycsoport, igazságszolgáltatás tárgyát képező, ahhoz kapcsolódó, vagy attól eltérő, inkább igazgatási természetű ügyek.

Amennyiben a telekkönyvi ügyek igazságszolgáltatási ügyek, akkor a kérdésfeltevés szinte felesleges, hiszen arra imperatív alkotmányi válasz van. Amennyiben a telekkönyvi ügyek nem igazságszolgáltatási, hanem igazgatási természetű ügyek, akkor szervezeti, hatásköri elrendezésük is természetes nehézkedési erővel húz a közigazgatás szervezeti rendszerébe.

Igazgatási természetű ügyeknek bírósági szervezetbe, azon belül bírói hatáskörbe helyezéséhez különös jogpolitikai indokok szükségesek, amelyben a jogalkotó egyedi mérlegelés folytán eltér az ügýtípusok szerinti szervezeti–hatásköri meghatározottságtól.

A telekkönyvi ügy fogalma

A telekkönyvi ügyek jogrendszerenként változó tartalmúak, de megfigyelhető egy közös elem bennük, nevezetesen az ún. ingatlan dologi jogok kötelező és joghatályos nyilvánosságra hozatala. A nyilvánosság a dologi jogból ered, mind alaki, mind annak anyagi vonzatában.

Előbbieknél fogva, a dologi jogok a kötelező telekkönyvezés tárgyai. A kötelező nyilvánosságra hozatal magánjogi szabályából eredően, a kötelező telekkönyvezési esetek körébe eső jogok a telekkönyvi jogok. Azok a jogok, illetőleg jogilag jelentős tények, amelyeket a jog valamely jogpolitikai megfontolásból bejegyezhetővé tesz – fakultatív

esetkörbe tartozó jogok – valójában nem telekkönyvi jogok, csak telekkönyvezhető jogok. Utóbbi körben az egyes nemzeti telekkönyvek különbözőnek egymástól, mind a telekkönyvezhető jogok, mind a bejegyzésükhöz, illetőleg feljegyzésükhöz tartozó joghatások szabályozása tekintetében.

A telekkönyvi ügyek, így a dologi jogok bejegyzésénél magánjogi jogviszonyok keletkeznek, módosulnak, szűnnek meg, illetőleg válnak érvényesíthetőkké. A jogilag jelentős tények feljegyzésekor azonban többnyire közjogi korlátozásként megjelenő közjogi jogviszonyok létesülése a publikáció tárgya. Míg a jogoknál a bejegyzés a magánjogi jogviszonyok teljesítését és – ezen keresztül – megszűnését publikálja, addig a közjogi jogviszonyok esetén annak keletkezését, folyamatoságát hozza nyilvánosságra.

A fentiek figyelembevételével, a telekkönyvi ügyek mindenekelőtt a dologi jogok kötelező joghatályos nyilvántartásba vételére, továbbá egyes – az ingatlanforgalomban magánjogi szempontból – kiemelt jelentőségűnek nyilvánított más jogok és tények bejegyzésével kapcsolatos ügyek. A bejegyzés alatt mind annak pozitív, mind negatív tartalmát érteni kell.

Az igazságszolgáltatási ügyek, mint bírósági hatáskör esetei

„A Magyar Köztársaságban az igazságszolgáltatást – a vitássá tett vagy megsértett jogról törvényben szabályozott eljárás során hozott végleges döntéseikben – a bíróságok gyakorolják.”⁷⁷ A törvény nem, de annak miniszteri indokolása kiegészítőleg hozzáfűzi: „... és intézik a hatáskörükbe utalt nem peres ügyeket.” A törvény nem rendelkezik arról, hogy a bírósági útra tartozó ügyekben más szerv is eljárhat. Nem határozza meg a bíróságok és az ún. quasi igazságszolgáltatási szervek egymáshoz való viszonyát. Ennek indoka abban is megfogalmazható, hogy az ilyen eljárásokat külön törvények szabályozzák, és rendelkeznek a bírói út igénybevehetőségéről.

A Bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló tv. 8. §-a szerint, a bírósági útra tartozó ügyeket törvény állapítja meg. Nem minden polgári ügy elbírálása tartozik bíróságra, de minden olyan ügyben, amely állampolgárok alapvető jogait érinti, a nem bírósági határozatok ellen – törvényes kivételektől eltekintve – a bírósághoz lehet fordulni azok felülvizsgálatáért.

Az igazságszolgáltatás bírósági monopólium, a bíraskodást, mint állami funkciót sem a végrehaj-

7) Az 1997. évi LXVI. törvény, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról 1. §-a, illetőleg 2. §-a; ehhez kapcsolódóan lásd még Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozatának 10. cikkelyét. Az Egyezségokmányt kihirdette az 1976. évi 8. számú törvényerejű rendelet; Az 1998. november 1-jén hatályba lépett, a 11. kiegészítő jegyzőkönyv szerinti módosításokkal; Emberi Jogok Füzetek 1999/1, 86. oldal; HVG ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Bp. 1999

tó hatalom, sem a törvényhozó hatalom nem láthatja el, arra kizárólag a politikailag semleges bírói hatalom jogosult.

A bíróságok, mint jogalkalmazó szervezetek igazságszolgáltatási tevékenységük során esetről esetre egyedi döntést hoznak, feladatuk a jog konkretizálása, értelmezése; egyben továbbfejlesztése is, valamint jogsértések esetén a jog épségének megőrzése eseti jogvitákban. Ennek megfelelően a bírósági döntés mindig egyedi ügyben hozott egyedi és egyben végleges döntés. A bíróságok jogalkalmazási tevékenységük során egyedi jogvitákban döntenek, helyreállítják a jog épségét.

Az igazságszolgáltatási ügyek – a fenti törvényi definíciót figyelembe véve – a vitássá tett jog kérdésében a jog konkretizálása, értelmezése és megállapítása, illetőleg a megsértett jog esetén a jog épségének megőrzése érdekében kifejlődő jogvitákat, azok feloldása érdekében kezdeményezett eljárásokat, továbbá az azokban hozott döntéseket felölelő ügyek. Az igazságszolgáltatási ügyek tekintetében így mindenekelőtt a vitássá tett, illetőleg a megsértett jog, az annak kapcsán kialakult jogvita és annak egyedi, az adott esetre érvényes megoldása, egyedisége az elhatároló ismérv.

Az igazságszolgáltatási ügyben a bíró mindig egyedi, az adott esetre kiható döntést hoz, a felek jogvitájában artikulált érvek – a bíróság által lefolytatott bizonyítás alapján, a bíróság által megállapított tényállás szerint, a bíróság által megállapított alkalmazandó jog segítségével – jogkérdésében dönt.

A bírósághoz fordulása joga

Az osztrák telekkönyvi irodalomban a közép-európai telekkönyvi rendszer újraélesztése kapcsán jelent meg az a gondolat, amely szerint a telekkönyvi hatáskört bírósági hatáskörnek tekintik, illetőleg ennek hiányát az Egyezségokmány megsértéseként minősítik. Hivatkozásuk az Egyezségokmány 6. cikkelyére utal vissza, amely az alábbiak szerint rendelkezik: „Mindenkinek joga van arra,

hogyan ügyét a törvény által létrehozott független és pártatlan bíróság tisztességesen, nyilvánosan és ésszerű időn belül tárgyalja, és hozzon határozatot polgári jogi jogai és kötelezettségei tárgyában...”⁸

A bírósághoz fordulás joga, mint igazságszolgáltatással kapcsolatos emberi jog az ENSZ 1948. évi közgyűlésén elfogadott Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozatának 10. cikkelyében található. Az Egyezségokmányt kihirdette az 1976. évi 8. számú törvényerejű rendelet, mégis intézményi garanciák hiányában egészen 1989-ig nem érvényesült töretlenül. Az 1989. évi XXXI. törvénnyel az alkotmánymódosítás során az Egyezségokmány szövege az alábbiak szerint került be az Alkotmány XII. fejezete 57. § (1) bekezdésébe: „...mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit a törvény által felállított független és pártatlan bíróság igazságos és nyilvános tárgyaláson bírálja el.”

