

Az angol ingatlan-nyilvántartás 2002. előtt és után

Kurucz Mihály PhD, egyetemi docens,
ELTE ÁJK, Nyugat- Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Bevezető – történeti áttekintés

Az angol ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakulását VIII. Henrik egy 1535-ben hozott törvénye¹ alapozta meg, mégpedig elsősorban azzal, hogy felszabadította az átruházási ügyleteket minden formalitás alól. VIII. Henrik földjog szempontjából legfontosabb rendelkezése azonban a haszonélvezeti jog és a tulajdonjog egyesítése, továbbá a végrendelkezési jog megszüntetése volt. A formakényszer megszűnése, a jogcímek bizonytalanná válása eredményeként nagyfokú jogbizonytalanság alakult ki: az új szabályozás folytán senki sem tudott bizonyossággal rendelkezni egy adott földterületet érintő birtokviszonnyal kapcsolatban: az átruházási ügyletek megnehezültek, a törvény rendelkezéseit titkos átruházásokkal (notorius conveyancing) kijátszották. A jogalkotó tévedésének eredményei különösen a XVII–XVIII. század tájékán váltak nyilvánvalóvá, amikor a – megélnékül földforgalom következtében – egyre nagyobb jelentőséggel bírt volna földbirtokviszonyok tisztázottsága, stabilitása.

Bár az okiratok nyilvántartása (registration of deeds) Angliában 1527-től létezett Több sikertelen reformkísérlet után, 1708-ban született meg a Middlesex Registry Act, amely Yorkshire grófság egyes kerületeiben lehetővé tette az ott fekvő ingatlan átruházásokra vonatkozó okiratok (jogcímokiratok) bejegyzését.² Az okirattárba való „bejegyzés” nem volt kötelező, de ha megtörtént, a bejegyzett jogosult számára elsőbbséget biztosított minden be nem jegyzett jogosulttal szemben. Annak ellenére, hogy csupán egyetlen területen jött létre, az egységes nyilvántartás felé vezető úton jelentős állomásnak tekinthető.

Majdnem egy évszázaddal később, 1862-ben hozzák meg azt a két törvényt³, amelyek megalapozzák az egységes földnyilvántartást Anglia és Wales területén. Ekkor áll fel a HM Land Registry (maga a hivatal) a Lord Kancellár felügyelete mellett.⁴ A szabályozás lehetővé tette a birtokosok számára, hogy a bíróságtól birtokukat igazoló nyilatkozatot kérjenek, amely biztosította a jogcímük megtámadhatatlanságát. A tanúsítvány kiadását azonban egy vizsgálat előzte meg és ez nem tette a törvény által biztosított lehetőséget széles körben elfogadottá, hiszen a fent ismertetett előzmények mellett nem sokan lehettek biztosak jogcímük tökéletességében. A hibás jogcím következményeit pedig nem óhajtották viselni. Miután a gyakorlatban megbukott a törvény 1875-ben hatályon kívül helyezték.

Több szabályozási kísérlet foglalkozott ezt követően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kötelezővé tételének kérdésével és ennek kapcsán az egységes nyilvántartás megteremtésével, de jelentős áttörés nem történt, egészen 1925-ig a Land Registration Act (LRA 1925) megszületéséig. Ez a jogszabály első ízben rendelte el a jogcímek kötelező bejegyzését⁵ az Office of Land Registry elnevezésű hivatalnál. A bejegyzési kötelezettség az ún. szabad birtokra (freehold) és a hosszú lejáratú bérletre (leasehold) terjedt ki. A törvény deklarált célja az volt, hogy a bejegyzési elv bevezetésével egyszerűsítse azt a rendkívül bonyodalmas igazolási eljárást, amely az ingatlan átruházásánál, minden esetben szükséges volt és egészen az eredeti szerzésig vezetette vissza a tulajdonátszállások láncolatát. Hiányossága ugyanakkor a szabályozásnak, hogy bár kötelező bejegyzést rendel el, ez nem vonatkozott minden ingatlanra. Kizárólag akkor került kötelezően bejegyzésre egy ingatlan, ha azon valamilyen

¹ Statute of Uses, Act Concerning of Uses and Wills

² 1933-ig külön nyilvántartásként működött a register of deeds. Magyarországon II. András 1231-ben rendelkezett a római szertartású székeskáptalanok felé hiteles helyekként okirattárak felállítására végett.

³ Land Registry Act (Lord Westbury's Act), Declaration of Title Act

⁴ Az angol földnyilvántartás ma is a Lord Kancellár Hivatalához tartozik, London központtal és 24 regionális hivattal Anglia és Wales területén.

⁵ Compulsory registration of titles

terhet hoztak létre vagy átruházás tárgya lett és a fekvése szerinti területen a kötelező bejegyzés érvényben volt.

Ez a szabályozás kettős ingatlanrendszert hozott létre. Megjelentek a már bejegyzett (registered land) és a még be nem jegyzett földterületek (non registered land). E két fajta ingatlanra ennek megfelelően különböző átruházási és terhelési eljárási szabályok vonatkoztak. A már bejegyzett földterületek esetében a bejegyzés konstitutív hatállyal bírt, a bejegyzett jogcím birtokos abszolút védelemben részesült és a jogcím bármely módosulása a bejegyzési kötelezettséget vont maga után⁶. Ezzel szemben a be nem jegyzett földek esetében még mindig a hagyományos okirattal történő bizonyítási rendszer alapján történő átruházás élt tovább. Az átruházás esetén szükséges okirati bizonyítás a II. világháború után különösen nehézkessé vált, hiszen a hiteles, bizonyítóerejű dokumentumok jelentős többsége elveszett vagy megsemmisült. Emiatt a nyilvántartási bejegyzések egyre nagyobb hangsúlyt kaptak.

