

GEODÉZIA ÉS KARTOGRÁFIA

57. ÉVFOLYAM

2005

8. SZÁM

A magyar nyilvánkönyvi jog és annak reformja a jogvédelmi, különösen a bizalomvédelmi hatások tükrében I. rész

Dr. Kurucz Mihály egyetemi adjunktus,
ELTE ÁJK Agrárjogi Tanszék

Előszó

Nagy érdeklődés mellett, 2005. május 23-án az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának doktori tanácsa előtt dr. Kurucz Mihály „A magyar nyilvánkönyvi jog és annak reformja, a jogvédelmi, különösen a bizalomvédelmi hatások tükrében” c. PhD értekezésének nyilvános vitájára került sor.

A tudományos és szakmai élet számos képviselője jelen volt. Rendkívül felemelő érzés volt a Tudományegyetem falai között a földhivatal – ingatlan-nyilvántartási szakterületet – foglalkoztató kérdésekről a tudományos értekezést és az abban megfogalmazott javaslatokat hallani.

A téma iránt érdeklődők részére az értekezés tézisei – több részben – a szerző által összeállított formában kerülnek megjelentetésre.

Budapest, 2005. június 20.

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika
hivatalvezető

A választott téma dicsérete

A különböző jogrendszerekben közös elemként határozható meg, hogy az ingatlanszerzést valamilyen formában a nyilvánosság bevonásához kötik. Az ingatlanokra vonatkozó jogátzállások nyilvánosságra hozatala – más eszközök mellett – a teljesítés biztonsága végett bizonyul elengedhetetlen-

nek. Egyes jogrendszerekben az ingatlanra vonatkozó ún. dologi jogviszonyok nyilvánossága anyagi jogi alapelv.

A történetileg kialakult különböző nyilvános könyvek vagy az ingatlantulajdonosok, illetve hiteltelzők céljait, mint magánérdekeket összegző közcélokat vagy statisztikai, területfejlesztési, adózási célkitűzéseket, azaz tipikusan közigazgatási, fiskális államcélokat szolgálnak. Az eltérő célok mentén az ingatlan-nyilvántartások két rendszere alakul ki.

A magánjogi célokat szolgáló nyilvános könyveken belül is alapvetően két rendszer alakul ki: egyfelől az okirattárak rendszere, másfelől az ingatlandolgokat és a rájuk vonatkozó (dologi és egyes kötelmi) jogokat nyilvántartó ún. dologi főkönyvi rendszerek. A főkönyvi rendszerek a hivatalbóli és kötelező állami nyilvánkönyvezés elvén állnak. Az okirattári rendszerek egy része az ún. liberális rendszert, a fakultatív nyilvántartásba vételt, más részük az obligatórius, azaz a kötelező nyilvánkönyvezés rendszerét valósítja meg. A fakultatív rendszereknél az állam a nyilvánkönyvezés feladatától is távol tarthatja magát, ezzel megteremtí a lehetőséget az ún. absztraktorcégek szavatossági, biztosítási piaca kialakulásának. A „privát nyilvántartási rendszer” és az állami nyilvántartási rendszer közötti különbségek mindenekelőtt a nyilvántartási joghatásokban, az ehhez kötődő jogbiztonság fokában, illetőleg a költségviselés telepítésében nyilvánulnak meg.

A főkönyv a reálfolia rendszer szerint épül ki. A kronológiai elven működő okirattárakkal, illetőleg személyi fóliarendszerű nyilvános könyvekkel szemben a reálfolia rendszer az ingatlant érintő jogokra és más adatokra vonatkozó információkat ad. A főkönyv összekapcsolása az állami földméréssel megteremti a nyilvánkönyvi tartalomnak a természetes állapotokhoz rendelését.

A főkönyvi rendszerben a bejegyzések tárgyai nem jogcímkiratok, ill. okiratkivonatok, hanem maguk az ingatlandolgok és a rájuk vonatkozó dologi és egyéb telekkönyvi jogok. A főkönyvi rendszerek az okiratokat az okirattárba „számúzzik”, mint telekkönyvi aktákat, amelyek a főkönyvi tartalom tényállási elemeit jelenítik meg, a főkönyvi bejegyzés alátámasztásául, bizonyítékául szolgálnak. Meghatározó joghatások azonban nem kötődnek hozzájuk.