Az ügyek ésszerű határidőn belüli befejezésének követelményét, ennek közelebbi tartalmát az eljárási törvények, a polgári perrendtartási, a büntető eljárási, a közigazgatási eljárási törvények határozzák meg. A telekkönyvi eljárás háttérjogszabályát képező polgári perrendtartás 3. §-ának (2) bekezdése a bíróság köteletségévé teszi, hogy hivatalból gondoskodjék a perek ésszerű határidőn belüli befejezéséről.

A közigazgatási szerv és a bíróság közötti hatásköri vita, illetve hatásköri összeütközés esetén tehát a bíróság döntése a kötelező.

A telekkönyv bírósági szervezetbe sorolása melletti érvek

A telekkönyvi ügyeknek a bírósági szervezeti rendszerbe való áthelyezése mellett a magyar jogirodalomban valójában Auer és Hoffmeister érvelési rendszere nyer megismétlést, amely az alábbiakra koncentrál:

- a telekkönyvi bejegyzés jogkeletkeztető hatálya, amely valójában nem más, mint az állam behatolása a magánjogi jogviszonyok keletkezése, módosulása és megszűnése tekintetében,

- a konstitutív joghatály kapcsán, az érdemi felülvizsgálati jog révén, a telekkönyvi bejegyzési határozatok törvényességének biztosítása a legális biztosítéka,

- (1) a közhitelesség joghatásából eredő telekkönyvi irreverzibilitás,

- (2) a telekkönyvi döntések színvonala és egyöntetűsége,

8) Auer/Hoffmeister: Das moderne Grundbuch (Wien, 1992. Band 58.; Schriftenreihe des Bundesministeriums für Justiz, Band 58.; Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit im Notariat und Bundesministerium für Justiz; S.41.); továbbá Walter H. Rechberger: Rechtsschutz in Liegenschaftsverkehr; S. 22.; Wien 1999. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster S. 13.; Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtvorsorge und Urkundenwesen, Wien, 1999

(3) a bírói függetlenség, amely különösen a bejegyzés jogalakító hatása okából kiemelt fontosságú, mivel telekkönyvi ügyekben polgári jogok és kötelezettségek keletkezése, megszűnése a tét, elentétben a kataszteri nyilvántartásokkal, ahol közigazgatási tények kerülnek feltüntetésre.

A telekkönyvi eljárások, ügyek az igazságszolgáltatási ügyek tükrében

A telekkönyvi ügyeket soha sem vitássá tett, illetőleg megsértett jog megállapítása, illetőleg megóvása generálja, hanem éppen annak ellenkezője: a jog létrehozásában, módosításában, megszűnésében való korábbi egyező akarattal létrehozott jogok, a felek által kétsége nem vont meg egyező eredményének nyilvántartásba vételére irányuló egyhangú és egyetértő kérelem.

A telekkönyvezés eljárásban ezért az eljáró hatóságnak nem kell, illetőleg nem is szabad vizsgálódnia a felől, hogy a felek ténylegesen így akarták-e a jogot, akarták-e egyáltalán e jogot létrehozni, módosítani, megszüntetni. A felek a magánjogi jogviszonyaikat a privátautonómia keretén belül szabadon alakítják, és ennek alapján kérelmük tartalmát is ők határozzák meg. Az állam a felektől függetlenül akkor jár el, amikor hivatalbóli nyilván-könyvezést állít fel, és ahhoz kapcsol joghatásokat, amelyeket a felek nem kerülhetnek meg. Ennek alárendelten magánjogi, illetőleg közjogi következményeket kapcsol a nyilván-könyvön kívüli forgalomhoz. A hivatalbóli nyilván-könyvezés ellenére az állam csak a felek kérelme esetén, továbbá annak keretein belül jár el a nyilvántartásba vételkor.

9) lásd *Eric Feil*: „Das Grunbuchsverfahren ist eine Akten- und Urkundenverfahren. Durch das auf den Einreichungszeitpunkt des Gesushes abstellende Rangprinzip (§ 29 GBG) genzwungen, muss es ohne Zwischenerledigungen auskommen (§. 95. Abs. 1. GBG). Konsequenterweise kennt es nur ein einseitiges Rechtsmittelnverfahren mit strikten Neuerungsverbot (§. 122. Abs. 2. GBG)” in *Grundbuchgesetz, Ein Kurzkomment für die Praxis*, 3. Auflage. 1998. Eisenstadt, Linde Verlag Wien 1998. S. 466. §. 94.; lásd *Walter H. Rechberger*: „Neuerungen, also Tatsachenvorbringen das dem Grundbuch nicht vorlag, sind vom Rekurs ausgeschlossen (§. 122. Abs. 2. GBG)” in *Rechtsschutz in Liegenschaftsverkehr*; S. 22.; Wien 1999. Manzsche Verlags- und Universitaetsbuchhandlung; Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster S. 13.; Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtsvorsorge und Urkundenwesen

10) lásd erről: *Farkas József*: Bizonyítás a polgári perben, Budapest, 1956. 29. oldal

A nyilvánkönyvi kérelem a nyilvánkönyvi igényt fogalmazza meg az állammal szemben, amely egyszerre nyilvánosságra hozatali, illetőleg jogvédelmi igény. A jogvédelmi igény nem az igény törvényességének felülvizsgálata iránti igényt jelent, hanem mások igényeivel szemben a nyilvánkönyvhöz kapcsolt joghatásokon alapuló védelmi igényt.

Ennek megfelelően a telekkönyvi eljárás nem bizonyítási, hanem inkább valószínűsítési eljárás. A telekkönyvi bíró nem vehet fel bizonyítást, nem hallgathat meg feleket a tekintetben, hogy egyet-értenek-e a jog keletkezése, módosulása, megszűnése tekintetében, illetőleg van-e bármelyiküknek, netán más félnek ellenvetése a jog keletkezése, módosulása, megszűnése tekintetében. Ezt a vizsgálati eljárást akkor sem teheti meg, ha egyébként lenne alapos gyanúja arra, hogy a kérdéses bejegyzési kérelem mások jogainak sérelmével, ki-elégítésük alapja elvonásával jár.

A telekkönyvi eljárás egyszerű és egyenirányúsított, szimpla akta-felülvizsgálati eljárás. A telekkönyvi eljárásban – a bizalomvédelem, illetőleg a ranghely szabálya okából – első fokon igen szűken, jogorvoslati szakban egyáltalán nincs tényállás megújítási lehetőség, tényálláspótlási, kiegészítési lehetőség.⁹

A telekkönyvi eljárásban nincs helye mérlegelésnek, nem lehet dönteni a jog anyagi jogi alapjai felől. Ezért sem beszélhetünk jogszerűségi felülvizsgálatról. A jogszerűségi felülvizsgálat ugyanis azt jelentené, hogy az okiratba foglalt ügyletet kellene az anyagi jog oldaláról felülvizsgálni.

A telekkönyvet vezetőnek csak az okiratba foglalt valószínűsített tényállás alapján szabad döntenie. A telekkönyvi ügyben hozott határozat nem bizonyítás alapján megállapított tényálláson nyugszik. A telekkönyvi eljárásban nincs bizonyítás, valójában okiratra alapított tényállás valószínűsítés folyik. Bizonyításnak nevezzük a feleknek, az eljárás egyéb résztvevőinek és a bíróságnak azt a tevékenységét, amellyel valamely tény fennállásáról a határozatot hozó bíróság, más hatóság meggyőződését megalapozni törekednek.¹⁰ A bizonyítás célja, hogy a bíróság, más hatóság annak alapján kétségmentesen megállapítsa a határozata alapjául szolgáló tényállást. A telekkönyvi eljárásban nem kell a bizonyosság fokáig eljutni, a telekkönyvi hatóság a félnek okiraton alapuló tényállás- valószínűsítése alapján dönt a kérelem érdekében.