2 Az ingatlan-nyilvántartás rendszere az 1925. évi törvény alapján

Az 1925-ös törvény által létrehozott rendszert arra tervezték, hogy idővel felváltsa a hagyományos eljárást a föld feletti jogcímek változásakor. Az évszázadokon át fennálló rendszer szerint ugyanis bármilyen jogcím-változás esetén a tulajdonos (esetleg a jelzálog-adós) törvényes jogcímét okiratok sokaságával bizonyította. A bevő a teljes bizonytalanság helyzetébe került, hiszen az okiratok ellenőrzése bonyodalmas és rendkívül nehéz feladat volt. (A vásárló vagy hitelező segítségére lehettek ugyan az akkor már létező ingatlan-teher nyilvántartások⁷, illetve az okirati regiszterek⁸, de szétszórtságuk miatt könnyen kijátszhatóvá tették a rendszert.) Amellett, hogy esetenként akár több száz éves okiratokat kellett ellenőrizni, nem is lehetett azt garantálni, hogy minden szükséges okirat a vásárló kezébe ke-

rült, illetve azt sem, hogy minden egyes okirat fellelhető. De tény, hogy a rendszer hosszú ideje működött és működik némely esetben még ma is.⁹

Az LRA 1925 anélkül, hogy az anyagi jogot meg akarta volna változtatni, az eljárást jelentősen megkönnyítette és jóval olcsóbbá tette azáltal, hogy a jogcím okirati bizonyításánál csupán a regiszteri bejegyzésre rendelt utalást, és az abban foglaltak bizonyították az érintett minden birtok-, és egyéb járulékos jogát, birtoka jogcímének természetét, a birtokos rendelkezési jogán esetlegesen fennálló korlátozásokat és természetesen a birtok terheit. Mindez magától értetődően kizárólag abban az esetben érvényesült, ha az ingatlan bejegyzés alá került.

Bejegyzés esetén a birtokos jogcímét igazoló okiratai helyett egy, a nyilvántartás által kiadott „földtanúsítvánnyal” rendelkezett¹⁰, amely pontos utalásokat tartalmazott a regiszterben részletesen kifejtett jogokról és kötelezettségekről, amelyek a földbirtokot érintették.

A törvény előírta, hogy bejegyzett földbirtok esetén bármilyen jogügylet csak a nyilvántartásba történő bejegyzést követően válik hatályossá. A bejegyzés következtében a nyilvántartásban és a „földtanúsítványon” is átvezetik a kedvezményezett nevét, mint bejegyzett tulajdonost.¹¹ A bejegyzett tulajdonos jogcímét, illetve a bejegyzett jogokat az állam garantálja: amennyiben a hibás bejegyzésből vagy bármilyen más mulasztásból kára származik, az államtól kártalanításra tarthat igényt.

Annak ellenére, hogy a törvény a maga korában szinte forradalmi újításnak számított, két problémás területe maradt a szabályozásnak, amit sem a módosítások, sem pedig az új törvény nem tudott egyenlőre kiküszöbölni.¹²

Az ún. „registration gap” problémájáról és lehetséges megoldásával az elektronikus bejegy-

⁶ Az angol jognak ez a szabálya a 2002. évi törvénnyel sem változott: a bejegyzés konstitutív hatályú és az állam garantálja a bejegyzett jogokat. HM Land Registry feladata a nyilvántartás vezetése és ha az adatok bejegyzésével kapcsolatos hiba vagy mulasztás miatti kárért felelősséggel tartozik: kártalanítás jár mindazoknak akiknek ebből kára származott.

⁷ register of land charges

⁸ register of deeds

⁹ A tanulmányokból, a kormányzati iratokból és a megvalósult törvényi szabályokból azonban egyértelműen kiolvasható az a szándék, hogy a lehető legtöbben éljenek az ingatlan-nyilvántartás biztosította lehetőséggel. Erre utal a bejegyzéshez fűződő konstitutív hatály, a bejegyzett jogok abszolút állami védelme, az ingatlannal kapcsolatos tranzakciók eljárásának egyszerűsítése, amennyiben bejegyzett ingatlanról van szó.

¹⁰ land certificate

¹¹ registered proprietor

¹² Megjegyzendő azonban, hogy az elektronikus bejegyzési eljárás alapjainak lefektetésével az LRA 2002 jelenetős lépést tett az ún. „registration gap” megoldásának irányába. A témát a 3. fejezet részletesebben kifejti.

zési eljárás keretében még lesz szó, ezért most csak a bejegyzési elv általános érvényesülését érintjük.

Bár a szabályozás kötelező erővel vezette be a bejegyzést, ez nem jelentett általánosan érvényesülő kötelezettséget. Mind területileg, mind pedig tárgyában korlátozott volt (és hozzáteszem tárgyában még ma is az). A kötelező bejegyzés területi hatálya csak London széles értelemben vett területére és néhány városra, illetve városrészre terjedt ki. 1966-ig a bejegyezhető jogokkal rendelkező birtokosok bejelentették igényüket a bejegyzésre, ez azonban akkor megváltozott: kötelező a bejegyzés minden esetben, kivéve az egészen kis méretű birtok megterhelését vagy elidegenítését. Ez az 1990-es módosításig így maradt, ekkor terjesztették ki ugyanis egész Anglia és Wales területére. A területi hatályán kívül eső részekben a bejegyzés szintén kötelező volt, mégpedig abban az esetben, ha a területen az okirati nyilvántartás megsemmisült vagy elveszett, vagy ahol összetett épület-birtok áll fenn, továbbá a Housing Act 1980 alapján eladták a birtokosnak a városi tanács épületeit.

Abban az esetben, ha egy területet a kötelező bejegyzés elve alá vontak, a következő jogügyletek estek a hatálya alá¹³:

- a) a fee simple¹⁴ birtoknak a törvény hatálybalépését követő első adás-vétel útján történő átruházása és ezt követően minden jogcím-változás, továbbá

¹³ Nyilvánvaló, hogy ahhoz, hogy egy földbirtok az ingatlan-nyilvántartás látókörében kerüljön két konjunktív feltételnek kellett (és kell az új szabályozás ezen nem változtat) teljesülnie: fekvésének és az ügylet típusának egyaránt a törvény hatálya alá kell tartoznia. Kivétel ez alól természetesen az az eset, amikor a birtokos önként jegyezteti be birtokát. Ezt a lehetőséget mindkét szabályozás fenntartja.