A nyilvánkönyvek telekkönyv néven veszik fel az előbbi különös joghatásokat, amelyek egyetlen más nyilvántartáshoz sem kötődnek. A nyilvánkönyv a bejegyzésekhez jogváltóztató, ezen alapúan legitimáló, továbbá feltétlen jogvédelmi hatásokat fűz. A nyilvánkönyvezés e joghatásokon keresztül erőteljesen behatol a jogügyletek struktúráiba, a jogátszállás magánjogi rendszerébe, és alapjaiban átrajzolja azokat. A nyilvánkönyv az anyagi jog szerinti állapotnál is erősebb külső tényállást létesít, amely az anyagi jog szerinti állapottal ellenkezően is biztos alapot szolgáltat a jogszerzésre. Ezért a nyilvánkönyv alapján szerző védelmet kap szerzésében akkor, ha egyébként az anyagi jog szerint nem jogosulttól szerez. A jogvédelmi hatások fikciós tényálláson alapulnak. A nyilvánkönyv jogvédelmi hatásának szükség-szerű előfeltételeként a nyilvánkönyvi jogok kötetmi természetű titkosságának feloldása helyébe a feltétlen és teljes nyilvánosság lép.

Ezek a joghatások az okai annak, hogy az értekezés témájául a főkönyvi elvű rendszerek különös változatát, a legitimáló, jogalakító és kiterjedt jogvédelmi hatásokat felmutató nyilvánkönyvet választotta.

I. Az értekezés tárgya

Az értekezés feladataként a magyar nyilvánkönyvnek a jogvédelmi, különösen a külső jogvédelmi hatások szempontjából való vizsgálatát és az ennek alapján megfogalmazható megújítása lehetséges megoldási módjai felvázolását tűztem ki célul. Az értekezés a nyilvánkönyv jogvédelmi hatásainak elemzését, az anyagi jogi alapok

kötelező vizsgálatán túl, meghatározóan az alaki jog oldaláról végzi el.

A vizsgálat tárgyává tett jogvédelmi hatások a bejegyzés, a közhitelesség, illetőleg a rangsor jogvédelmi hatásai. A három jogvédelmi hatás nem különül el teljesen egymástól, de mindegyiküknél kimutatható egy meghatározó hatásirány. Míg az anyagi jogosult védelmét inkább a bejegyzés és annak jogszerűsége, addig a forgalomban fellépő és a nyilvánkönyv alapján szerző személy védelmét a nyilvánkönyvi közhitelesség biztosítja. A dolgozat külön kitér e két jogvédelmi hatás ütközésére, a jogerőhatás és a közhitelesség jogvédelmi hatása összefüggésének vizsgálatára.

Az értekezés meghatározóan a bejegyzés, illetőleg a közhitelesség jogvédelmi hatásainak nyilvánkönyvi gyökerű problémáira koncentrál, és ezt követően tér ki a nyilvánkönyvön belüli jogosultak jogvédelmének elemzésére. Az értekezés a tárgyi meghatározottság alapján a nyilvánkönyvi jognak azokat a területeit tekinti át, és veti elemzés alá, amelyek a nyilvánkönyvi jogvédelmi hatásokat érintik, azzal kölcsönhatásban állnak, érvényesülésük során azt felerősítik vagy gátolják.

A dolgozat tárgyát meghatározó alapkérdés egy választási kényszerként is megfogalmazható. Melyik jogosult jogos érdekeit, mennyiben védi a nyilvánkönyvi jog: a mulasztást el nem követő anyagi jogosult jogainak vagy a nyilvánkönyv alapján szerző jóhiszemű harmadiknak a jogát.

Az értekezésben természetesen nem kerül vizsgálatra a nyilvánkönyvi jog problémakörének teljessége, mert az meghaladná a dolgozat tárgyi kereteit. A dolgozat ennek folytán elkerülhetetlenül befejezetlen marad, ami megadja azt a lehetőséget, hogy az itt megkezdett munka folytatásra kerüljön, illetőleg a mellőzött nyilvánkönyvi jogterületek vizsgálatát joggal kérhessék számon, indokolva az elhanyagolt nyilvánkönyvi problémakörök tárgyalásának szükségességét.

II. A feldolgozás módszere

A dolgozatban kitűzött feladat határozza meg a disszertáció felépítését is. A bevezetést követő első részben a sajátos joghatályokat felmutató regiszter, a nyilvánkönyv kialakulása kerül áttekintésre, illetőleg a nyilvánkönyvi fogalom használatának indokolása. Ezt követően három fejezet tárgyalja részletesen a három nyilvánkönyvi jogvédelmi intézmény anyagi és alaki jogi komplexumát, majd a dolgozat befejező részében a jogvédelmi hatásokkal közvetett összefüggést felmuta-

tó, de annál nagyobb szakmai vitát kiváltó nyilvánkönyvi egység, illetőleg a nyilvánkönyvi szervezet és hatáskör problémaköre kerül kifejtésre.

A kitűzött feladat feldolgozása során a történeti módszer mellett a leíró és elemző, helyenként és szükség szerint az összehasonlító módszer is alkalmazásra kerül. A történeti módszer azért adja a feldolgozás alapját, mivel a jogvédelmi hatásokat mutatnak, változásaik az ún. időtengelyen jobban kimutathatók.

