

# Karcolatok a német telekkönyvi jog alapjairól

*Kurucz Mihály*, egyetemi docens  
NYME Általános Jogi tanszék

A történelmi hagyományok miatt Németország különböző tartományaiban az ingatlanok nyilvántartása eltérően fejlődött. A mai értelemben vett telekkönyvi rendszer elődjének a Poroszország, Oldenburg, Szászország, Anhalt, Hamburg és Nassau területén alkalmazott nyilvántartások tekinthetők. Az itt bevezetésre került telekkönyvi rendszer már az 1900-as években nyilvántartotta az ingatlanokat, azok tulajdonjogi viszonyait és megterhelésüket. Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása és megterhelése telekkönyvi bejegyzést igényelt.

A telekkönyv vezetésének szükségességét az anyagi jog írja elő: a BGB dologi jogi rendelkezései (BGB 873–1203. §) feltételezik, hogy az ingatlanokat nyilvántartsák és az egyes ingatlanokat érintő magánjogi jogviszonyok a telekkönyvbe bejegyzést nyerjenek. Ezzel szemben az ingatlanokat érintő közjogi terhek feltüntetésére a telekkönyvben nincs mód. Az ingatlanjog főszabályaként számon tartott bejegyzési elve kimondja, hogy telekkönyvi bejegyzés nélkül nem lehet az ingatlan tulajdonjogát és azzal kapcsolatos egyéb jogokat megszerezni, megváltoztatni és megszűntetni. A telekkönyv tartalma a bejegyzett jogok mellett szóló vélelem (BGB 891. §) és a jóhiszemű jogszerzés védelme (BGB 892. §) szempontjából bír különös jelentőséggel. Az anyagi jogszabályok egyúttal szükségessé teszik a telekkönyv vezetésére vonatkozó eljárási rendelkezéseket.

A német jog megkülönbözteti a telekkönyv igazoló, bizonyító hatását (Beweiskraft), illetőleg a bizalmi joghatást (Vertrauensgrundsatz) (BGB 891. §), továbbá gyakran ennek szinonimájaként az anyag nyilvánosság elvét (Materielles Öffentlichkeit), illetve ebből levezethetően a közhitelesség joghatását (Öffentliche Glaube.) (BGB 892–893. §), valamint a jóhiszemű szerzés vélelmét adó (Gutgläubensvermutung).

A bizonyító erő, mint eljárásjogi hatás a telekkönyv helyessége melletti törvényes vélelem (Richtigkeitsvermutung 891. §), amely vélelem szerint a telekkönyvbe bejegyzett jogosult valódi jogosult, és az ott bejegyzett jog, az oda bejegyzett

tartalommal öt valóban megilleti. A törölt jog esetére pedig az a vélelem, hogy az nem áll fenn. A bizonyító erő vélelme megdönthető törvényes vélelem. A vélelem azonban telepíti az ellenkező bizonyításának terhét<sup>1</sup>. A telekkönyv tartalmának helyessége nem valósággal, pontosabban az anyagi joggal való egyezőség, hanem az előbbi értelemben vett valósággal egyezőség valószínűsége csupán, azaz végső soron egyfelől célállapot, másfelől és elsősorban jogi rendező szabály arra az esetre, ha a nyilvántartott tartalom eltérne az anyagi jogi joghelyzettől. A nyilvántartott anyagi jog a helyesség elvén keresztül sokkal inkább védi a forgalom azon résztvevőit, akik a telekkönyv helyessége vélelmére hagyatkozva szereznek jogokat, mint az anyagi jogi jogosultat. A forgalom jóhiszemű résztvevői szerezhetik meg a nyilvántartott alapján a jogokat akkor is, ha azok nem állnak fenn, vagy nem úgy állnak fenn, ahogy a telekkönyvbe bejegyzésre kerültek<sup>2</sup>. A közhitelességnek a jóhiszemű jogszerzőt védő szabálya a német jogban azonnal, a telekkönyvi bejegyzést követően beálló joghatás, nincs külön törvényi határidő (hatvan nap, illetőleg három év), amely a megdönthetetlen vélelem beállításához feltételként kötődne, mint az osztrák,