¹⁴ estate in fee hold simple (fee simple)- az ingatlanra vonatkozó olyan jog, amely az örökösre is átszáll és magában foglalja az elidegenítés jogát is, a legszélesebb körű jogosultság.

A törzsszövegben szándékosan olvasható az eredeti kifejezés. Az angol földjog sajátossága, hogy minden föld tulajdonjoga végső soron visszavezethető a Koronához s ezáltal nincs a kontinentális jog értelmében vett földtulajdon megmagyarázza azt sokféle birtoklási jogcímet, amelyet a nyilvántartás használ. A pontosság kedvéért mindig az eredeti angol kifejezés olvasható a dolgozat törzsszövegében, kivéve ha a magyar szakkifejezéseinek lényeges eltérés nélkül megfeleltethető.

- b) tartós bérleti jogviszony¹⁵ létrehozása esetében, ha annak időtartama meghaladja a 21 évet vagy

- c) fennálló tartósbérlet esetén, amennyiben a még hátralévő idő meghaladja a 21 évet.

Minden esetben a jogügylet bejelentésére 2 hónap áll a felek rendelkezésére.

Azzal azonban, hogy nem egységesen és minden ügyletre és földterületre kiterjedően vezette be a kötelező bejegyzést, feldarabolta birtokjogot. Két párhuzamosan létező rendszert hozott létre: a bejegyzett és a be nem jegyzett földbirtokokat, amelyekre különböző eljárási szabályok vonatkoznak, az ingatlanokkal történő rendelkezést ezáltal még bonyolultabbá téve.

2.1 Az ingatlan-regiszter részei

A törvény nem egységesen használja a regiszter (register) kifejezést és ez bizonyos esetekben megtevesztő lehet. Használja először is a teljes nyilvántartási rendszerre, amelybe az ingatlan-nyilvántartás minden részét beleérti és használja külön-külön a regiszter egyes részeinek megjelölésére, továbbá az egyes jogcím szerinti nyilvántartásokra is. Ez fogalmi és értelmezési zavarokhoz vezethet.¹⁶ A dolgozat a kifejezés alatt – ha külön jelzővel nem illeti – mindig a teljes nyilvántartást jelenti.

A egységes ingatlan-nyilvántartás három fő részből áll:

I. The Property Register

II. The Proprietorship Register

III. The Charges Register

és ezt egészíti ki a térkép, az alaprajz és a függőben lévő bejelentések listája.

I. The Property Register

Az ingatlan-nyilvántartás birtok-, illetve jogcím-állományi része arra hivatott, hogy bemutassa az érintett földbirtokot, illetve hogy a rajta fennálló birtokformát hitelesen tanúsítsa. A Property register hivatkozást tartalmaz az iktatott alaprajzra vagy a Land Registry általános térképére (ez a térképészeti hatóság földmérési adatai alapján készül). Ezen az úgymond „birtoklapon” szerepelnek továbbá az esetlegesen fennálló szolgalmi jogokra, egyéb előnyökre vagy korlátozásokra figyelmeztető bejegyzések. Az angol földjogban

¹⁵ leasehold

¹⁶ Ahogyan ezt a Strand Securities Ltd v Caswell esetben is mondta bíróság, 1966-ban.

több különböző bejegyezhető birtokforma létezik, érdemes röviden áttekinteni a négy legfontosabb birtok típust, amelyek között két szempontból lehet különbséget tenni: az egyik, hogy milyen időtartamú birtokjogot takarnak, míg a másik, hogy némelyik közös egyidejű, közös birtoklást is lehetővé tesz ugyanazon a földterületen.

A) ESTATE IN FEE SIMPLE

Ez a birtok biztosítja a lehető legszélesebb körű jogosítványokat a jogosultjának. A „fee” kifejezés jelentése, hogy a birtokjog örökölhető, nem feltétlenül ér véget eredeti jogosultjának halálával. 1925 óta amennyiben a birtokjogosult végrendelet nélkül hal meg, nem száll át automatikusan örökösire a birtok, hanem az Administration of Estate Act 1925 által felállított rangsor szerint sorban következő rokonnak tartják azt fenn.

B) ESTATE IN FEE TAIL

A birtokjog ezen formája sokban hasonlít az előzőekben ismertetethez, azonban különbözik tőle abban, hogy végrendelkezés nélküli halál esetén az örökösök kizárólag az eredeti birtokos leszármazottai közül kerülhetnek ki.¹⁷ Amennyiben az elhalálozott birtokjogosultnak nincsenek leszármazottai, a birtok befejeződik.

C) ESTATE FOR LIVE

Már a birtok típus elnevezése is megmagyarázza saját jelentését. A föld a birtokos élete végéig adományozott, nem örökölhető és a jogosult halála után visszaszáll az adományozóra.¹⁸

D) LEASEHOLD ESTATE

A feudális gyökerekkel rendelkező tartós bérleti jogviszonyra, mára inkább már a szerződéses jelleg a jellemző. A társadalmi státusz helyett ma a megállapodáson van a hangsúly. Sokáig nem tekintették külön birtok típusnak, de mára ez teljesen elfogadottá vált, hiszen egyfelől meghatározza a birtoklás időtartamát, másfelől pedig ténylegesen egyfajta földbirtoklási formát takar.

Amennyiben tartósbérlet kerül bejegyzésre, a nyilvántartásnak tartalmaznia kell annak hosszát, alapításának időpontját, a fizetendő bérleti díj összegét. Ha a bérleti szerződés engedély

¹⁷ Ez a szabályozás egyike azon keveseknek, amelyek nem változtak meg a régi öröklési szabályok közül az 1925-ös reformok során.

¹⁸ Egészen az 1990-es évek végéig létezett egy sajátos, önálló változat is az estate pour autre vie, azaz Estate for another persons's life

nélkül elidegenítési tilalmat ír elő, minden ilyen engedély nélküli elidegenítésből származó jog, birtok, hatalom vagy igény a nyilvántartás védelmén kívülre kerül.