A leíró módszer csak szükség szerint és csak ott kerül figyelembevételre, ahol az elkerülhetetlen. A magyar nyilvánkönyv joghatásainak az elmúlt negyven évhez kötődő rendkívül sokszínű szabályozási változásai lehetővé, még inkább szükségessé teszik, hogy tárgyalásra kerüljenek a nyilvánkönyvi jogvédelem intézményeinek az egyes jogszabályokban megjelenő különböző megoldásai. Felvázolást nyernek a különböző irodalmi álláspontok és a velük harmonizáló vagy ettől eltérő, időnként sokszínű joggyakorlat. A téma feldolgozása során nyilvánvalóvá vált, hogy azonos fogalmak mögött mennyire különböző tartalmi elemek húzódnak meg.

Az összehasonlító jogi módszer következetesen kerül alkalmazásra. A különböző nemzeti jogok összevetése ott jelenik meg, ahol az azonos megjelölésű jogvédelmi hatás fogalma, tartalmi elemei és az azt érvényesítő alaki szabályok kerülnek feltárára.

Az értekezés a feladatra koncentráltan tárgyalja a meghatározó nyilvánkönyvi szakirodalmat, a tétel jogi szabályozást, továbbá a nyilvánkönyvi, azon belül is a bírói gyakorlatot.

III. Az értekezés megállapításai

III.1. A nyilvánkönyvi bejegyzés, illetőleg annak törvényessége, mint az anyagi jogosult jogainak védelmét is közvetítő jogintézmény

1. *A bejegyzés határozza meg a közhitelesség, a ranghely jogvédelmi hatásait. A nyilvánkönyvi bejegyzéshez fűzött joghatályok egyaránt hatnak az anyagi jogosult és a jóhiszemű nyilvánkönyvi harmadik irányában. A bejegyzés függvényében értelmezhető a nyilvánkönyvi eljárás, a nyilvánkönyvi állapot törvényessége. A bejegyzés hatálya, illetőleg a bejegyzés törvényessége az egyetlen, amely az anyagi jogosult felé meghatározó jogvédelmi jellegzetességet hordoz. A joghatály nélküli bejegyzések érzéketlenek a nyilván-*

vánkönyv alapján jóhiszeműen jogot szerzővel szemben, de védik az anyagi jogi jogosultat, még inkább a csalárd módon eljáró időleges „nyilvánkönyvi jogosultat”.

2. *A nyilvánkönyvi bejegyzés sajátosan kettős természetű, egyszerre magánjogi tényállási elem, illetőleg közjogi aktus.*

3. *A nyilvánkönyvi bejegyzés fogalmának bizonytalansága mindenekelőtt annak kettősségében: a bejegyzés kérdésében való határozatban, illetőleg a változás átvezetésében gyökerezik. A bejegyzés fogalmát a joghatályokkal való kapcsolatban lehet megfogalmazni.*

A bejegyzés kérdésében született határozattal a jogváltozás még nem következik be a magánjog szerint, mert nem történt meg a főkönyvi publikáció. A nyilvántartási tartalom fennállásához rendelt tanúsító erő, illetőleg jogvédelem a jogváltozás centrumát jelentő telekkönyvi betéthez, illetőleg a tulajdoni laphoz kötődik.

A határozathoz a jogerőhatás, a tulajdoni lapon való átvezetéshez a közhitelesség joghatása társul.

4. *A bejegyzések joghatályosak vagy joghatály nélküliek, véglegesek vagy igazolástól függő hatályúak. A bejegyzések között a bekebelezés teljes és végleges hatályú, provizórikus, igazolástól függő hatályú az előjegyzés. A provizórikus hatályú bejegyzés alap és szekunder jogvédelmi hatásokat mutat fel. Az előjegyzés kettős hatálya: ranghely hatály a konkurráló további vevőkkel szemben, „teljes hatály” az eladót terhelő ingatlan-végrehajtás, felszámolás, végelszámolás, csőd esetére.*

5. *Jogalkalmazási bizonytalanság alakul ki a bejegyzéssel keletkező jogok keletkezésének időpontja körül. A bejegyzés időpontjához kapcsolt koncepció nyilvánkönyvi gyengéje a nyilvántartási joghatályokkal ütközésében, nevezetesen a ranghely szabályával való ellentmondásában nyilvánul meg leginkább. A jogváltozást a bejegyző határozat időpontjára helyező koncepciónak a privátautómia szabályát negligáló szerepében rejlik legnyilvánvalóbb gyengéje.*