<sup>1</sup> „...knüpft das §. 891. BGB. an und stellt die Vermutung auf, dass der im Grundbuch als Berechtigter eingetragene auch der Wirklich Berechtigter ist, und dass im das Recht mir dem eingetragenen Inhalt zusteht. Die Vermutung hat eine Verlagerung der Beweislast zur Folge. Nicht der als berechtigt Eingetragene muss sein recht beweisen. Diese wird als bestehend vermutet. Vielmehr muss derjenige, der die Eintragung nicht als richtig anerkannt, ihre Unrichtigkeit beweisen.”

<sup>2</sup> Vielmehr schützt das gesetz auch die Teilnehmer am Rechtsverkehr, die sich auf die Richtigkeit des Grundbuchs verlassen. Sie können im Grundbuch eingetragene Rechte gutgläubig erwerben, auch wenn diese in Wirklichkeit nicht oder nicht sowie eingetragen bestehen. Die wirkliche Berechtigte verliert sein Recht, wenn er nicht im Grundbuch eingetragen ist, weil der Schutz des rechtsgeschäftlichen Verkehrs, der auf die Richtigkeit des Grundbuchs vertraut, den Vorzug verdient.” (Öffentliche Glaube des Grundbuchs).

svájci jogban. Az osztrák jogban a jóhiszemű harmadik – az anyagi nyilvánosság pozitív oldala: a telekkönyv helyessége keretei között – csak akkor kap teljes és azonnali védelmet szerzésében, amennyiben bevárja a jogelődje bejegyzésének jogerőre emelkedését.

A telekkönyv alapján jóhiszeműen további jogot szerző javára a telekkönyv tartalma kezdettől fogva teljes és helyes akkor is, ha az egyébként a valóságos anyagi jogi állapottól – akár már eredetileg, a jóhiszemű szerzése előtt, vagy utólag a jóhiszemű szerzése után vált jogsértővé – eltért, és ennek alapján az ilyen szerző azonnal törvényes védelemben részesül az anyagi jogi jogosulttal szemben is.

A telekkönyvvel szemben az az általános elvárás, hogy az ingatlanl kapcsolatos ügyletek számára biztos jogi alapot jelentsen. A telekkönyv legfőbb célja, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos dologi jogi jogviszonyokról áttekinthetően és egyértelműen tájékoztatást adjon. Ebből az következik, hogy a telekkönyv alapvetően az ingatlanok tulajdonosai és az ingatlan dologi jogosultjai közötti jogviszonyokban tölt be fontos szerepet.

A fenti elvárások és célok ellenére is előfordul azonban, hogy a telekkönyv tartalma a ténylegesen fennálló jogi viszonyokkal nincs összhangban. Ez az ingatlanjogi szempontból sokszor bizonytalansághoz vezető helyzet általában akkor következik be, ha telekkönyvön kívüli jogváltozásra vagy olyan bejegyzésekre kerül sor, amelyek önmagukban nem idézik elő a kívánt jogváltozást.

## I. A telekkönyv és annak részei

Németországban korábban a telekkönyvet csak fűzött kötetekben (feste Bände) vezették. A telekkönyvvel kapcsolatos ügyletek elintézésének meggyorsítása érdekében bevezetésre került az ún. Loseblatt-Grundbuch, vagyis a kivehető betélapokból álló kötetekből és füzetekből álló telekkönyv.

A telekkönyvi kötetek több telekkönyvi betét nyilvántartására szolgálnak. Minden telekkönyvi betét főszabályként csak egy ingatlan nyilvántartására szolgál (GBO 3. § (1) bekezdés). E szabály alól kivételt találunk az együttes tulajdoni lap esetében (GBO 4. §). A telekkönyv rendező elve tehát az ingatlan és csak kivételes esetekben annak tulajdonosa. Németországban a telekkönyveket alapvetően a reálfólium-rendszerben vezetik, a perszónálfólium-rendszer alkalmazása Württemberg és Hessen tartományokban gyakori.