A valószínűsítés nem minősíthető egyfajta bizonyításként, nem feladata a hatóság meggyőzése;

igazolást ad a jog, tény fennállásáról. A valószínűsítés eszközei a telekkönyvi eljárásban az okiratok, amelyek bizonyító erejét a törvény adja meg, tartalmilag azt jelentve, hogy az okirattal igazolt és bejegyezni kért jog létezése mellett törvényes vélelem van. Nem arról van tehát szó, hogy a jog kétséget kizáróan létezne, hanem arról, hogy az ellenkező bizonyításáig feltételezzük, hogy van, pontosabban inkább fennáll a jog, mint sem az ellenkezője.

A valószínűsítés egyetlen formája a likvid okirat, a valószínűsítési cselekmény kötött, azaz csak a jogszabály szerint bejegyzésre alkalmas okirat szolgálhat bejegyzés alapjául.

A magyar jogban a többféle nyilvántartás szervezetre (két egymástól lényegében különböző telekkönyv, illetőleg két egységes nyilvántartás) tekintettel ez rövid történelmi áttekintést is igényel.

A legalitás elvének megvalósítása teljes mértékben lehetetlen. A telekkönyvi nem peres eljárásban ugyanis nincs mód arra, hogy a bíró a valódi tényállást a maga egészében kiderítse. Emiatt a telekkönyvi rendtartás meghatároz egyrészt olyan feltételeket, amelyek meglétét a bíróságnak vizsgálnia kell, másrészt bizonyos tények esetében nem kívánja meg ugyan a vizsgálatot, de fennállásuk esetében – amennyiben arra az eljáró hatóság rájön – a bejegyzés kizárt.

A kérvények elintézése keretében, a klasszikus telekkönyvi rendtartás 127. §-ában szabályozza a rendtartás a telekkönyvi hatóság felülvizsgálati jogának terjedelmét. Ez a következőképpen szól: „A bíró a kérvényt és a mellékleteket pontosan nézze át, s magával a telekkönyvvel hasonlítsa össze; a kérelem alapját, a feleknek személyi képességét s a nyilvántartás bejegyzés által érintett tárgyról intézkedésekre való jogát, nemkülönben az előterjesztett okiratok kül- és belkellékeit gondosan vizsgálja meg, s az elintézt, amennyire lehet siettesse.”¹¹

Ez a rendelkezés viszonylag szűkszavú ugyan, de elegendő támpontot nyújt a vizsgálódási jog kereteinek meghatározásához. Először is megállapítható, hogy a bíró a kérvényt, annak mellékleteit és a telekkönyv adatait veheti figyelembe csupán, egyéb körülmények vizsgálatára nem köteles, sőt a korabeli bírói gyakorlat szerint nem is joga-

sult. A joggyakorlat szerint a bíró csak a kezében lévő kérvényt köteles vizsgálni. Mivel minden egyes kérvény önálló telekkönyvi ügy, ezért a rangsor elvével ellentétbe kerülne, ha az utóbb beadott kérelem tartalmát a korábbi beadvány intézésénél figyelembe vennék. Mindezeknek nem mond ellent, hogy a köztudomású tények és a bíróság által hivatalból ismert tények a polgári eljárásjog szabályainak megfelelően figyelembe vehetők.

Arra nézve, hogy a bírónak konkrétan mit kell vizsgálnia a kérvényen és mellékletein, az idézett rendelkezés csak néhány szempontot tartalmaz. A vizsgálat során emellett a rendtartás szabályainak széles köre kerül alkalmazásra. A kérvény esetében a klasszikus telekkönyvi rendtartás 127. §-a alapján elsősorban a felek személyi képességének és a nyilvántartás bejegyzés által érintett tárgyról való intézkedési jogának vizsgálatára kerül sor. A személyi képesség, vagyis a jog- és cselekvőképesség vonatkozásában azt kell tisztázni, hogy a fél a kérvény alapjául szolgáló jogot megszerezheti-e, és van-e cselekvőképessége a jog feletti rendelkezésre. Az aktív legitimáció és a képviseleti jog, mint a fél intézkedési jogával kapcsolatos kérdések esetében a kérelem benyújtójának az előterjesztésre való jogosultsága, illetve a törvényes képviselő vagy a meghatalmazott képviseleti joga vizsgálandó. A kérvénynek rendelkeznie kell a törvényben szabályozott kellékekkel, ezért a hatóság vizsgálódási joga kiterjed arra, hogy a kérelem megfelel-e a tkvr. 121. §-ában előírt írásos formának, és tartalmazza-e a bekebelezni kívánt jog, az érintett ingatlan és azon személy nevének megjelölését, akinek a javára a bekebelezés történik.

A mellékletek esetében a bíróság azt vizsgálja, hogy azok kellően megalapozzák-e a kérelmet. Az okiratok érvényességének feltételeit kell számba venni ehhez. Az okiratok alaki és tartalmi kellékei jelentik az érvényesség pozitív feltételeit, vagyis ezen alaki és tartalmi elemek meglétéről a telekkönyvi hatóságnak meg kell győződnie. Az érvényességhez ezen kívül bizonyos kizáró okok hiányára van szükség. Ezek olyan „jogkizáró tények”, amelyek fennállását a bírónak nem kell vizsgálnia. Az 1855. évi igazságügy miniszteri rendelettel kiadott telekkönyvi rendtartás 69. §-a szerint ilyen érvényességet kizáró ok, ha a dologi jogi rendelkezés jogalapja érvénytelen, vagy ha az ügyletet kötő fél cselekvőképtelen, vagy végül, ha cselekvőképtelen személy törvényes képviselője a szükséges gyámhatósági vagy egyéb jóváhagyás nélkül kötötte meg az ügyletet.

11) Lásd: *Sági-Kéry-Rojcsék*: Telekkönyvi jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 1930 603. oldal, hivatkozva még (K. 3779/912.) sz. határozatot.

A jogalap érvénytelensége okán csak akkor kerülhet sor a bejegyzés megtagadására, ha az érvénytelenség nyilvánvaló. Ha a jogalap érvényessége kétséges, akkor teljesíteni kell a kérelmet, mivel – a korabeli álláspont szerint – a bejegyzés megtörténtét könnyebb orvosolni, mint a megtagadását. Hiszen míg az érvénytelen jogalapon nyugvó bejegyzést törlési per keretében törölni lehet, addig a kellő ok nélkül elutasított kérelmező ranghelyét elveszti, és ezzel helyrehozhatatlan sérelmet szenved. Az ügyletet kötő fél cselekvőképessége sem képezi vizsgálat tárgyát, de ha tudottan kiskorú vagy gondnokság alatt álló személyek állították ki az okiratot, az a bejegyzés elrendelését kizárja. Ugyanez a helyzet, ha a jogügylet érvényes létrejötte gyámhatósági jóváhagyástól, mint törvényes feltételtől függ, és az nyilvánvalóan hiányzik.

A kérelem elintézése során végül a telekkönyvi állapot figyelembevétele sem maradhat el. Ennek során a bíró megállapítja, hogy a bejegyzésnek nincs-e telekkönyvi akadálya. Ilyen akadály lehet, ha a jogról rendelkező fél nem azonos a telekkönyvben szereplő jogosulttal (71. §), vagy a rendelkezés hatályosságát egy másik bejegyzés (például: elidegenítési és terhelési tilalom) kizárja.