6. *Az okirat kiállításának időpontjára visszaható hatályú jogkeletkezési hatályt megalapozó elgondolás következménye a rangsor, illetőleg a ranghely anyagi jogi jogvédő hatásának, illetőleg a közhitelesség külső jogvédelmi hatásának szétverése.*

7. *A kérelem időpontjára visszaható jogkeletkezés koncepcionális alapját a jogváltozásban való megegyezés elvének a nyilvánkönyvi bejegyzési elvvel való összekapcsolása jelenti.*

8. A bejegyzés tartalma tisztázatlanságának következménye a jogerőhatás és a jogalakító hatás termékeny félreértése.

9. Az egységes magyar nyilvántartás egyik kőlonca a joghatály nélküli tényfeljegyzések nagy száma. A joghatály nélküli feljegyzések kettős problémát okoznak: áttörnek a rangsorozat és a közhitelesség joghatását úgy, hogy eközben az általuk célzott jogvédelmi hatást, az anyagi jogosult védelmét sem érik el.

III.2. A nyilvántartás külső jogvédelmi hatásai: legitímáló vagy jogvédelmi hatás a közhitelesség

1. A Ptk. a közhitelességet a korábbi, fikciós tényállásra kimondott feltétlen jogvédelmi hatás helyett, mint tanúsító, bizonyító erőt határozza meg. A közhitelesség definíciója meglepő hasonlóságot mutat a közokiratnak a polgári perrendtartásban szabályozott bizonyító erejével, különösen a közokirat tartalmának valódiságát kimondó elemével. A valódiság vélelme viszont megdönthető, azaz a közokiratot az ellenkező bizonyításáig valódinak kell tekinteni. A Ptk. nem határozza meg mi a jogkövetkezése a közhitelesség tanúsító erejének, kinek javára, milyen feltételekkel, mit eredményez. Valójában a hiteles tanúsítás tartalma sem derül ki a meghatározásból. A Ptk. közhitelesség szabályát veszi át – feleslegesen megismételve azt – a telekkönyvi rendelet és az Inyvtv. is.

2. A bírói gyakorlat az alaki jog alapján a Ptk. szerinti közhitelességet megdönthető törvényes vélelemként értelmezi.

3. A Ptk. meghatározásában a közhitelesség, mint a jogok és tények fennállása melletti bizonyító erő, jogszabály eltérő rendelkezésétől függ. A bizonyító erő kioldásának törvényi szintre emelt ellentmondó szabályozása megengedhetetlen, mert a legfontosabb joghatás körül teremt jogszabályi szintre emelt bizonytalanságot. A Ptk. szabályából nem következik az, hogy ez a bizonyító erő nem feltétlen, hanem megdönthető. Nem következik ennek ellenkezője sem.

4. A telekkönyvi rendelet, az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok – anyagi jogi alapok nélkül – a törlési pereknél a Ptk. szerinti közhitelesség fogalmától eltérően rendelkeznek. A nyilvántartásba önhibájukból be nem került személyek elöl elzárják a törlési pert. A teljesség fikciója azonban nem dönthető meg. Ahol a Ptk. enged a közhitelesség jogvédelmi hatásából, ott a nyilvántartás szabály mond ellent, ahol a nyilvántartás megengedi az ellenkező bizonyítását, ott viszont hiány-

zik a Ptk.-beli alap rá, mivel ott nincs szó vélelemről, igaz másról sem, csak egy önmagában és önmagáért való tanúsító erőről.

5. A valósággal egyezőség tartalma a bejegyzés konstitutív hatályával áll összefüggésben, és semmi köze a közhitelességhez. Az egységes ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége elvének megfogalmazásakor a jogalkotó az állami földnyilvántartás valósággal egyezőség elvét ülteti át az egységes nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartási adatokra is kiterjedő közhitelesség az ingatlan-nyilvántartás kötelező használatának elvéből következik, de nem a jóhiszemű jogszerző védelmét jelenti. Ez a tartalmi átértelmezés nem véletlen, hanem tudatos, a látszatvédelemről az adathe-lyességre, a megbízhatóságra koncentrálnak.

6. Az Inyvtv.-ben közhitelesség, mint valósággal egyezőséget tanúsító vélelem belső önellentmondást rejt. Az ellentmondás lényegét az adja, hogy az egységes nyilvántartás részei: a tulajdoni lap, illetőleg a térkép ugyanazt a tartalmat helyenként és időnként másként és másként tanúsíthatják.

7. A közhitelesség értelmezése sokszínűségének alapja, hogy szinte azonossá vált a nyilvántartási bizonyító erő pozitív és negatív (helyesség), illetőleg a jóhiszemű szerzőt védő jogvédelmi hatás pozitív (helyesség) és negatív (teljesség) mozzanatának látszatra nem feltűnően eltérő jelentésértelmezése.