A számítástechnika fejlődésével bevezetésre került a telekkönyv számítógépi adatfeldolgozása. Ennek központi nyilvántartása Németországban az Igazságügyi Minisztériumban van.

A telekkönyv részei

- főkönyv (Hauptbuch): az aktuális telekkönyvi bejegyzéseket tartalmazza;
- törölt bejegyzések jegyzéke (Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, Löschungsverzeichnis), amelybe a főkönyvből részben vagy egészben törlésre került és tárgytalanná vált bejegyzések (GBO 84. §) kerülnek;
- okirattár (Urkundensammlung): a bejegyzések alapjául szolgáló okiratok tára.

## A telekkönyvi betét

A német telekkönyvi betét szerkezetét tekintve a következő egységekből áll (GBVfg 4. §).

1.1. – fedőlap (Aufschrift)

- adatállomány-jegyzék (Bestandsverzeichnis)
- I. rész: tulajdonosok (Eigentümer)
- II. rész: az ingatlanra vonatkozó korlátozások és terhek (Beschränkungen und Belastungen des Grundstücks)
- III. rész: ingatlanl kapcsolatos zálogjog típusú jogok (Grundpfandrechte).

*Tájékoztatjuk kedves olvasóinkat, hogy  
a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság  
programjairól híreir I rendszeresen tájékozódhatnak honlapunkon is.*

Címünk:

[www.mfttt.hu](http://www.mfttt.hu)

MFTTT Vezet ség

## 1.2. FEDŐLAP

A fedőlapp tartalmazza (GBVfg 5. §):

- a telekkönyvet vezető helyi bíróság megnevezését (Amtsgericht),
- a telekkönyv megnevezését (Grundbuchbezirk),
- a telekkönyvi kötet és betét számát (Nummer des Bandes und Blattes),

esetlegesen a hozzácsatolásra vagy az átírára vonatkozó feljegyzést.

### 1.2.1. ADATÁLLOMÁNY-JEGYZÉK

Az adatállomány-jegyzék a kataszteri nyilvántartás adatait tartalmazza (GBVfg 6. §):

1. rovat	az ingatlan sorszámозással a kataszteri nyilvántartásban
2. rovat	az ingatlan eddigi sorszáma, amelyből az ingatlan egyesülés, hozzácsatolás vagy megosztás útján jött létre
3. rovat	Az ingatlan megnevezése a GBO 2. § (2) bekezdése alapján: a) alrovat: annak a helyiségnek (Gemarkungen) vagy más mérés alapjául szolgáló egységnek (Vermessungsbezirk) a megnevezése, ahol az ingatlan fekszik b) alrovat: A mérés alapjául szolgáló egység megnevezése az a) alrovaton belül, a térkép (Flurkarte) betű- vagy számjelzései alapján c) és d) alrovat: az ingatlan megnevezése az adókönyvek szakaszai és számai alapján, amennyiben ilyen van e) alrovat: az ingatlan művelési ága (pl. szántó, mező, kert, lakóház udvarral, lakóház kerttel stb.) és fekvése (utca, házszám vagy más helyileg használatos megnevezés)
4. rovat:	adatok az ingatlan területéről az irányadó hivatalos jegyzék alapján
6. rovat:	A jog bejegyzésének időpontja

Az adatállomány-jegyzékbe (1., 3. és 4. rovat) bejegyezhetők az ingatlannal kapcsolatos jogok, illetve szolgalmi jogok (pl. átjárási szolgalm vagy vezetékjog), amelyek az ingatlan tulajdonosát megilletik. Szolgalmi jog esetén az 1. rovatban a bejegyzés sorszámát kell feltüntetni, majd egy törtvonal után következik az uralkodó telek sorszáma „zu”-taggal (pl. 5/zu 2). A 3. és 4. rovatban kell a jogot és annak változását feltüntetni. Változás esetén a 2. rovatba a bejegyzés eddigi sorszáma kerül (GBVfg 7. §).