A telekkönyvi hatóság vizsgálódási jogát az 1960-as szabályozás a régi telekkönyvi jognál egyáltalán nem konkrétan, de jórészt a korábbi gyakorlatnak megfelelően rendezte. Az érdemi döntéshozatalt megelőző vizsgálat ennek alapján három fázisból áll. Az IM utasítás¹² 9. §-a alapján a kérelmet (megkeresést) meg kell vizsgálni, hogy a jogszabályban előírt alaki és tartalmi jellemzőknek megfelel-e, továbbá, hogy okiraton alapul-e. Ez utóbbi rendelkezésnek megfelelően a telekkönyvi hatóság ellenőrzi, hogy a kérelemben nem kértek-e többet vagy mást, mint amit az okirat tartalmaz, illetve ha kevesebbet kértek, nem állnak-e fenn a hivatalbóli eljárás feltételei. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat alaki és tartalmi vizsgálata a vonatkozó jogszabályi kellékek figyelembevételével történik. A magánokiratok esetében ezen túlmenően a bíró azt is vizsgálja, hogy az okirat tartalmából kitűnően az abba foglalt jognyilatkozat nem nyilvánvalóan érvénytelen-e. Ez jelentős változás a korábbi joghoz képest, ahol nem volt helye a kötelmi jogi ügylet érvényessége vizsgálatának.

Ennek az eltérésnek az az oka, hogy míg a régi telekkönyvi jog a dologi megegyezés elvét vallva csak az absztrakt dologi ügylet létrejöttét vizsgálhatta, és annak eredményeképpen döntött a bejegyzés felől, addig az új szabályozás idején – ezt az elvet elvetve – csak egyetlen ügylet, mégpedig a kötelmi ügylet létrejöttét kívánták meg a jogváltáshoz, és ebből következően a telekkönyvi hatóság ezt az ügyletet volt köteles és jogosult vizsgálni. Ez a vizsgálódás azonban csak bizonyos korlátok között mehet végbe, hiszen a telekkönyvi eljárás nem per, elsősorban nem az a funkciója, hogy jogügyletek érvényességének kérdésében döntsön. Emiatt csak az okirat tartalmából kitűnő és nyilvánvaló érvénytelenség alapján van helye a bejegyzés elutasításának. A bíróság nem folytathat semmiféle tájékozódást az esetleges érvénytelenség felfedezése érdekében, sőt hivatalos vagy nem hivatalos tudomása is közömbös akkor, ha az érvénytelenségi ok az okiratról nem derül ki. Azt, hogy mikor nyilvánvaló az érvénytelenség, taxatív módon nem lehet meghatározni, de a szerződés jogszabályba ütközése vagy tiltott jogcím esetén az érvénytelenség mindenképpen megállapítható. A telekkönyvi rendelet 24. §-a a közokiratok közül az államigazgatási határozatokat kiemelve, azok tartalmának vizsgálatáról rendelkezik.

A közigazgatási határozatok alapján történő bejegyzések elterjedése indokolta ezen kérdés szabályozásának szükségességét. A telekkönyvi hatóság egyrészt azt vizsgálja, hogy a határozatot ügykörében eljáró szerv hozta-e. Itt a hatásköri és az illetékességi szabályokat kell figyelembe vennie az eljáró bírónak. Másrészt a határozat tartalmának jogszabályba ütközését kell tekintetbe venni. A vizsgálat során azonban a telekkönyvi bíró nem bírálhatja felül az államigazgatási szerv határozatát, így ha bármelyik kérdésben jogszabálysértést észlel, csak ebben az esetben alkalmazható közbenső intézkedést tesz: értesíti az ügyészt. Az ügyész álláspontjától függően kerül sor aztán a megkeresésről való döntésre. Végül, a vizsgálódás utolsó fázisaként, az érintett ingatlan betétjét kell megvizsgálni abból a szempontból, hogy a bejegyzésnek nincs-e telekkönyvi akadálya.

Az egységes ingatlan-nyilvántartási eljárásban eljáró földhivatal felülvizsgálati hatásköre alapvetően nem tér el a telekkönyvi hatóságétól. A beadvány beérkezésekor az ügyintézőnek az a feladata, hogy az elintézés lehetőségéről meggyőződjön, illetve annak esetleges akadályait felderítse. A vizsgálat, amelynek minden mozzanata érdemi jelentőségű, az átvezetés, illetve a bejegyzés

12) A jogbiztonság fokát jelzi, hogy a bírósági vizsgálódási szempontokat a 118/1960. (LK. 23–24.) IM. számú utasítás tartalmazza. Lásd még BH 1994.213., BH 1994.570.; BH 1995.250. szám szerint közzétett LFB eseti döntéseket

szempontjából, a beadványra, annak mellékleteire és a tulajdoni lap tartalmára terjed ki.

A beadványok alakiságai tekintetében a jogszabályok nem írnak elő külön feltételeket, és a tartalom vizsgálata sem olyan jelentős, mint a telekkönyvi eljárásban. A valósággal való egyezőség elve ugyanis megkívánja, hogy a földhivatal a tudomására jutott valamennyi változást lehetőleg érvényesítse, és a beadványt pusztán tartalmi vagy formai hibák miatt ne utasítsa el. Az adatváltozásra vonatkozó bejelentésnek azonban legalább az érintett ingatlan fekvése szerinti község nevét és az ingatlan helyrajzi számát tartalmaznia kell, mivel ezek nélkül az ingatlan beazonosítása lehetetlen. A bejegyzésre irányuló kérelem esetében elsősorban arra kell figyelni, hogy tartalmaz-e az okiratban feltüntetett jog vagy tény bejegyzésének megtiltására vonatkozó rendelkezést. Az ügyfél ilyen tiltó rendelkezéséhez a földhivatal kötve van, az ügyfél akarata ellenére nem rendelhet el bejegyzést.

A földhivatalnak ezután a kérelem megalapozottságát kell vizsgálnia, mivel a bejegyzésre valójában a mellékletek alapján kerülhet sor. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok és egyéb mellékletek vizsgálata jelenti a bejegyezhetőségben való döntést, vagyis ezek vizsgálata ügydöntő jelentőségű. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban a bejegyzés előfeltételeként szabott kellékek ellenőrzését követően, ha az okirat olyan alaki vagy tartalmi hiányosságban szenved, amely miatt nyilvánvalóan érvénytelen, a bejegyzést meg kell tagadni (Inytr. 17. § (1) bekezdés, illetve Inytr. 51. § (1) bekezdés). Az ingatlan-nyilvántartási eljárás – a telekkönyvi eljáráshoz hasonlóan – nem arra szolgál, hogy annak keretében egy szerződés tartalmi érvényességét kétségessé tegyék. A földhivatalnak az okirat tartalmi felülvizsgálatára nincs hatásköre, a nyilvánvaló érvénytelenség megállapíthatóságához azonban szükség van valamilyen mértékű tartalmi felülvizsgálatra is.

Az osztrák jogirodalomban különösen *Feil* száll síkra amellett, hogy a telekkönyvi hatóság felülvizsgálata egyirányú, csak a jog bejegyezhetősége irányában, azaz a jogkeletkeztető tények felől, tehát pozitív tekintetben van vizsgálódási lehetőség, nem lehet a bejegyzés eseteleges akadályai irányában vizsgálatot tartani.