8. A bizonyító erő a közhitelesség szükséges, de nem elégséges előfeltétele, a közbizalom a közhitelesség következménye. Igaz azonban a tétel fordítottja is: azért közhiteles a nyilvántartás, mert az annak alapján szerző védelemben részesül. Ebben az esetben a jogvédelmi hatályból következettünk a bizonyító erőre.

9. A bizonyító erő, mint a nyilvántartás tartalmának helyességét sugárzó eljárásjogi hatás, valóban megdönthető, de nem bárki által és nem bármikor. A bizonyító erő eljárásjogi joghatás, pozitív és negatív tartalmú vélelem.

10. A bizonyító erő nem jelenti a nyilvántartás teljességét. Nem jelenti, hogy a nyilvántartás kívül nincs más jog. Azok a jogosultságok, amelyek a nyilvántartás kívül keletkeznek, módosulnak, megszűnnek, az anyagi jog szerint léteznek, módosult tartalommal állnak fenn, illetőleg nem léteznek, annak ellenére, hogy azt a nyilvántartás még tartalmazza.

11. Az Inyvtv. 5. § (1) és (2) bek. közötti tartalmi ellentmondás nem más, mint a Ptk. anyagi jogi, illetőleg a nyilvántartási jogszabályok alaki jogi szabályainak ellentmondása.

12. A közhitelesség a jóhiszemű jogszerzőt az anyagi jogi jogosulttal szemben védő joghatás. A közhitelességnek, akárcsak a bizonyító erőnek pozitív és negatív tartalma van. A közhitelesség pozitív hatása szerint, ha valaki a nyilvántartásba bejegyzett jogosulttól egy ingatlanra vonatkozó jogot jóhiszeműen megszerez, akkor a jog úgy száll át a jogszerzőre, mintha az elidegenítő valódi jogosult lett volna. A bejegyzés és a jóhiszeműség pótolja az elidegenítő hiányzó jogait. A nyilvántartásba közhitelességnek a pozitív mozzanata, a nyilvántartásba helyesség fikciójára alapozott jogvédelmi hatása azonban nem minden nyilvántartásba rendszerben vált ki azonnal beálló jogvédelmi hatást.

13. A nyilvántartásba közhitelessége arra az esetre beálló rendező szabály, amikor a nyilvántartásba tartalom eltér az anyagi jogi állapottól, és az anyagi jog gravitációs erejénél fogva megkezdődne a visszarendezés az anyagi jog fősodra szerint. Ezt a rendeződést akadályozza meg az anyagi jog egy különös szabálya, azzal, hogy az általa főszabályként egyébként megengedett rei vindicatio-s igényt, a bizonyító erővel szembeni ellenbizonyítást, lezárja egy harmadik személy jogai védelme érdekében. A nyilvántartásba bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében jogosult szerző számára a nyilvántartásba jogszerűnek és teljes körűnek tekinti, azért, hogy kizárja az anyagi jogi jogosult igényét.

14. Az *nyilvántartásba tartalommal szemben az ellenkező bizonyításának kizárása nem az idő múlása miatt következik be, hanem a nyilvántartásba alapján nyilvántartásba jogot szerző jóhiszemű jogszerző védelme miatt áll be.* A közhitelesség joghatása beállása esetén egy harmadik szerző jogszerzése az ok, amely miatt az egyébként megnyitva álló megtámadási határidő ellenére beáll az anyagi jogi jogvédelem.

15. A nyilvántartásba teljessége a valódi anyagi jogi állapothoz való viszonylatában értelmezhető, egy bizonyos alany, a nyilvántartásba harmadik irányában. A nyilvántartásba kívüli anyagi jog szerinti jogosult azért nem érdemel védelmet, mert ő a vétkes, a mulasztó fél, miatta hiányos a nyilvántartásba tartalom, következésképpen neki kell viselnie az ebből adódó hátrányokat is.

16. A jóhiszemű nyilvántartásba harmadik jogszerzésének védelme alátámasztására az anyagi nyilvántartásba jog a nyilvántartásba alapuló szerzéshez a jóhiszeműség vélelmét társítja. A nyilvántartásba alapuló szerzés jóhiszeműsége mellett törvényes vélelem a nyilvántartásba bejegyzés joghatásain, illetőleg annak nyilvánosságán alapul.

17. Az *Inyvtv. az ún. pozitív jogvédelmi hatások beállása terén gyengíti a jogvédelmi hatást, a Ptk. viszont a negatív jogvédelmi hatásokat késlelteti.* A pozitív jogvédelmi hatások szempontjából a jóhiszemű azonnali védelmének elmaradása gondos mérlegelés, érdekkiegyenlítés eredményeként áll elő: egyformán kerül mérlegre az anyagi jogosult, illetőleg a harmadik személy védelme. A nyilvántartásba szerzőnek törvényileg meghatározott idő alatt számolnia kell az anyagi jogosult joghatással bíró fellépésével.