A jegyzék tartalmazza továbbá az alábbi rovatokat:

- adatállomány (Bestand), vagyis hogy az ingatlan melyik telekkönyvből került át,

- átírás (Zuschreibungen), vagyis hogy az ingatlan felosztás, hozzácsatolás eredményeképpen jött-e létre, valamint
- átjegyzés (Abschreibungen), az ingatlan vagy annak egy részének átruházása folytán az ingatlan egy másik telekkönyvi betétbe kerül átjegyzésre.

### Telekkönyvi főkönyv I. rész

E részben az ingatlan tulajdonosa kerül bejegyzésre. A bejegyzés alapja lehet pl. átruházás esetén a tulajdonjog átszállására vonatkozó felek közti megegyezés (Auflassung), öröklés vagy árverés esetén hatósági határozat.

Az I. rész a következő rovatokat tartalmazza (GBVfg 9. §):

1. rovat:	a 2. rovatban meghivatkozott bejegyzés sorszáma. Több tulajdonos közös tulajdona esetén azokat egy sorszám alatt kell bejegyezni oly módon, hogy mindegyik tulajdonos külön betűjelzés alatt vagy más hasonló módon kerül feltüntetésre.
2. rovat:	tulajdonos, közös tulajdon esetén a tulajdoni arányok feltüntetésével
3. rovat:	az ingatlanok sorszáma, amelyre a 4. rovat bejegyzései hivatkoznak
4. rovat:	a bejegyzésre vonatkozó megegyezés, vagy más bejegyzés alapjául szolgáló jogalap (öröklési bizonyítvány, végrendelet, bejegyzés jóváhagyása, hatósági megkeresés stb.) napja, az ingatlan tulajdonjogáról való lemondás napja [BGB 928. § (1) bekezdés] és a bejegyzés napja

### Főkönyv II. rész

A telekkönyvi betét II. részében feltüntetésre kerülnek (GBVfg 10. §):

- az ingatlanra vonatkozó valamennyi teher (pl. telki szolgalmak, haszonélvezeti jog, elővásárlási jog stb.),
- az ingatlannal kapcsolatos zálogjog típusú jogok (jelzálog, telekadósság, járadék-telekadósság) kivételével, amelyek a III. részben kapnak helyet,
- valamint a terhekre vonatkozó előjegyzések és panaszok,
- a tulajdonos rendelkezési jogának korlátozása (pl. végrendeleti végrehajtó feljegyzése, végrehajtási eljárásra vonatkozó feljegyzés, csőd- és felszámolási eljárásra vonatkozó feljegyzés stb.), valamint a tulajdont érintő előjegyzések és panaszok,
- kisajátítási eljárás, valamint a ranghelyek sorrendjének tisztázására irányuló eljárás

és hasonló esetekben az ezekre az eljárásokra utaló feljegyzések.

1. rovat:	az e részben eszközölt bejegyzések sorszáma
2. rovat:	az a sorszám, ahol az érintett ingatlan az adatállomány-jegyzékben szerepel
3. rovat:	teher, valamint a rendelkezési jog korlátozása
5. rovat:	az 1. és 3. rovatban szereplő bejegyzések változásainak bejegyzésére szolgál, beleértve a jogosult rendelkezési jogának korlátozását az 1. és 3. rovatban bejegyzett jog vonatkozásában, illetve a GBO 9. § (3) bekezdése szerinti feljegyzés (szolgálati szolgáló telken való hivatalbóli feljegyzése), amennyiben a korlátozást vagy a feljegyzést utólagosan kell feljegyezni
7. rovat:	a 3. és 5. rovat bejegyzéseinek törlése

Amennyiben az 5. és 7. rovatban bejegyzés történik, a 4. és 6. rovatban azt a sorszámot kell megadni, amely alatt az érintett bejegyzés az 1. rovatban feljegyzésre került.