A német telekkönyvi jog a telekkönyvi hatóság felülvizsgálati jogát a legalitás követelményéből vizsgálja. A többségi vélemény szerint – az ún. formális megegyezés elvének megfelelően – a telekkönyvi hatóság felülvizsgálati jogköre csak az

előterjesztett bejegyzési engedélyre, illetőleg a telekkönyvi állapotra terjed ki. Nem terjed ki a telekkönyvi hatóság felülvizsgálati jogköre sem a kötelmi ügylet, sem a dologi ügylet érvényességének vizsgálatára. Mérlegelési jogkör, amelyen belül a telekkönyvi hatóság a felülvizsgálati körét meghatározna, nincs. Kivételesen, például egy meghatalmazás érvényességét vizsgálva kiderül, hogy e meghatalmazás egyben a jogügyletet inkorporáló okirat aláírására is kiterjedt, a telekkönyvi hatóság az okiratba foglalt teljes körű megegyezést felülvizsgálja. Ez az anyagi jogi vizsgálat is eljárásjogi gyökerű azonban, mivel az alaki kellék (meghatalmazás) vizsgálata vezet az anyagi jogi érvényesség/érvénytelenség észleléséhez és megállapításához. Az a helyzet ugyanígy szabályozott a magyar jogban is, ahol az anyagi jog részéről a Ptk. állapítja meg a képviselő útján tett jognyilatkozatok anyagi jogi érvényességi szabályait, amellyel egybehangzóan rendelkezik az ingatlan-nyilvántartási jogszabály akkor, amikor a meghatalmazott által előírt okirat bejegyzésre alkalmasságához megköveteli az alapokiratra vonatkozó alaki kellékek meglétét. Az alaki felülvizsgálat folytán észlelt bejegyzésre alkalmatlanság egyben az anyagi jogi érvénytelenség megállapítását is jelenti. Az utóbbi azonban csak járulékosan, mintegy következményként történik meg, és nem ez a felülvizsgálat célja és köre.

A bejegyzés konstitutív hatálya és bírósági hatáskör

Hoffmeister és Auer szerint, a hatásköri–szervezeti kérdés megválaszolása nagymértékben a nyilvánkönyvek minőségétől függ. A szerzők értelmezésében e nyilvánkönyvi minőség egyfelől a bejegyzés hatályával írható le, nevezetesen, mennyiben érinti, illetőleg alakítja az állami regisztratív aktus a bejegyzéssel érintett magánjogi viszonyokat, másfelől mennyiben épül ki a nyilvánkönyvi bizalomvédelem pozitív és negatív mozzanata. Ennek alapján a szerzők úgy látják, hogy ha az ingatlan-nyilvánkönyvi hatóságok vizsgálódási köre a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok csupán formális alaki vizsgálatára korlátozott, továbbá a polgári anyagi jog a nyilvánkönyvi bejegyzésekhez nem fűz jogkeletkeztető hatályt, akkor minden további nélkül közigazgatási szervek is eljárhatnak nyilvánkönyvi ügyekben. A bírósági szervek bevonása nem szükséges ennél a rendszernél, mivel a nyilvánkönyvi bejegyzések hatálya elsősorban a

publikáció illetőleg ranghely hatályában merül ki.¹³

A nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályának fennállta lényeges változást jelent az érintett jogviszonyokban. A jogalanyok privátautonómiája lényegi korlátozást szenved a polgári jogviszonyokban azáltal, hogy a személyeknek a jogváltozásban való megállapodása önmagában már nem elegendő az ingatlanra vonatkozó jog alapításához, módosulásához és megszűnéséhez, hanem ahhoz szükséges egy harmadik személy aktusa is. Az állam külső szemlélő helyett „jogalakításban közreműködő félként” belép a jogviszonyba, ténykedése magánjogi tényállási elemmé válik azaz, hogy a nyilvántartási bejegyzés tényállási eleme a dologi jogváltozásnak, nem csupán a keletkezésnek, de a módosulásnak és megszűnésnek egyaránt. A jogváltozás „...egy telekkönyvön kívüli tényállásról áthelyeződik a telekkönyvi szerv közvetlen tevékenységi és felelősségi körébe.”¹⁴

Előre kell bocsátanunk, hogy a telekkönyvi közbizalmi elvnek a tartalma közvetlen összefüggésben van a telekkönyvi tartalommal, nevezetesen azzal, hogy az osztrák, német, svájci telekkönyvi rendszer a magánjogi forgalomban megjelenő ingatlanokra vonatkozó dologi jogok nyilvántartására szolgál. Az említett jogrendszerekben az egyéb magánjogi, továbbá a közjogi korlátozások nem – kötelező – tárgyai a telekkönyvezésnek. A nyilvántartási bejegyzések jogkeletkeztető hatálya az anyagi jognak a jogváltozásban való megegyezésen felüli jelképi traditio-t előíró követelményéből származik.

Ennél fogva, az ingatlanra fennálló dologi jogok körére nyilvántartási bejegyzés nélkül jogok keletkezése, módosulása, megszűnése nem következik be. Ehhez a jogkeletkeztető hatályhoz, ille-

tőleg annak alárendelt a telekkönyvi bizalomvédelem, annak pozitív és negatív oldala tekintetében, amely egyben a telekkönyvi jogi látszat védelmének (a közhitelesség) koncentrátuma egyben. Az 1959. évi IV. tv. a telekkönyvi bejegyzések korlátozott – nem dologi jogokként nevesített – jogcsoportjára való jogkeletkeztető hatályát fenntartotta, de nem tartotta fenn a jogok módosulása, megszűnése tekintetében. Igen lényegesek tehát a nyilvántartási hatályok anyagi jogi feltételeit illetően a különbségek a telekkönyvi rendszerű jogrendszerek és magyar hatályos jog között.

A jogkeletkeztető hatály a jogátzállás biztonságának érdekében való nyilvánosságra hozatal, amely az ügyleti tanban ún. teljesítő ügyletként, illetőleg reálaktusként nyert megfogalmazást. A nyilvántartási jogban a teljesítő ügylet, mint külön ügylet a telekkönyvi szolgáltatás. Maga a nyilvántartási bejegyzés viszont közjogi cselekmény, egy közjogi jogviszony célja. Kétségtől ez valószínűsíti meg a jelképi traditio-t. Jogrendszerként eltérhet ezen teljesítő ügylet relatív vagy abszolút önállósága.

Abban az esetben, ha a traditio csak reálaktust, de nem jogkeletkezést kiváltó joghatást jelent, akkor a nyilvántartási bejegyzés sem bír jogkeletkeztető hatállyal. Magyarországon a telekkönyvi bejegyzés reálaktus jellegét *Eörsi* fogalmazta meg rendkívül meggyőző tanulmányában, majd monográfiájában.¹⁵

Eörsi szerint a birtokban, a birtokba adásban, a telekkönyvi bejegyzésben önmagában és önmagától semminemű jogi erő nem rejlik, a jogi erő származékos, a jogbiztonság igényéből és annak következményéből fakad. „Az ingóknál a birtok, az ingatlanoknál a telekkönyv fontosságának a látszatvédelem érdekében való megnövekedése nemcsak a nem tulajdonostól való tulajdonszerzés megalapításában nyilvánul meg, hanem abban is, hogy a birtok átruházásnak, telekkönyvi átrúsnak a fogalomképzésre mindig kész német jogtudománynak önálló, az alapul-fekvő megegyezéstől szinte teljesen független létjogosultságot, független jogi hatályt kezdett tulajdonítani.”¹⁶

A traditio, *Eörsi* meggyőződése szerint, „...a megkötött szerződés realizálása során az a (reál)aktus, amelyhez harmadik személyeknek igazodniuk kell. Jogi jelentőségű eszköz, amely felismerhetővé teszi, és bizonyos korlátok közt hiteltelen bizonyítja a valóságos helyzetet. A traditio, telekkönyvi szolgáltatás tehát nem külön ügylet, hanem egyik jogilag jelentős mozzanata a tulajdonátzállás folyamatának, amely folyamat az

13) lásd erről: *Herbert Hoffmeister–Helmut Auer*: Das Moderne Grundbuch (Wien, 1992. Bd 58.; Schriftenreihe des Bundesministeriums für Justiz, Band 58.; Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit im Notariat und Bundesministerium für Justiz; S. 41.)

14) lásd erről: *Herbert Hoffmeister–Helmut Auer*: Das Moderne Grundbuch 41. old.