A property register az ingatlan-nyilvántartás ún. „közhitelességi” centruma¹⁹, megbízhatóan tanúsítja azokat a jogcímekeket, amelyekkel a birtokos és azokat a tulajdonságokat, amelyekkel maga a birtok rendelkezik, és amelyekben bízva a hitelező vagy vásárló mérlegelheti az ügylet esetleges kockázatát.

II. The Proprietorship Register

A birtok jogcímét, a birtokos személyes adatait és az ingatlanra vonatkozó korlátozásokat (feljegyzés, figyelmeztetés, letiltás, korlátozás) tartalmazza az ingatlan regiszter ezen része. Négy különböző szintű jogosultságot biztosító jogcím jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A jogcímekeket két szempontból lehet egymástól elkülöníteni: *a)* a jog bizonyítottasági foka, és *b)* a jogosítványoknak megfelelően a vevő milyen jogokat és kötelezettségeket vesz át az eladótól. Ennek alapján a négy kategória: az abszolút (absolute), a korlátozott (qualified) jog, az ún. good leasehold, a birtokosi (possessory) hatályú bejegyzés.

Az ún. szabad birtokok 99%-nál abszolút jogot jegyeznek be. Ez törvényes birtokjoggal ruhazza fel a bejegyzett jogosultat és biztosítja számára az összes járulékos jogot, ha említi őket a nyilvántartás, ha nem. Az abszolút jog akkor illeti meg a kérvényezőt, ha a teljes szerzési láncolatot igazolni tudja. A birtok átruházása esetén a vevő hozzájut a birtoklás törvényes gyakorlásának lehetőségéhez továbbá biztosított számára a nyilvántartáshoz való szabad hozzáférés²⁰, ezenkívül köti minden ingatlan-nyilvántartáson kívüli, a birtokon fennálló jog (kivéve, ha a nyilvántartás kifejezetten rögzíti, hogy a birtokon semmilyen ilyen jellegű jog nem áll fenn). Végül ha a birtokon tartós bérleti jogviszony áll fenn, akkor a vevőt köti minden a bérleti szerződésben kimondott vagy abban „bennefoglalt” minősülő kötelezettség és más megállapodás.

¹⁹ „the credit side of the register” – Hayton: Registered Land, General Principles of Registration of Title p. 30., Sweet & Maxwell, 1981. London

²⁰ Az angol ingatlan-nyilvántartás 1990-ig nem volt bárki számára szabadon hozzáférhető. A teher-lapon kívül minden más megtekintéséhez a bejegyzett tulajdonos engedélye volt szükséges.

Ha a bérbeadó jogcíme nem ellenőrizhető, a tartós bérlő nem kaphat abszolút jogosulti beborolást. Ez esetben az ún. „good leasehold” jogosultság megadásáért lehet a nyilvántartáshoz folyamodni. Mivel a bérbeadó jogosultságának alapja bizonytalan, a nyilvántartás sok olyan adattal nem rendelkezik, amelyek esetlegesen befolyásolhatják a többi jogviszonyt. Éppen ezért mind a bejegyzett jogosult mind pedig a tőle szerző 3. személy viseli annak következményeit, ha az eredeti bérbeadó jogosultságában változás következik be (általában megszűnik a rendelkezési joga a birtok felett vagy korlátozódik a rendelkezési joga).

Birtokosi jogcímmel lehet bejegyezni azt, aki a hagyományos okirati vagy más írásos bizonyítékkal nem tudja alátámasztani birtoklásának jogi alapját, de ténylegesen birtokban van vagy legalábbis az ingatlan gyümölcsre és hasznaira ő jogosult.²¹ Ebben az esetben is viselik a veszélyeit a birtoklás alapjának bizonytalansága miatt. Ilyenkor le kell folytatni a hagyományos nyomozásos kutatást, mivel nincs biztosíték az első bejegyzést megelőző jogcímek eredetére.

Rendkívül ritkán, de előfordulhat, hogy a nyilvántartást vezető hivatal a beküldött okiratok vagy más egyéb írásos dokumentumokat nem találja elégségesnek, és saját hatáskörben dönt arról, hogy a kérvényezett jogosultsági fok elismerése helyett csupán korlátozott jogot jegyez be. Hatásában ez is egyezik az abszolút jogcímmel, azonban kitétel, hogy mind a birtokost mind pedig a tőle szerző 3. személyt köt minden, egy adott időpont előtt felmerült vagy bizonyos okiratokon alapuló és a birtokkal kapcsolatos kötelezettség.

III. The Charges Register

A regiszter harmadik része, a hitelezővédelmi szempontból elengedhetetlen teher-nyilvántartás. A angol ingatlan-nyilvántartás egyetlen olyan része, amely első pillanattól kezdve nyilvános volt. Tartalmazza a birtokot terhelő összes követelést és minden más olyan jogot, amely a birtok feletti szabad rendelkezést gátolhatja (pl. jelzálog és más, az ingatlant terhelő követelés, továbbá a figyelmeztetés). Ez a nyilvántartás úgy mond „követelés” oldala.

²¹ Amennyiben a HM Land Registry a kérelmező által benyújtott bizonyítékokat elegendőnek találja, saját hatáskörében dönthet arról, hogy megadja a teljes vagy a „good leasehold” jogosultságot.

A nyilvántartás mindezen alrészei egyetlen kartotékká állnak össze, amihez még hozzácsatolják az ingatlanra vonatkozó alaprajzot és a telek térképét. Az erről készült másolat az ingatlan-tanúsítvány, amelyet a bejegyzett jogosult kézhez kap, és amelyre szüksége van minden egyes, az ingatlanra vonatkozó rendelkezésekor.

2.2. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok²²

Léteznek olyan jogosultságok, amelyek függetlenül bejegyzésüktől kötelezik a földbirtok birtokjogának jogosultját. Létüknek hagyományos magyarázata az, hogy ezek olyan jogosultságok, amelyeket sem általánosnak sem változatlanoknak tekinthetünk. Ezen magyarázatra vezethető vissza az a hozzáállása az angol jognak, hogy nem várja el attól – aki valamilyen hasznot élvez a bejegyzést – csak azért, mert akkor a jogokat a nyilvántartáson keresztül lehetne biztosítani. Fontosságuk a fent említett definícióból és kiterjedt alkalmazásukból ered.