A telki szolgálatom az erre vonatkozó megállapodás és a telekkönyvbe történő bejegyzés útján jön létre. A szolgáló telek telekkönyvi betéjtébe a szolgálmi jogot be kell jegyezni; az uralkodó telek telekkönyvi betéjtébe pedig feltüntethető.

### Főkönyv III. rész

E részben kizárólagosan az ingatlannal kapcsolatos zálogjog típusú jogok, valamint azok változásai, valamint az e jogokra vonatkozó előjegyzések és panaszok kerülnek rögzítésre (GBVfg 11. §):

1. rovat:	a III. részben eszközölt bejegyzés sorszáma
2. rovat:	az a sorszám, ahol a terhelt ingatlan az adatállomány-jegyzékben szerepel
3. rovat:	a jogösszegszerű meghatározása, járadék-telekadósság esetén a megváltási összeg
4. rovat:	a jog tartalmi meghatározása, beleértve a jogosult rendelkezési jogának korlátozását e jog felett
7. rovat:	az 1. és 4. rovatban bejegyzett jog változásának bejegyzése, beleértve a jogosult rendelkezési jogának korlátozását e jog felett, ha a korlátozás csak utólag történik
10. rovat:	a 3., 4., és 6., 7. rovat bejegyzéseinek törlése

Amennyiben a 7. és 10. rovatban bejegyzés történik, az 5. és 8. rovatban azt a sorszámot kell megadni, amely alatt az érintett bejegyzés az 1. rovatban szerepel, a 6. és 9. rovatban pedig a módosítással vagy törléssel érintett jogot kell összegszerűen meghatározni.

A német jogban ingatlannal kapcsolatos zálogjog típusú jognak minősül:

- jelzálogjog (Hypothek),

- telekadósság (Grundschuld),
- járadék-telekadósság (Rentengrundschuld).

Figyelemmel arra, hogy a fenti jogi kifejezések a magyar jogban eltérő tartalommal bírnak, illetve nincsen magyar megfelelőjük, szükséges ehelyütt az egyes jogi fogalmak tisztázása.

### Jelzálogjog

Fogalmát a BGB 1113. §-a határozza meg: jelzálogjog az ingatlan megterhelésének olyan módja, amely a jogosultnak (jelzáloghitelező) a neki járó követelés kielégítése céljából egy meghatározott pénzüsszeget biztosít az ingatlanból. A pénzüsszeget összegszerűen meg kell határozni. Az ingatlan tulajdonosa a hitelező ingatlanból való kielégítését végrehajtás útján túrni köteles. Az ingatlan a bejegyzett főkövetelés és kamatai erejéig felel.

### Jelzálogjog fajtái:

- biztosítéki jelzálog (Sicherungshypothek),
- forgalmi jelzálog (Verkehrshypothek).

A biztosítéki jelzálog szigorúan az alapjául szolgáló követeléshez és annak mindenkori összegéhez kötött. A biztosítéki jelzálog tehát nem áll fenn, ha az alapjául szolgáló követelés már megszűnt.

A forgalomképes zálogjog szintén a követelés fennállásához kötött, azonban csak az első hitelező esetében: az első hitelező a jelzálogjogot csak abban az esetben szerezheti meg, ha a biztosított követelés fennáll. Amennyiben az első hitelező ezt a jelzálogjogot másra átruházza, a telekkönyv közhitelességének elve érvényesül, vagyis ha a hitelező az utolsó zálogjogot perrel érvényesíti, a követelés fennállását nem kell bizonyítani, mert a telekkönyvi bejegyzés megalapozza azt a vélelmet, hogy a követelés fennáll.