15) Lásd: *Eörsi Gyula*: A tulajdonjog fejlődése, Jogi és Államigazgatási Kiadó, 1951. I. kötet. 279. oldal; *Eörsi Gyula*: A tulajdonátzállás kérdéséről, 1947. Budapest, 83. old. Légrády Testvérek Rt. kiadása

16) *Eörsi Gyula*: A tulajdonjog fejlődése I. kötet, A kapitalizmus tulajdonjoga, 282. old.. Utal itt Wellspacherre, aki szerint a birtok és telekkönyv a látszatvédelem két alaptípusa. (Wellspacher: Das Vertrauen auf äussere Tatbestände im bürgerlichen Rechte, Wien, 1906. előszó. VII. oldal)

átruházó szerződés, mint jogügylet eredményeként indult meg.”¹⁷

Eörsi megfogalmazásában „...a traditio nem önálló ügylet, hanem csupán a forgalom számára jelzi a tulajdonjog átszállását, és ebből következően jogi hatálya is van harmadik személyek felé. Nem külön ügylet: helyettesítheti bírói ítélet, végrehajtás stb., amiből látszik, hogy csak realizálása a megegyezésnek. Nem a tulajdonjog átszállítója, hanem csupán az alapul fekvő megegyezéssel átvitt tulajdonjog átszállása során az az időpont, melyben egyes hatályok, különösen a harmadik személyekre tartozó külső hatályok átszállnak. Ingatlanoknál a bekebelezési engedély kiadása, mint dologi ügylet a tulajdonátszállásra szinte közömbös: a külső hatályok átszállásának időpontját a széljegyzés, a veszélyviselését általában a birtokba lépés adja meg.”¹⁸

Eörsi álláspontjával szemben, a telekkönyvi bejegyzés jogkeletkeztető hatályát a kettős ügyleti koncepció adja meg következetesen. *Világhy* szerint, a Ptk. 117. §-ának (2) bekezdése főszabályként a szerző oldalán az átruházásra irányuló szerződést vagy más jogcímet és a dolog átadását kívánja meg a tulajdonjog megszerzéséhez. A (3) bekezdés értelmében ingatlanra vonatkozólag az átruházás jogcímén felül a tulajdonosváltkozás telekkönyvi bejegyzése is szükséges. *Világhy* szerint, „Minthogy törvényünk a tradicionális rendszer alapján áll, a közös jogcím átadás, illetőleg a tulajdonjog bejegyzése nélkül nem tulajdonjogot, hanem csak követelést eredményez a tulajdonjog szolgáltatására...”¹⁹

A kettős ügyleti tan talaján *Világhy* a dologi megegyezés elvét a szocialista telekkönyv alapelveként definiálja. „A dologi megegyezés elve abban áll, hogy a telekkönyvi jognak szerződés útján való megszerzéséhez a jogot engedő és a jogot szerző fél megegyezése szükséges (54/1960. Korm. rend. (Trt. 23. §). Ez a megegyezés abban jut kifejezésre, hogy a bejegyzést annak, akivel szemben az új jog megszerzése történik, kifejezetten meg kell engednie (trtv. 82. § (1) bekezdés e.

pont). Ezt a beleegyezést a telekkönyvi előző rendszerint ugyanabban az írásbeli szerződésben adja meg, amely magát a jogviszonyt létesíti. Nincs akadálya azonban annak, hogy az engedélyt külön okiratban adják meg. A telekkönyvi előzőnek ezt az engedélyét bejegyzési engedélynek (*clausula intabulandi*) hívjuk. A törlési engedély, mint bejegyzési engedély a telekkönyvi jogok jogügyleten alapuló törléséhez szükséges.”²⁰

Ha azonban a bejegyzés jogkeletkeztető hatályát az ügyleti tanok tekintetében mai napig ható lényegi egyet nem értés ellenére is fenntartjuk, akkor a telekkönyvi hatóság felülvizsgálati jogkörét kell itt is figyelembe vennünk. A bejegyzésnek ugyanis nem tényálláseleme a jogkeletkeztetés, még kevésbé a jogváltkozás és jogmegszüntetés.

A nyilvánkönyvi bejegyzés ugyanis csak az okiratba foglalt jogügylet és bejegyzési kérelem alapján bír úgymond jogkeletkeztető hatállyal. A bejegyzésnek inkább következménye, mint eredménye a jogkeletkezés. A bejegyzés önmagában vett jogkeletkeztető hatállyal egyetlen telekkönyvi rendszerben sem bír. Ez ugyanis a telekkönyvi bejegyzés anyagi jogerejét jelentené, azaz függetlenül a magánjogi megegyezéstől, annak okiratba foglalásától, pusztán a féli kérelmek alapján történő hatósági döntéssel való jogalapítást. Ez kétségkívül bírói hatáskört igényelne, hiszen itt a jog keletkezése a bíró határozatán alapulna, abból eredne.

Amennyiben az okiratba foglalt jogügylet a jogváltkozás döntő oka, egyben annak anyagi jogi felülvizsgálata a nyilvánkönyv számára külső tényállási elem, akkor a bejegyzés nem jogalapító aktus, hanem csak jogkövetkezménnyel járó aktus. A jogkövetkezmény pedig a jog keletkezésében is erga omnes, harmadik személyek felé hat igazán, a szerződő felek belső viszonyaiban, (*inter partes*) viszonyaiban más külső tényállás, mint például a birtokba adás jelentik a jogátszállás folyamatát. Csak érzékeltetésül a problémát: nem évül el kötelmi igényként az eladóval szemben az adásvételi szerződésen alapuló igény pusztán azért, mert a tulajdonjog nyilvánkönyvi bejegyzése elmaradt. Az egykori eladó nem léphet fel a tulajdonos jogán a vevővel szemben a telekkönyvi joglátszat alapján, egyedül az adásvételi szerződés felmutatása elegendő a vevő részéről a helyzet jogszerűsége megalapozására.

Kétségkívül nem védekezhethet azonban a nyilvánkönyvben bízva ellenérték fejében jogot szerző jóhiszemű szerzővel szemben, kivéve még akkor is, ha elsőként és jóhiszeműen birtokba lépett,

17) Lásd: *Eörsi*: A tulajdonjog átszállása, I. kötet. 284. oldal

18) Lásd: *Eörsi*: A tulajdonjog átszállása, I. kötet. 284. oldal

19) *Benedek Károly–Világhy Miklós*: A polgári törvénykönyv a gyakorlatban (KJK. Budapest, 1965. 117. § 87. oldal)

20) Lásd: *Eörsi Gyula–Világhy Miklós*: Magyar Polgári Jog, Budapest, 1965. Egyetemi Tankönyv, 335. oldal; a kettős ügylet tan hívei köréből legújabbán lásd még: *Petrik Ferenc*: A telekkönyvi jog alapelvei Magyar Jog, 2003. május, 258–260. old.

mert akkor a birtokkal megerősített jogcíme bizonyul erősebbnek a telekkönyvi joglátszatnál.²¹

A nyilvánkönyvi bejegyzés jogkeletkeztető hatálya tehát maga is problémás, valójában a Ptk. dogmatikai rendszeréből sem egyértelműen következő hatás, amely dogmatikai problémáról a joggyakorlat egyáltalán tudomást sem véve alakul, legfeljebb a tulajdonjog esetében bicsaklik meg a többszöri eladás esetén, igaz akkor igen sokszínűen reagál. Ugyancsak hallgat a bírói gyakorlat, illetőleg a jogirodalom a jelzálogjog keletkezését hirdető Inyvtv. és a jelzálogjog alapítását nyilvánkönyvi bejegyzéshez kötő Ptk. tartalmi elmentmondásán. Itt sincs jogkeletkezés a nyilvánkönyvi bejegyzéssel, csak legfeljebb alapítás, a jelzálogjog keletkezése az alapügylet létrejöttéhez kapcsolódik, illetőleg annak változásával változik, továbbá szűnik meg. Ezt a dogmatikai űrt áthidalhatjuk persze, például az ún. eredeti tulajdonosi zálogjog intézménye segítségével, a problémát az okozza csupán, hogy a magyar Ptk.-ból csak az utólagosan keletkező tulajdonosi zálogjog vezethető le. A szerző számára igen szimpatikus és leleményes *Anka Tibor* közjegyző által képviselt koncepció, amely szerint a bejegyzés alapügylet hiányában a jövőbeni keletkezésig zérus összegű jelzálogjogot eredményez, inkább a ranghely, mint anyagi jogi helyzet joggá varázslása, de nem jelenti a pozitív jog tehetetlenségének agály nélküli feloldását.