A szabályozás számos kategóriáját ismeri az ilyen jogoknak, a kategóriákon belül pedig természetesen még több alfajt:

- a) azok a jogok, amelyek már az LRA 1925 előtt is ilyen státusszal rendelkeztek,
- b) a birtok első bejegyzésekor már létező, de valamiért be nem jegyzett jogosultságok,
- c) a rendszer számára kezelhetetlen jogok,
- d) olyan jogok amelyek nyilvántartási védelem kívül védelemben részesülnek.

Ezen jogok általános jellemzője, hogy vagy valamely 3. személy számára biztosítanak valamilyen jogosultságot a földbirtokkal kapcsolatban, vagy az aktuális birtokost kötelezik valami teljesítésére.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok feltérképezése nem egyszerű feladat. A hagyományos földdel kapcsolatos információ-felderítés nem biztos, hogy minden esetben eredményre vezet. A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy az egységes és megbízható ingatlan-nyilvántartás érdekében rendezni kell ezen jogosultságoknak a kérdését. Problémaként jelentkezik ugyanis, hogy az úgy mond „abszolút” jogosultság sem lehet igazán teljes, mert az esetlegesen felbukkanó jogok ezt megakadályozzák. Ugyanígy problémaként jelentkezik, hogy mivel a definíciók nem elég világosak, nem mindig dönthető el, hogy a vitás jogosultság valódi természete beleillik-e a körbe és alkalmas arra, hogy a lehető leg-

²² The overriding interests

szélesebben értelmezzék. De még ez a széles értelmezés sem elegendő arra, hogy a többségében elavult jogokat kicserélje és felfrissítse a változott igényeknek megfelelően.

Mindaddig, amíg nem vonják kötelező bejegyzés alá ezen jogosultságokat is, nem lesz tiszta, világos és teljes az ingatlan-nyilvántartás, a jogok egy része pedig elég jelentős ahhoz, hogy önállóan bejegyzett jogként szerepeljen.

3. A 2002. évi Land Registration Act

Az 1925-ben elfogadott szabályozás majdnem 80 évig meghatározta az angol és walesi földjog átruházással kapcsolatos szabályozást. A törvény módosítására csupán néhány esetben került sor, amely arra utal, hogy kiállta az idő próbáját és a kor technikai sajátosságai között megfelelt az elvárásoknak.

A nyilvántartással kapcsolatos reform-tevékenység a XX. század utolsó harmadában indult erőteljes fejlődésnek. Ennek a tevékenységnek az eredménye többek között az 1990-es módosítás, amely Anglia és Wales egész területére kiterjesztette a jogcímváltozás bejelentésének kötelezettségét, és bevezette a nyilvántartás teljes nyilvánosságát. A törvenymódosításig a szabadon és bárki által hozzáférhető adatok köre az ingatlant terhelő jogokat feltüntető nyilvántartásban (Land Charges Register) feltüntetett információkra terjedt ki. A nyilvántartás másik két elemének – Property Register illetve a Proprietorship Register – megismerése a tulajdonos hozzájárulásának függvénye volt.

A következő lépés a modern, egységes és átláthatóbb ingatlan-nyilvántartáshoz, a regiszter számítógép-alapúvá tétele volt 1995-ben. Többek között, ez az alapozta meg a 2002. évi teljesen új Land Registration Act azon célkitűzését, hogy lehetővé teszi a „e-átruházás”²³ megvalósulását. Az új törvény megszületését hosszas előkészítő munka előzte meg a HM Land Registry és a Law Commission együttműködésében. 1998-tól 2001-ig folytak az előkészületek, a Land Registration for the Twenty-First Century című konzultatív dokumentum alapján. Végül 2002-ben elfogadták a jogszabályt, ami 2003. október 13. napján lépett hatályba.

Az új törvény alapvető célja, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos e-ügyintézés bevezetéséhez megteremtse a teljes és pontos online hozzáférésű ingatlan-nyilvántartást. Ez az online szolgáltatás

²³ e-conveyance

tartalmazza a földdel kapcsolatos minden szükséges információt és ezzel az egyéb úton történő ellenőrzést vagy utánajárást a minimumra csökkentti.

Az LRA 2002 minden rendelkezése ezen cél megvalósulását szolgálja és annak ellenére, hogy ez egyelőre csupán a már bejegyzett vagy a kötelező bejegyzés alá vont területekkel kapcsolatban érvényesíthető, belátható időn belül a teljes rendszer átláthatóságát eredményezi. Feltételezhető ugyanis, hogy a közeljövőben alig marad olyan ingatlantulajdon, amely ne esne bejegyzés alá.

Az új jogszabály céljainak elérését 3 különböző úton igyekszik megvalósítani:

- a) minden ingatlannal kapcsolatos rendelkezést megfelelően biztosít és véd a nyilvántartás,
- b) az ún. ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok²⁴ körét a lehetséges legszűkebbre vonja,
- c) igyekszik megteremteni annak lehetőségét, hogy az ingatlannal kapcsolatos rendelkezés és a nyilvántartásba történő bejegyzés egymással párhuzamosan, egy időben történjen annak érdekében, hogy kizárják a bejegyzés nélküli intézkedés lehetőségét.

Ez utóbbi cél csak akkor érhető el, ha az ingatlan ügyintézésével megbízott személy²⁵ számára lehetővé teszi a bejegyzés kezdeményezését a megegyezés pillanatában. A tervek szerint az e-bejegyzési eljárás ezt az elvet alkalmazza majd.