### A telekadósság (Grundschuld)

A telekadósság az ingatlan megterhelésének olyan módja, amely a jogosultnak egy meghatározott pénzüsszeget biztosít az ingatlanból (BGB 1191. §). A különbség a jelzálog fogalmához képest „a neki járó követelés kielégítése céljából” kifejezés hiánya. Ebből az következik, hogy a két jogintézmény között az alapvető eltérés abban áll, hogy a telekadósság nincs a követeléshez kötve. Ennek ellenére a telekadósság is rendszerint egy követelés biztosítására szolgál.

### Típusai:

- más tulajdonában álló dologon fennálló telekadósság (Fremdgrundschuld),

- eredeti tulajdonosi telekadósság (originäre Eigentümergebschuld).

A más tulajdonában álló dologon fenn álló telekadósság esetében a kölcsönt felvenni szándékozó ingatlan tulajdonosa az ingatlant a hitelnyújtó javára terheli meg. Fennáll azonban annak a lehetősége is, hogy a tulajdonos a maga javára, ingatlana terhére jegyeztessen be telekadósságot a telekkönyvbe (eredeti tulajdonosi telekadósság, BGB 1196. §). Az eredeti telekadósság lényege abban áll, hogy az ingatlan tulajdonosa a telekadósság értékesítése esetére ranghelyet biztosít, vagyis a telekadósságot engedményezheti vagy elzárhatja, és ez által kölcsönhöz juthat. A telekadósság akkor is fennmarad, ha a hitelező – bár a telekadósságot javára teherként a telekkönyvbe bejegyezték – nem nyújtott az ingatlan tulajdonosa számára kölcsönt. Ennek oka, hogy a telekadósság nincs a követelés fennállásához kötve. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosa a telekadósság visszatérítése iránti igényét a hitelezővel szemben kötelmi jogi igényként érvényesítheti.

#### *Járadék-telekadósság*

A járadék-telekadósság a telekadósság egy változata. Míg a telekadósság esetében egy meghatározott tőkeösszeg, addig a járadék-telekadósság esetében rendszeresen visszatérő időszakonként egy pénzjáradékot kell az ingatlanból kifizetni (BGB 1199. §). A telekkönyvbe egy meghatározott összeget kell bejegyezni, amelynek megfizetésével a tulajdonos a járadék-telekadósságot megválthatja [BGB 1199. § (2) bekezdés]. A megváltás joga kizárólag a tulajdonost illeti meg (BGB 1201. §).

#### **Telek-akta**

A telek-aktában kap helyet minden olyan irat, amelyre a telekkönyvi betétben hivatkozás történik. Elsősorban azok az okiratok és másolatok kerülnek ide, amelyeket bejegyzési iratként a telekkönyvi hatóságnak meg kell őriznie (GBO 10. §). Ezen felül itt tárolják pl. a jegyzőkönyveket, intézkedéseket, tervezeteket és költségjegyzékeket.

#### **Jegyzékek és nyilvántartások**

##### *Napló (Tagebuch)*

A bírósági iroda minden részlege a telekkönyvi bejegyzésekről naplót vezet. A napló a telekkönyvi hatóság bejegyzési tevékenységéről ad statisztikai célokra információt. A naplóban

csak a bejegyzési intézkedések és az elutasítások kerülnek bejegyzésre; más kérelmek és megkeresések (pl. akta-betekintés, másolatok kiadása stb.) viszont nem.

#### **Ingatlan-jegyzék (Grundstückverzeichnis)**

Minden telekkönyvi helység ingatlanjairól egy összesített kimutatás készül.

##### *1.3. Személy- vagy név-jegyzék (Personen- vagy Namensverzeichnis)*

A telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosok nevét és címét szövetségi államonként tartalmazza.

##### *1.4. Tulajdonosok jegyzéke (Eigentümerverzeichnis)*

A betűrendes jegyzék általában az egy telekkönyvi hatóság területén lévő ingatlanok tulajdonosairól készül.

##### *Cím-jegyzék (Anschriftenverzeichnis)*

Minden helység ingatlanainak címeit tünteti fel.