18. Az *Inyvtv. szerinti ún. gyengített jogvédelem a bejegyzés „eredeti érvénytelensége” előfordulásakor nyer megfogalmazást. A bejegyzés utólagos érvénytelensége esetére az Inyvtv. a Ptk.-hoz idomul.* Ebben az esetben a jogalkotó a nyilvántartásba kívüli szerzőt vétkesége miatt nem védi meg a megfelelő időben, a telekkönyvben bízva jóhiszeműen jogszerzővel szemben.

19. A szabályozási probléma abban áll, hogy az alaki jog mindezt anyagi jogi alapok nélkül nyújtja, mind a telekkönyvi rendelet, mind az Inyvtv. esetén. Az Inyvtv. – jobb megoldás hiányában – megfogalmazza az anyagi jogi alapokat, majd a törlési perekről szóló részben megadja ahhoz az alaki végrehajtó szabályokat is.

20. A nyilvántartásba harmadik szerzését érintő ún. gyengített jogvédelem egyben az anyagi jogi jogosult gyengített jogvédelmét is jelenti. E komplex jogvédelmi rendszer kiegyensúlyozottabb, mint a feltétlen és azonnali külső jogvédelmet érvényesítő megoldás, a védendő érdekek kiegyensúlyozottabb mérlegelésén, illetőleg értékelésén alapul.

21. Nem ad összeegyeztethető szabályt az Inyvtv. 5. § (5) bek.-e az Inyvtv. 63. § (2) bek.-ével azokra az esetekre, amikor az Inyvtv. 63. §-a szerinti törlési kereset benyújtásának határideje még nem múlt el, de letelt a jóhiszemű nyilvántartásba harmadik bejegyzésének ranghelye szerinti abszolút három éves törlési tilalmi határidő.

22. A *jogerőhatás és közhitelesség közötti összefüggés lehetőségét a nyilvántartásba bejegyzésnek a bejegyzési határozattól való közvetlen és feltétlen meghatározottsága alapozza meg. A jogvédelmi és igazoló hatások nyilvántartásba határozat hiányában, illetőleg nyilvántartásba határozattól eltérő bejegyzés esetén is beállnak.*

23. A *nyilvántartásba bejegyzések nem jogerőtől függő bejegyzések, de a bejegyzési határozat ellen benyújtott különböző jogorvoslatok függő hatályúvá teszik a megtámadott bejegyzéseket.* Emellett járulékosan kizárják az ingatlanforgalomban

fellépő és nyilvankönyvi jogot szerző fél jóhiszeműségét is.

24. Ott, ahol a bejegyzési kérelemnek helyt adó határozatok ellen nincs helye jogorvoslatnak, a jogerőhatás és a bizalomvédelmi hatás közötti feszültség kérdésköre nem merülhet fel.

25. A jogerőhatások a nyilvankönyvi eljárásban részes felek között, az igazoló-legitimáló hatások a nyilvankönyvi eljárásban részes felek és harmadik személyek felé is hatnak.

26. *A nyilvankönyvi bejegyző határozat és a nyilvankönyvi tartalom kettősségének alárendelten kettős jogorvoslati rendszer alakul ki a nyilvankönyvi jogban.* A nyilvankönyv által tükrözött jogállapot tekintetében fennálló kettős jogorvoslati rendszer egymás mellett működik, eltérő célokkal és ennek alárendelten más joghatásokkal. Ez a kettősség független a nyilvankönyvi szervezettől. Ha e két jogorvoslati funkció szabályozása nem pontosan elhatárolt egymástól, akkor esetenként egymást kerszetezően hat. Kettős jogorvoslati fórumrendszer esetén – feltételezve pontosan elkülönített joghatályait – a jogerőhatások is megkettőződnek: a jog-, illetve perorvoslatok szabályrendszere szerint fejtik ki jogvédelmi hatásaikat.

27. *A nyilvankönyvi jogerő a nyilvankönyvi bejegyző határozatokhoz köthető, de nem köthető a nyilvankönyvi bejegyzettséghez, ezért nem következik a nyilvankönyvi eljárást lezáró határozatok jogerejéből a nyilvankönyvi jogállapot véglegessége.* A jogorvoslat és a perorvoslat kettőssége mentén duplikált jogerőhatások léphetnek fel, amelyek a jogbiztonsági céllal ellentétesen hatnak. A nyilvankönyvi instabilitás abból adódik, hogy a bejegyzési határozathoz fűzött jogerő csak a meghozott határozat stabilitását biztosítja, de nem a nyilvankönyvi bejegyzettségét. Ha a kettős jogorvoslati rendszer tartalmi elemei keverednek, azaz a nyilvankönyvi határozat elleni jogorvoslatok csak részlegesen is átveszik a perorvoslatok szerepét, hatályát, akkor a jogvédelmi hatások viszonyítási alapja is megváltozik.