3.1 Röviden az új törvény kiemelendő rendelkezéseiről

A törvény hatálybalépésével, illetve az azt követő rövid időn belül jó néhány jelentős változás következett be az angol ingatlan-nyilvántartásban. A főbb változások a következőkben foglalhatók össze:

- 1) a tartós bérleti jogviszony létesítés bejegyzésének kötelezővé tétele, amennyiben annak időtartama meghaladja a hét évet²⁶ – fenntartva a lehetőségét annak, hogy későbbiekben még lejjebb szállítsák a kritikus időt;
- 2) törvényi vélelem állítása a bejegyzett birtokos rendelkezési jogosultságának biztosítására: ha korlátozás nincs bejegyezve vélelmezni kell a rendelkezési jog fennállását;

²⁴ overriding interests

²⁵ Ügyvédek és más erre jogosultsággal felruházott személyek

²⁶ Az LRA 1925 csak a 21 évet meghaladó bérleti viszony esetén írt elő bejegyzési kötelezettséget.

- 3) az ingatlanon fennálló jogok védelmét biztosító jogi eszközök alkalmazási körének kibővítése és a hozzájuk kapcsolódó eljárás egyszerűsítése (ilyen igénybe vehető jogi eszköz:
- notice – feljegyzés²⁷,
 - caution – figyelmeztetés²⁸,
 - inhibition – letiltás²⁹,
 - restriction – korlátozás³⁰);
- 4) az ingatlan – nyilvántartáson kívüli jogok érvényesíthetőségének csökkentése:
1. csoport: adott kategóriákba tartozó jogokat máshogyan kezeli a továbbiakban,
 2. csoport: a jogokat megszünteti,
 3. csoport: kikerül a szabályozásból 10 éves türelmi idő leteltével;
- 5) a bejegyzett jogok előtörténetének (szerzési láncolat) kutathatósága megnyílik;
- 6) a teher- és ingatlan levelek szerepének erőteljes csökkenése;
- 7) a Korona még be nem jegyzett birtokainak kötelező bejegyzés alá vonása (beleértve az Angliát és Walest övező parti szakaszokat is)
- 8) új vitarendező és közvetítő fórum létrehozása;
- 9) az elektronikus úton végrehajtható ingatlanügylet jogszabályi alapjainak lefektetése;
- 10) a jogosulatlan birtokos helyzetét rendező szabályok módosítása.

A módosítások közül három igen figyelemre méltó. A elektronikus úton történő rendelkezés szabályozásáról a következő fejezetben lesz szó, ezért most az ingatlan – nyilvántartáson kívüli jogok módosítása és a jogosulatlan birtokos tulajdonszerzésének szabályai kerülnek rövid bemutatásra.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok (the overriding interest)

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok, olyan jogosultságokat takarnak, amelyek annak ellenére, hogy nincsenek bejegyezve kötelező erővel bírnak a birtok megszerzőjére nézve. Az LRA

2002 előtti szabályozás jó néhány fajtáját ismerte ezen jogoknak.³¹ Ezek a jogok azonban az új törvény egyik fő célkitűzésének – nevezetesen az áttekinthető és lehető legteljesebb nyilvántartás létrehozásának – akadályát jelentik azzal, hogy lehetetlenné teszik egy adott ingatlanra vonatkozó jogok és kötelezettségek teljes körű felkutatását az internetes regiszteren keresztül. Ennek következtében a törvény a lehető legszűkebb körben kívánta megvonni ezen jogosultságok érvényesülési területét. A vezérelni, hogy kizárólag abban az esetben ismerhetők el ezek a jogok a nyilvántartáson kívül, ha a nyilvántartás által biztosított védelmük ésszerűtlen lenne. Ennek következtében lényegében *három jog marad meg az ingatlan-nyilvántartáson kívül is elismert és védett jogként:*

- rövid lejáratú bérletek,
- törvényi szolgalmak és hasznok,
- az földbirtok művelőjének jogai.

A szabályozás pedig négy különböző stratégia alkalmazásával kísérli meg a fenti célok elérését:

- bizonyos jogi helyzetek értékelésének átstrukturálása (pl. a jogosulatlan birtokos esetében);
- 10 éves türelmi idővel a kisebb jelentőségű ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és kötelezettségek bevonása a rendszerbe (pl. szokásjogon alapuló és a közjogi jogosultságon alapuló jogok és kötelezettségek);
- néhány eddig fennálló és létező jog vagy kötelezettség megszüntetése (pl. a templom szentélyének helyrehozatalára fennálló kötelezettség);
- a nyilvántartásba vett jogok biztosításának megerősítése (ösztönözendő az érintetteket az bejegyzésre).

Talán ezekkel a szabályokkal sikerül a fennálló átláthatatlan és kusza helyzetet felszámolni, ha nem egyik napról a másikra, de a tervek szerint 2012-ig biztosan.

A jogosulatlan birtokos³² helyzetére vonatkozó szabályok

A jogosulatlan birtokosra vonatkozó szabályok az LRA 1925 értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok között helyezkedtek el, az

²⁷ Rövidebb tartamú bérleti jog dologiasítására alkalmas

²⁸ A kedvezményezett azon jogosítványát takarja miszerint beleegyezése nélkül nem jegyezhető be újabb rendelkezés az ingatlanra

²⁹ Meghatározott időre vagy általános jelleggel megtiltja a bejegyzett jogról történő rendelkezést

³⁰ A bejegyzésben meghatározott eseteken kívül minden más átruházást meggátol

³¹ A megelőző szabályozás által ismert ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogokról a 2. fejezetben már esett szó.

³² adverse possession

GEODÉZIA ÉS KARTOGRÁFIA

hirdetési díjai:

SZÍNES OLDALAK		FEKETE-FEHÉR/BELSŐ	
hátsó külső oldal	120.000,-Ft	1 oldal	40.000,-Ft
címlap belső oldal	100.000,-Ft	1/2 oldal	25.000,-Ft
hátsó belső oldal	80.000,-Ft	1/4 oldal	13.000,-Ft
		1/8 oldal	10.000,-Ft

Egyedi megbeszélés alapján lehetőség van szórólap elhelyezésére is. Áraink az ÁFÁ-t tartalmazzák.

Az árak nyomdakész hirdetésre vonatkoznak, többszöri megrendelés esetén kedvezmény!

Jogi tagjaink részére 10 % engedményt adunk! A kézirat leadási határideje minden hónap harmadika.