Nos ezekben az iménti esetekben valóban bíró kell a jogkeletkezéshez, de nem telekkönyvi eljárásban, hanem a megsértett és kétségbevonat jog megállapítására irányuló peres eljárásban, feltéve, hogy ezt keresettel kéri egyáltalán. Az ilyen eljárás a bíró természetes közege, ennek felelnek meg értelmezési, ítéletalkotási képességei is.

A problémát itt le nem zárva, illetőleg a témánkhoz visszatérve, azt kell mondanom, hogy a nyilvánkönyvi bejegyzésnek a felek egybehangzó megegyezésétől függősége, illetőleg jogkövetkezményként beálló hatálya nem áll még csak távoli

összefüggésben sem a bíró által megállapított joghoz, így ebből nem következik a telekkönyvezés bírói kézbe adása sem követelményként. A bíró határozata a telekkönyvi tisztviselőnek szolt, továbbá a feleknek. A bírói telekkönyvi határozat hatálya sem több ennél. A telekkönyvi tisztviselő, mint igazgatási személyzet telekkönyvi betétben foganatosító aktusa viszont erga omnes hatályú volt. Ehhez kapcsolódott a telekkönyvi joghatás minden tekintetben. Kár, hogy az irodalom nem figyel fel erre a bosszantó körülményre. Ha pedig csak igazságügyi tisztviselő, de nem bíró jár el, akkor az ugyanúgy igazgatási tevékenységet végez, mint a mai földhivatali előadó. **Azért intézményrendszeri reformot végrehajtani, hogy ez a tisztviselő közelebb ül a bíró ajtajához, nem tűnik elegendő jogpolitikai indoknak egy külön álló szervezet létrehozásához. Erről részletesebben is szólok még a következőkben.**

A közhitelesség és a bírósági hatáskör kérdése

Hoffmeister megközelítésében ennek a beavatkozásnak a hatása még nagyobb, ha a telekkönyv bizalomvédelmi hatása, annak pozitív és negatív mozzanata kodifikált az adott nemzeti jogban. Ennek kapcsán – hivatkozva *Canaris*-nak „Vertrauenshaftung” című munkájára – *Auer* és *Hoffmeister*²³ kiemeli a telekkönyvi bizalomvédelmi hatály pozitív oldalának a kockázati felelősség telepítésére kiható hatályát, nevezetesen a kockázati felelősség áthelyezését a – jogvesztésben esetlegesen vétlen – anyagi jogi jogosultra.

A telekkönyvi joglátszaton alapuló szerzés védelme és ennek alapján a kockázati felelősség áttelepítése a mindenkori anyagi jogosultra csak azon előfeltétel mellett tűnik indokoltnak *Hoffmeister* és *Auer* szerint, ha a bejegyzés alapja it képező okiratok vizsgálata körében a telekkönyvi hatóság a felülvizsgálati eljárásnál elegendő intézkedést tehet ahhoz, hogy a megalapozatlan, jogsértő, helytelen bejegyzések száma minimálisra csökkenjen. A hatásköri szervezeti kérdésben való döntés összefügg tehát a nyilvánkönyvi tartalom törvényes jellegével is, nevezetesen a nyilvánkönyvi eljáráshoz és határozathoz fűződő jogszerűség kérdéskörével is.

Csak zárójelben jegyzem meg, hogy ott sem a bejegyzési határozathoz, amelyet ritkán bíró, többnyire a mágius Rechtspfleger hoz meg, hanem a telekkönyvi tisztviselő által a betétben való foganatosításhoz kötődik e joghatás.²⁴ Mielőtt bárki kedvetlen lenne e témakör folytatását illető-

21) Lásd: *Vékás Lajos*: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséről, Magyar Jog, 2001. 3. szám 130–134. old.

22) Lásd: *Leszkó László*: A birtokkal megerősített jogcím védelme, avagy gondolatok jogrendszerünk „egy időleges hurokjáról” Magyar Jog, 1998. 610–612. old.

23) Lásd: *Auer–Hoffmeister*: Das moderne Grundbuch; 42–44. old

24) Lásd erről különösen: *Tímár Rojcsék Sándor*: Telekkönyvi Jogunk adatai, Pestszentlőrinc, 1941. A szerző saját kiadása.

en, meg kell erősítenem az iménti mondatot. **A telekkönyvi bizalomvédelmi mechanizmus részeként a jóhiszemű szerzést és szerzót védő joghatás nem a telekkönyvi bírő határozatához, hanem az ezt a határozatot a telekkönyvön átvezető tisztviselő végrehajtási cselekményéhez kapcsolódik. Ez igaz minden telekkönyvi rendszerre.**

A telekkönyvi határozatokat át kell vezetni a betétbe. Ezt a tisztviselő végzi. Ha az átvezetés rossz, akkor a joghatások ehhez kapcsolódnak, azon egyszerű okból, hogy ez jelenik meg a betétben, illetőleg a tulajdoni lapon. A telekkönyvi bejegyzési határozat ugyanis egyszerre külső és belső irányultságú. Külső irányultsága a felek felé van, akik felé anyagi jogi joghatásokat közvetít, belső irányultsága a telekkönyvi ügyintéző felé van, egyfajta parancsként arra, hogy az elrendelt változást vezesse át. Ez utóbbi tisztán igazgatási aktus egyéb iránt, mint a saját szervezet felé egy belső rendező aktus.

A szerzők véleményével kapcsolatban megjegyzést érdemel, hogy a kockázati felelősségnek a telekkönyvi bizalomvédelem kiépülésére vissza-

vezethető átstrukturálódása nem elsősorban a hatásköri, szervezeti kérdésekkel áll – akár közvetlen, akár közvetett – összefüggésben.²⁵ A nem jogerős bírósági határozatokkal egyezően a nyilvánkönyvi (így telekkönyvi bírósági és ingatlan-nyilvántartási) határozatoknál – a nyilvánkönyvi bizalomvédelem pozitív és negatív oldalának teljes bekapcsolása esetén – az elsőfokú határozatokhoz sem kapcsolódnak irreverzibilis jogi hatások. A nyilvánkönyvi bizalomvédelem nem hatásköri szervezeti kérdés. Ha pl. elnézték a feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat, akkor a törlés azon hiúsulhat meg, hogy a jóhiszemű harmadik személyként egy új tulajdonos, zálogjogszerző megtámadhatatlan jogi pozíciót szerezvén lehetetleníti a jogsértő telekkönyvi állapot megszüntetését.