28. *A megkettőzött jogerő különböző módon kapcsolódik a nyilvankönyvhöz. A nyilvankönyvi bejegyzési határozat jogszerűsége mellett is eredményezhet jogsérelmet harmadik személyeknek. A nyilvankönyvi jog szerint jogszerű bejegyzési határozathoz hiába kapcsolódik a jogerő intézménye, a nyilvankönyvi bejegyzettség mégsem lesz megtámadhatatlan, mert az erga omnes hatályok a perorvoslattal függő hatállyá válnak.*

29. *A nyilvankönyvi kettős jogorvoslati rendszer kialakulása, a „kettős jogerő” lehetősége az intab-*

ulatiot megelőző nyilvankönyvi felülvizsgálat határaival, a nyilvankönyvi határozatok csökkentett törvényességi tartalmával áll összefüggésben. A nyilvankönyvi hatóság határozata inter partes vált ki joghatást, erga omnes a tulajdoni lap tartalma hat. A nyilvankönyvi határozatokról jogszerű tartalom mellett is szabály szerint később derül ki, hogy az anyagi jog szerinti törvényesség is kapcsolódik-e a nyilvankönyvi állapothoz, vagy sem.

30. *A nyilvankönyvi határozathoz jogerőhatás talán igen, de legitimáló hatás nem feltétlenül kapcsolódik.*

31. *A jogerő jogbiztonsági funkciója inter partes hat, míg a nyilvankönyvi ügyekben a jogbiztonság igénye erga omnes faktorú.*

32. Az Inyvtv. hatálya alatt a nyilvántartási jogorvoslatok jogvédelmi hatása, illetőleg a közhitelesség jogvédelmi hatása közötti feszültségviszony új dimenziót ölt. A joghatály nélküli bejegyzés legfontosabb következménye a közhitelesség jogvédelmi hatásának áttörése. A közhitelesség a bejegyzési határozat jogerejének foglyává válik.

33. *Az Inyvtv.-ben a nyilvántartási jogorvoslatok hatálya függetlenné válik bejegyzésüktől, valódi jogvédelmi szerepet kapnak: a perorvoslatok mellett további kritikus határidővé válnak.*

34. *Az ingatlan-nyilvántartási jogszabály nemcsak háttérbe szorítja a legitimációs hatást a jogorvoslat hatályával szemben, de fenntartja a szocialista telekkönyvi rendelet parttalan nyilvankönyvi ügyfél fogalmát is.*

35. *A jogerőtől függő jogvédelmi hatály beállta esetén kulcskérdés a jogerő beálltának időpontja és a szükséges eljárásjogi feltételek meghatározottsága, így a jogorvoslat benyújtására jogosultak köre, a jogorvoslat előterjesztésének határideje, a jogorvoslattal orvosolható jogsértések köre. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabály alapján ezt az alanyi kört a legnagyobb bizonytalansággal adhatjuk meg.*

36. *Az új Inytv. korlátozza a bírói önkényt, a kézbesítési igényre törvényi szinten rendkívül rövid egy éves határidőt állapít meg, továbbá a kézbesítésre jogosultak körét ugyancsak törvényi szinten taxatív meghatározza.*

37. *A jogorvoslati és a perorvoslati rendszer tárgyi körének szinte teljes összezsúszását eredményezi a jogorvoslatok hatályának, továbbá a jogorvoslati jog parttalanságának és a fellebbezési jog objektív határidejének szabályozatlansága.*

38. *Az ingatlan-nyilvántartásban a perindítás ténye bejegyzése felőli döntéshozatalban a nyil-*

vánkönyvi hatóság helyébe a per bírósága lép. A szabály jogbizonytalanságot teremt mind az anyagi jogosult, mind a nyilvánkönyvi jóhiszemű harmadik érdekkörében. A jogintézmény csak és kizárólag a rosszhiszeműen eljáró nyilvánkönyvi jogosultnak kedvez.

39. A 71/2004. (VI. 22.) OGY számú országgyűlési határozat a nyilvánkönyvi jogvédelmi hatások természetének alapjaiban téved. A jogerőhatás és a közhitelesség összekapcsolása nem azonos a bejegyzési határozat jogerejétől függővé tett nyilvánkönyvi bejegyzéssel. Az országgyűlési határozatban megfogalmazott koncepció megvalósulása esetén először a rangsor teljes befagyásához, majd rövid időn belül a totális nyilvánkönyvi, illetőleg ingatlanforgalmi káoszhoz vezetne.