Megrendelés és hirdetésfelvétel:

MAGYAR FÖLDMÉRÉSI, TÉRKÉPÉSZETI ÉS TÁVÉRZÉKELÉSI TÁRSASÁG

1027 Budapest XIV., Bosnyák tér 5. I. emelet 106. Telefon: 201-8642 Fax: 460-4163

új törvény ezek közül is kiemelte és egészen új szabályokat állított fel.

A földfoglaló jogcímszerzésének lehetőségét az LRA 1925 12 évi birtoklás után biztosította. Az új szabály ezt az időtartamot tíz évre csökkentti. Tíz évi birtoklás után ugyanis a birtokló kérheti az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A kérelem ellen a bejegyzett birtokos tiltakozással élhet és ezt követően törekednie kell a jogosulatlan birtokossal való viszonya rendezésére, akár szerződéskötéssel, amelynek feltételei alapján a be nem jegyzett birtokos válik az ingatlan jogszerű birtokosává, akár az ingatlan kiürítése iránti eljárás kezdeményezésével. Amennyiben az előbb felsorolt cselekmények nem történnek meg vagy nem vezetnek eredményre, a bejegyzett birtokossal a tényleges birtokos jogviszonya pedig az elutasított kérelemtől számított két éven belül nem rendeződik, de a jogosulatlan birtokos helyben marad, kérelmére ekkor már be kell jegyezni. A bejegyzett tulajdonos a második bejegyzési kérelem ellen már élhet tiltakozással.

3.2 Az elektronikus bejegyzési eljárás

A számítástechnika fejlődése már a '90-es évek elején lehetővé tette, hogy a már ismertetett nyilvántartási rendszert elektronikus úton vezetett rendszerré alakítsák. Akkor azonban még csupán a nyilvántartás vezetése került számítógépre, maga a bejegyzési eljárás a hagyományos materiális úton zajlott tovább. A XXI. század felgyorsult tempója illetve az internet használatának elterjedése megalapozottá tette az igényt az új technikai

lehetőségek kiaknázására az áruforgalomban is. Az áruforgalomnak pedig az egyik legkiemelkedőbb fontosságú tárgya az ingatlantulajdon forgalma.

A hagyományos eljárás hosszadalmassága és nehézkessége nem kedvez a forgalomnak. A forgalom biztonságát egy hatékony, megbízható, precíz és gyors eljárási határidővel dolgozó ingatlan-nyilvántartás biztosíthatja. Az LRA 2002 ezen feltételeket kielégítő rendszer alapjait rakta le, amikor megalapozta az interneten keresztül bonyolódó ingatlan-nyilvántartási eljárást. Ha az elképzelt rendszer megvalósul néhány problémára talán megoldást jelenthet.

A jelenlegi eljárási rendszer egyik megoldatlan kérdése az ún. registration gap. A probléma háttere, hogy az angol ingatlan-nyilvántartási jogban a bejegyzésnek a bejegyzési kérelem benyújtására visszamenőleges és konstitutív hatálya van, vagyis az állam által elvégzett aktus a tulajdon megszerzésének alapja. Egy ingatlanl kapcsolatos jogügylet azonban több fázisból áll és ezen részeselekmények közötti idő visszaélésekre, de legalábbis jogilag tisztázatlan helyzetek felmerüléséhez vezethet. A jogszabály ugyanis a már bejegyzett ingatlanl kapcsolatos minden rendelkezést bejegyzéshez köt, ennek következtében első lépésben létrejön a megállapodás a felek között³³ majd ezt a megállapodást a megfelelő adatlapok kitöltése mellett eljuttatják a „földhiva-

³³ Az angol szabályozás szerint az ingatlan átruházása két kritériumot kivéve nincs semmiféle alakisághoz kötve, sőt a két kritériumból egyet elég kiterjesztően értelmeznek.

talnak”, amely – az eljárási határidőket betartva – bejegyzzi a változást a nyilvántartásba.

Látható, hogy van egy ún. átmeneti idő, amikor az átruházás ténylegesen már megtörtént és az harmadik személyek irányába hatályos, a nyilvántartás szerint azonban még az eredeti jogosultat illet meg minden jog. Kérdés, hogy mi történik ha időközben egy olyan jog vagy kötelezettség merül fel, amely ugyan bejegyezve még nincs, a megállapodásnál előbb jött létre a föld birtokosa és harmadik személy között? A Lordok Háza egy jelzáloggal kapcsolatos döntésében³⁴ például kimondta, hogy a jelzálognak alapításától kezdve elsőbbsége van, nem kell érvényesüléséhez a bejegyzés. Logikus az a megállapítás, hogy egy esetleges olyan hozzáállás, amely az átruházás jogi hatását a bejegyzési időközben nem biztosítja, teljességgel elfogadhatatlan.³⁵

Az új szabályozás ennek a csapdának a kikiktatását készíti elő. Ha ugyanis megvalósul az elektronikus útton történő bejegyzés ez az idő egyszerűen eltűnik. Az új eljárási szabályok szerint ugyanis, ha egy ingatlannal kapcsolatos megállapodás feltételeiben megszületik az egyezség az ügyvéd kezdeményezi a bejegyzést és e célból ellenőrzésre megküldi az elektronikus formába öntött megállapodást a Land Registry-nek, amely az esetleges hibákat (adatokban esetlegesen felmerülő pontatlanságok vagy tévedések) kijavítva vissza küldi azt és az ügyet intéző ügyvédek immár a felek vagy azok meghatalmazottainak elektronikus aláírásával ellátott elektronikus szerződés formájában elküldik a nyilvántartást vezető hivatalnak. Így a szerződés megkötése, a bejegyzési kérelem benyújtása, illetve maga a bejegyzés egyetlen időpontban zajlana le.

A rendszer működéséhez garanciális és technikai szabályok sorának megalkotására van szükség.

Az ingatlan átruházás egyik alaki kelléke, hogy írásos nyoma legyen az ügyletnek. Nem véletlen a pontatlannak tűnő megfogalmazás, ugyanis nem az a követelmény, hogy a szerződést magát írásba foglalják. Elegendő, ha valamilyen írásos dokumentum azonosításra alkalmas módon említi az ügyletben érintett feleket, leírja a megállapodás tárgyát és a megállapodásra való szándék kinyilvánítását, és tartalmazza az anyagi jog által meghatározott más egyéb tartalmi elemeket (Law of Property Act 1925.). A másik követelmény, hogy a felek vagy az ő nevükben képviselőjük aláírja a dokumentumot.