A telekkönyvi határozatok közhitelességből eredő irreverzibilitása és a bírósági hatáskör

Hoffmeister és *Auer* szerint, a közhitelesség pozitív mozzanatának az anyagi nyilvánkönyvi jogban való jelenléte esetén a telekkönyvi határozathoz utólag megváltoztathatatlan hatások kapcsolódnak, amelyek megkövetelik a bírói tudást, felelősségvállalást. *Hoffmeister* szerint, „...a telekkönyvi hatósági döntés irreverzibilitása miatt nem elegendő az, hogy azokat bíróságok utólagos felülvizsgálatnak vessék alá. Sokkal inkább már első fokon bírósági tisztviselőknek kell dönteniük, minthogy csak így módon lehet a MRK (Emberi Jogok Konvenciója) 6. cikkének követelményeinek eleget tenni.” Az Egyezségokmány szövege egyes osztrák telekkönyvi jogászok szerint a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvánkönyvi rendszerű országokban a bírósági hatáskört alapozza meg a telekkönyvek vezetésében. *Hoffmeister* maga is beismeri, hogy az osztrák telekkönyvi és polgári jogban a bizalomvédelem intézménye ez irányban csökevényes, mivel – a magyar joghoz hasonlóan – jogvédelmi pozitív hatások a telekkönyvi határozat jogerejéhez kapcsolódtak.²⁶ Nincs tehát irreverzibilitás, sem az osztrák, sem a magyar telekkönyvi, illetőleg nyilvánkönyvi határozatoknál. A nyilvánkönyvi alaki jogerőhöz kapcsolódtak némileg ezek a hatások, de teljes egészében ahhoz a jogvesztő hatvannapos, illetőleg hároméves határidőhöz, amely lezárja a nyilvánkönyvi állapot felülvizsgálatát. Ennek megállapítása azonban már nem telekkönyvi kérdés, hanem perfüggő probléma, nevezetesen a törlési pereké. Itt jegyzem meg, hogy utóbbit gyakran neve-

25) *Canaris*: Vertrauenshaftung, Juristische Schulung 1969. 80–81. old.

26) Jóhiszemű és ellenérték fejében történő jogszerzésről akkor lehet szó, ha az az ingatlan-nyilvántartásba jogerős határozattal bejegyzett ingatlanra vonatkozik [1972. évi 31. tvr. 15. § (1) bek.]. BH1998. 203. (Legf. Bír. Kfv. III. 28.490/1996. sz.); lásd erről: *Helmut Koziol–Rudolf Welsch*:

Grundriss des bürgerlichen Rechts; Wien, 1992. Manzshé Verlags- und Universitätsbuchhandlung. Auflage S. 109.; lásd még erről: *Walter H. Rechberger*: Über die Grundprinzipien des österreichischen Grundbuchsystems, Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtvorsorge und Urkundenwesen, S. 17. Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtvorsorge und Urkundenwesen, Wien, 1999; továbbá: *Walter H. Rechberger*: Über die Grundprinzipien des österreichischen Grundbuchsystems, Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtvorsorge und Urkundenwesen, S. 18. Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtvorsorge und Urkundenwesen, Wien, 1999; *Eric Feil*: Grundbuchrecht, S. 32–33, Springer Verlag Wien, 1972; továbbá *Hoffmeister*től egy igen izgalmas cikkben: Der Gutglaubenschutz im österreichischen Grundbuchgesetz; Österreichische Notariats-Zzeitung, Juli, 1972, S. 6–10. (Az osztrák telekkönyvi törvény hatálybalépésének 100. évfordulóján tartott előadás alapján); továbbá *Eric Feil*: Von dem Fall der fehlenden Zustellung abgesehen erwirbt der gutgläubige Dritte. Wenn er die Rechtskraft der Eintragung abwartet, sofort Eigentum. In Grundbuchrecht, S. 32–33, Springer Verlag Wien, 1972

zik minden anyagi jogi alap hiányában telekkönyvi elbirtoklásnak, holott sokkal inkább kötelemi természetű a megoldás. Nevezetesen az eredendően vagy utólag érvénytelené vált szerződésnek arra az időre utólag – a jogszabály alapján – történő hatályossá nyilvánításához, amely megalapozza a harmadik jóhiszemű szerző szerzését, annak érvényességét.

Eltérő ebben a tekintetben a német és a svájci telekkönyvi jog, ahol a közhitelesség teljessége azonnal hozzárendelt a telekkönyvi bejegyzéshez.²⁷ A német jogban azonban az irreverzibilis hatások kivédésére vezették be az Amtswiderspruch, illetőleg a Zwangsberichtigungsverfahren jogintézményét.²⁸ A két jogintézmény közül a hivatalbóli eljárást lehetővé tevő Amtswiderspruch a legérdekesebb. A német telekkönyv e korrigatív jogintézménye arra az esetre szól, ha a telekkönyv jogsértő jellege a bejegyzés helytelensége miatt áll elő. Azért, hogy a helytelen bejegyzésre alapuló jóhiszemű jogszerzést megakadályozzák – egyben feltétlen kártérítési felelősséget vállaljon az állam – lehetővé teszik a telekkönyvi hatóságnak, hogy a jogsértő bejegyzés észlelésével hivatalból jegyezzék fel az ellentmondás tényét, kizárva a helytelen és jogsértő bejegyzésen alapuló jóhiszemű jogszerzést. A német jog sem teszi helyrehozhatatlanná a telekkönyvi bejegyzéseket, mi több hivatalbóli eljárást tesz lehetővé. Utóbbit Magyarországon többen is a telekkönyvvel összeegyeztethetetlen államigazgatási specifikumnak tartanak, amely önmagában is elegendő a bírósági hatáskör megalapozásához.²⁹

A nem jogerős bírósági ítélethez, illetőleg a nem jogerős közigazgatási határozathoz ugyanúgy semmilyen irreverzibilis hatás nem kapcsolódhat. Az anyagi jogerő beálltaig a peres eljárásban a felek viszonylatában nyitott a jogkérdés sorsa. A nyilvánkönyvi (telekkönyvi, ingatlan-nyilvántartási) határozatokhoz kapcsolódó nem visszavonhatatlan bizalomvédelmi hatás a nyil-

vánkönyvi anyagi jog rendelkezése alapján azonnal beáll, és pedig nemcsak az érintett felek felé, hanem az eljárásban nem szereplő, féli jogokkal nem rendelkező harmadik személyek felé is beáll.

A nyilvánkönyvi eljárásban a jogsértő és helytelen döntések bejegyzések elkerülése, mint generál prevenció, kétségtelenül nagyon fontos szerepet játszik a bizalomvédelemben, de ezt elsősorban nem az eljáró hatóság felülvizsgálat hatásköre, hanem sokkal inkább a nyilvánkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló okirat kiállítóinak, illetőleg hitelesítőinek és csak másodrészt a nyilvánkönyvi tisztviselőknek kell biztosítaniuk.

A hoffmeisteri véleményben valójában a jogi konfliktus helyzetekben döntő bírósági szervezet-hez kapcsolt fokozott legitimáció köszön vissza. A polgári – peres – ügyekben a bírónak kétségkívül megkülönböztetett szerepe van a jogi konfliktusok kezelésében, a bírói döntés legitimáló hatása kiemelkedő. **A nyilvánkönyvi ügyek viszont nem jogi konfliktushelyzetet jelentő ügyek, ha azzá válnak, akkor polgári perben nyerhetnek megoldást.**

(Folytatás a következő számban – Szerk.)

Az FVM FTF 2002. március 18-i hatállyal kiadta „az állami földmérési alaptérképek felhasználásával készülő egyes sajátos célú földmérési munkák végzéséről és az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárások lefolytatásáról, valamint a földügyi szakigazgatásban működő adatszolgáltatás intézményi háttéréről és rendjéről” szóló 13.692/2002. számú

új F2 Szabályzatot.

A Szabályzat és mellékletei (word formátumban) ingyenesen letölthetők a www.fomi.hu címről, illetve beszerezhető a Földmérési és Távérzékelési Intézetnél.

27) Lásd erről különösen: *Tímár Rojcsék Sándor*: Telekkönyvi Jogunk alaptanai, Pestszentlőrinc, 1941. A szerző saját kiadása

28) *Holzer–Krammer*: Grundbuchrecht, FDC. H. Bock. 1994. 137. old., illetőleg 185–196. old.; *Haegle–Schöner–Stöber*: Grundbuchrecht; C. H. Beck: 1993. 10. Auflage. S. 377; *Holzer*: NJW, 1994. 481–486. old.; *Böhringer*: DtZ. 1993. 336. old.

29) Lásd például: *Jórárt László*: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről, Tanulmány, Kézirat, Budapest, 2002 (Készült a Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottság felkérésére és az Igazságügyi Minisztérium megbízásából)