40. A nyilvánkönyv nyilvánosságának problémája a közérdekű adattartalom megismeréséhez való alkotmányos jog, illetőleg az információs önrendelkezési jog, mint ugyancsak alkotmányos alapjog konfliktusában és kompromisszumában jeleníthető és fogalmazható meg.

41. Az információs önrendelkezési jog alapján válik a jogos érdek felmutatása a nyilvánosság általános mércéjévé. A jogos érdek fogalmi körét illetően megkülönböztethető az ingatlanon fennálló jogból eredő érdek, a tényleges gazdasági érdekelttség, a közérdek, az illetéktelen érdek, a közönséges kíváncsiság, az egyéb érdek.

42. A nyilvánkönyv részeinek tartalmát illetően a nyilvánosság alanyi köre és mértéke korlátozható, illetőleg kizárható anélkül, hogy a nyilvánkönyv funkciói, a közérdekű tartalom megismeréséhez kötődő alkotmányos jogok sérülne. Az okiratok tartalma körében a jogosultak információs önrendelkezési joga az elsődleges. A nyilvánkönyv e részének megismeréséhez valószínűsíteni kell az érdekeltséget az adott ingatlanra vonatkozó adott okirat tartalmának megismerése végett.

III.3. A harmadik jogvédelmi hatás a nyilvánkönyvön belüli jogosultak jogvédelmét intézményesítő rangsorozat bejegyzéstől függő jogvédelmi hatás

1. A ranghely a nyilvánkönyvön belüli jogosultakkal szemben nyújt védelmet. A ranghely ezért mindenképp anyagi jogi intézmény; eljárási oldala, az ügyek intézésének rendje anyagi jogi hatása kifejtéséhez szükséges.

2. Az alaki rangsort meghatározó iktatási sorrend egyfelől intern hatályú: a hivatalnak szóló ügykezelést, az iktatást, széljegyzést, határozathozatalt, az ügy intézését rendező szabály, másfelől

a széljegyzés által extern hatályokkal is bíró, a nyilvánkönyvön belüli jogosultak, illetőleg a nyilvánkönyvön kívüliek irányában fennálló szabály. Ha a széljegy tartalma és az iktatás tartalma eltér, akkor az iktatási sorrend dönt a kérelmek elintézése sorrendjéről, azok hatályosulása helyéről, a rangsorról. A főkönyvi széljegy a rangsort sem alaki, sem anyagi jogi értelemben nem határozza meg, nem érinti.

3. Ahol a jogok a bejegyzési kérelem időpontjára visszaható hatállyal keletkeznek, ott a bejegyzési kérelem a bejegyzendő jogosultságra nézve ún. „kérelmezői várományt” teremt. Azt a jogi helyzetet írja le, amelyben a jogátszállás a felek körbe tartozó magánjogi feltételei már teljesültek, viszont az azt kiteljesítő közjogi elismerés még nem következett be.

4. Az új telekkönyvi rendeletben, az Inyvtv.-ben az eljárási és anyagi rangsor szigorú szabályát az ún. informatív hatályú bejegyzések esetében áttörik.

5. Az alaki és az anyagi jogi értelemben vett rangsor szabályának tartalma a telekkönyvi típusú rendszerekben nem esik teljesen egybe, bár az esetek döntő többségében az iktatási rangsor egyben a hatályosulási sorrendet is meghatározza. A rangsor alaki szabálya viszont elválik a bejegyzés hatályától a joghatály nélküli feljegyzések körében.

6. Az alaki rangsor egyidejű érkezés esetén sem azonos. Az iktatóhoz való érkezés sorrendjét nem határozza meg jogszabály, azt – jogszerű iratkezelést feltételezve – közvetve az iktatószámok sorrendje határozza meg. Ha az iktatás jogsértő, akkor a jogsértő rangsorozaton alapuló nyilvánkönyvi állapot is jogsértő. A rangsort meghatározó iktatási sorrend jobban függ a belső igazgatási szabályoktól, mint a nyilvánkönyvi hatósági külső aktusaitól.

7. Az Inytv. az egy napon belül érkezett kérelmeket azonos rangsorba helyezi, és az alaki rangsor szabályát leválasztja a nyilvánkönyvi érkezéstől. Az Inytv. végrehajtási rendelete teljesen értelmetlenül ismétli a rangsor homályt teremtő régi szabályait.

8. A ranghely jogvédelmi hatásának nyilvánkönyvi eljárási következménye a közbenső határozatok szabály szerinti kizárása. A nyilvánkönyvi jog a bejegyzési kérelmet előterjesztők jogai védelmében főszabályként a kezdetektől kizárja a közbenső intézkedések lehetőségét, mert mindezek előtti a nyilvánkönyvi jogosultakat megillető jogvédelem. A csak részlegesen teljesíthető kérel-