³⁴ *Abbey National v Cann* [1991] 1 AC 56 – B. Bogusz: *Bringing Land Registration into the Twenty – First Century*, *Modern Law Review*, 2002, USA, p. 564

³⁵ Menyhárd Attila: *Az angol ingatlan-nyilvántartás reformja*, *Polgári Jogi Kodifikáció* 37. old.

ség, ugyanis az elektronikus ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem jelent mást, mint azt, hogy bárki a világ bármely tájáról csatlakozhat a rendszerhez és földjeivel kapcsolatos ügyleteit lebonyolíthatja anélkül, hogy akár a szobájából ki kellene mozdulnia. A jogszabályi háttér kidolgozására a Lord Kancellár megkapta a felhatalmazást, még a 2000-ben elfogadott *Electronic Communication Act* által. A Hivatal azóta folyamatosan dolgozik a jogszabályok kialakításán és néhány területen már eredmények is születtek. Talán a legjelentősebb a 2001. márciusában megjelent *The Law of Property (Electronic Communications) Draft Order*, amely az interneten keresztül történő ingatlan-ügylet anyagi jogi feltételeinek megteremtését célozta. Az ingatlanokkal kapcsolatos ügyletek érvényességének feltételeit a *Law of Property Act* határozza meg. Minden ingatlan-tulajdonnal kapcsolatos rendelkezés kizárólag írásban érvényes, és akkor ha minden érintett fél vagy azok képviselői az iratot aláírják. Némely ügylet érvényességéhez okirati formát rendel. Ilyen formai követelményekkel nem lehet az online bejegyzést megvalósítani.

A Lord Kancellár módosító javaslata az elektronikus okiratok érvényességi kellekeinek szabályait tartalmazta. Meghatározott két általánosan érvényesülő feltételt, miszerint minden elektronikus okmányoknak rendelkeznie kell a hatályáról, továbbá érvényességének feltétele, hogy minősített elektronikus aláírással lássák el. A HM Land Register feladata, hogy minden ingatlan érintő jogügyletre kidolgozzon egy űrlapot³⁶, amely kitöltése esetén, a hagyományos, írásos megegyezés joghatásaival azonos erővel bír. Ezek a dokumentumok tartalmazzák az adott tranzakcióra vonatkozó egyedi kellekeket.

A szerződések jelentenek kivételt ez alól. E-szerződés esetén a tartalmi követelmények megegyeznek az írásba foglalt szerződés elemeivel, csupán annyi változik, hogy a felek aláírását minősített elektronikus aláírás váltja fel és a dokumentumnak rendelkeznie kell saját hatályosságáról. Az e-szerződés különlegessége, hogy a többi ügylettel ellentétben, amelyek kizárólag már bejegyzett ingatlannal kapcsolatosan hajthatóak végre, szerződés köthető bejegyzett és be nem jegyzett ingatlanra vonatkozóan is.

³⁶ Az első ügylet, amelyet az e-ügyintézésre alkalmassá tesznek nagy valószínűséggel a jelzálog alapítása és bejegyzése lesz. (Forrás: www.dca.gov.uk, www.landreg.gov.uk www.lawcom.gov.uk/library/lc271/lc271.pdf)

Fontos változása lesz az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak, hogy – bár a Land Registry ellenőrzése mellett, de – a változás bejegyzése az ügyvédek és más közreműködők cselekménye által fog bekövetkezni. Éppen ezért csak egy szigorú feltételeknek megfelelő kör (ügyvédek és más erre jogosult megbízottak), a HM Land Registry-vel kötött szerződés alapján férhet majd hozzá az ingatlan-nyilvántartás rendszeréhez.³⁷

A Lord Kancellár által kiadott tíz éves stratégia alapján elmondható, hogy minden törekvés arra irányul, hogy az angol és walesi ingatlan-nyilvántartás eljárása minél előbb, teljes mértékben elektronikus úton történjen és a regiszter az egész ország területét lefedje. Erre vonatkoznak azok a rendelkezések, amelyek az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogokat kívánja lecsökkenteni, illetve a nyilvántartás látókörébe vonni; a tartós bérleti jogviszony kötelező bejegyzési kritériumainak módosítása, a jogosulatlan bérlő nyilvántartásba történő felvétele eljárásának egyszerűsítése (és a várakozási idő lerövidítése). A nyilvántartási módosítások célja inkább praktikus, semmint dogmatikai: a rendszer valóban mindenki számára hozzáférhető, átlátható és naprakész legyen és a biztonságos, gyors és zökkenőmentes ingatlanforgalom biztosítva legyen.

IRODALOM

Hayton: Registered land, Sweet&Maxwell, London 1981. p. 9–41

Maudsley&Burn's: Land Law (Cases and Materials), London 1988 p.137–161

Green and Henderson: Land Law, Sweet&Maxwell, London 1988 p.2–7, 80-81, 174–188

Menyhárd Attila: Az angol ingatlan-nyilvántartás reformja, Külföldi kitekintés, Polgári Jogi Kodifikáció, 2003., Budapest, 35–38 old.

B. Bogusz: Bringing Land Registration into the Twenty – First Century, Modern Law Review, 2002,USA, p. 564

Land Registration for the Twenty First Century – A Consultative Document, HM Land Registry and Law Commission, 1998 www.lawcom.gov.uk/library/lc254/lc254.pdf

Land Registration for the Twenty First Century (A Conveyancing Revolution) LAND REGISTRATION BILL AND COMMENTARY, HM Land Registry and Law Commission, 2001 www.lawcom.gov.uk/library/lc271/lc271.pdf

www.dca.gov.uk

www.landreg.gov.uk

³⁷ A HM Land Registry-nek viszont kötelessége, hogy minden, a feltételeknek megfelelő személlyel a szerződést megkösse.