Valamennyi jegyzékben egy ún. betétszám (Einlagezahl) szerepel, amely alatt az érintett ingatlanok és tulajdonosok a telekkönyvbe bejegyzést nyertek.

## **II. A telekkönyv tárgya , tartalma**

### **A telekkönyv tárgya**

A telekkönyvi nyilvántartás rendező elve és tárgya az ingatlan és a jogváltozásokat előidéző okiratok a nyilvántartás szempontjából csak járulékos szerepet töltenek be. Néhány esetben azonban az okiratok jelentősége megnő: amikor a bejegyzett jogok csak az ingatlan valamely részére vonatkoznak, a telekkönyvi betét bejegyzései csak az okiratokkal együtt értelmezhetők.

A nyilvántartás alapját képező ingatlan dologi jogi értelemben nem más, mint a földterületnek az a része, amely a telekkönyvben ingatlanként került bejegyzésre. Ez a fogalom-meghatározás abból indul ki, hogy Németország egész területe a telekkönyvben nyilvántartásra került. A telekkönyv teljessége azonban csak korlátozottan érvényesül: a szövetségi, tartományi, községi vagy más kommunális szövetségek, az egyházak, kolostorok és iskolák ingatlanairól, a vízvezetékekről, a közutakról, valamint azokról az ingatlanokról, amelyeken közforgalmú vasút közlekedik, csak a tulajdonos vagy a jogosult kérelmére vezetnek telekkönyvi betétet; illetve szolgáló telek esetében is eltekinthet a telekkönyvi hatóság a telekkönyvi betét vezetéséről (GBO 3. §). Az in-

gatlant jelképileg a telekkönyvi betét jeleníti meg, amelynek tulajdonosa és birtokosa az ingatlanok állami nyilvántartását vezető Német Állam.

### **A telekkönyv tartalma**

A német jogban nem találunk általános rendelkezést arra vonatkozóan, hogy mely jogok, illetve jogviszonyok bejegyezhetőek. Általánosságban elmondható, hogy

- adatként az ingatlanokat és az ingatlanjellegű jogokat (grundstücksgleiche Rechte, mint pl. felülépítményi jog stb.);
- jogviszonyként pedig csak az ingatlanon és az ingatlanjellegű jogokon fennálló jogokat, valamint az ingatlanjogokon fennálló jogokat
- lehet a megengedett tartalommal, biztosítékokkal, rendelkezési korlátozásokkal és egyéb feljegyzésekkel a telekkönyvbe bejegyezni. A telekkönyvbe tehát csak a törvény által bejegyezhetőnek nyilvánított jogok, jogviszonyok és feljegyzések jegyezhetőek be. Az ingatlanon fennálló dologi jogok telekkönyvi bejegyzését mindenekelőtt az teszi szükségessé, hogy a birtokos és a birtokában álló ingatlan esetében a birtokviszonyok sokszor nem egyértelműek.

### **A telekkönyvbe bejegyezhető jogok (GBVfg 4–23. §)**

A BGB-ben szabályozott valamennyi ingatlanon fennálló dologi jog és az azokon fennálló dologi jog (BGB 873. §, 892. §):

- tulajdonjog (BGB 903–1011. §),
- telki szolgalmi jogok (BGB 1018–1029. §),
- korlátolt személyi szolgalmak (BGB 1090–1093. §),
- haszonélvezeti jog (BGB 1030. §),
- telki terhek (BGB 1105–1112. §),
- elővásárlási jog (BGB 1094–1104. §),
- jelzálogjog (BGB 1113–1190. §),
- telekadósság (BGB 1191–1198. §),
- járadék-telekadósság (BGB 1199–1203. §),
- felülépítményi jog (1012–1017. §),
- a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megterheléseként: a vagyonnevelés és használat (BGB 1010. §),
- a túlépítés és a szükséges út esetén járó járadékról és mértékének szerződésben való megállapításáról való lemondás [BGB 914. § (2) bekezdés, BGB 917. § (2) bekezdés];
- átruházható ingatlanjogokon fennálló jogok:

- kézizálog (BGB 1273. §),
- haszonélvezeti jog (BGB 1068. §);
- dologi biztosítékok:
- előjegyzések (BGB 883. §),
- panaszok (BGB 899. §);
- relatív hatályú rendelkezési korlátozások (BGB 892. §, 135. §, 136. §);
- szerződéses rendelkezési korlátozások kivételes esetben (alapesetben a szerződéses rendelkezési korlátozások nem bejegyezhetőek: BGB 137. §);
- ingatlannal kapcsolatos zálogjog típusú jogokkal szembeni kifogás (BGB 1157. §), bizonyos egyéb feljegyzések.

### **Bejegyezhető rendelkezési korlátozások és feljegyzések**

Erre vonatkozó rendelkezéseket általában a különös jogszabályokban, kivételesen a BGB-ben találunk:

- a fizetéseképtelenségi eljárás (Insolvenzverfahren) megindításának elrendelése (InsO 32. §);
- végrehajtás (Zwangsvollstreckung) és végrehajtási zárlat (Zwangsversteigerung) elrendelése [ZVG 19. §, 146. § (1) bekezdés];
- végrendelet végrehajtásának (Testamentvollstreckung) elrendelése (BGB 2197. §, 2211. §);
- utóörökös (Nacherbschaft) rendelése (BGB 2100–2146. §);
- hagyatéki gondnokság (BGB 1975. §) elrendelése;
- elidegenítési tilalmak:
- fizetéseképtelenségi eljárásban (InsO 80. §);
- ideiglenes intézkedéssel (ZPO 935. §, 938. §);
- rendelkezési korlátozások:
- biztosító társaság fedezeti tartalékának ellenőrzésére kirendelt vagyonnevelő esetében (VAG 72. §, 110. §);
- elidegenítési és terhelési tilalmak a BVG 75. §, a Soldatenversorgungsgesetz 31. § és az RVO 610. § (2) bekezdése alapján.

*Szerződéses rendelkezési korlátozások a telekkönyvben kivételesen mint*

- egy felülépítményi jog (ErbbauVO 5. §),
- egy lakás- és résztulajdon (WEG 12. §), vagy
- egy tartós lakó- és tartós használati jog (WEG 35. §)

tartalma jegyezhető fel.

*Egyéb feljegyzések között bejegyezhető:*

- a telepítés során juttatott birodalmi ingatlan tényére vonatkozó feljegyzés [RHG 4. § (1) bekezdés],
- udvar (házastársi udvar) tényének feljegyzése (HöfeO 1. §).

### ***Nem bejegyezhető jogok, rendelkezési korlátok és feljegyzések***

Fentiekkel szemben a telekkönyvi bejegyzést a jogszabályok tiltják az alábbi esetekben:

- a túlépítésre és szükséges útra vonatkozó jog [BGB 914. § (2) bekezdés, 917. § (2) bekezdés];
- az ingatlant terhelő közterhek (GBO 54. §), kivéve, ha a bejegyzést törvény (tartományi jogszabályok) kifejezetten előírja vagy megengedi;
- abszolút hatályú rendelkezési korlátozások (pl. BGB 1365. §);
- a cselekvőképességre vonatkozó adatok;
- törvényen alapuló elővásárlási jog feljegyzése;
- az elidegenítésre, terhelésre, megosztásra és megszerzésre vonatkozó korlátozások feljegyzése.

### ***Az ún. alapelvek***

A német telekkönyvi jog legfontosabb alapelvei a következők:

- Bejegyzés alapelve (Eintragungsgrundsatz),
- Megegyezés és jóváhagyás alapelve (Einiigungs- und Bewilligungsgrundsatz),
- Kérelem alapelve (Antragsgrundsatz),
- Nyilvánosság elve (Öffentlichkeitsgrundsatz),
- Határozottság alapelve (Bestimmtheitsgrundsatz),
- Típuskényszer (Typenzwang),
- Törvényesség elve (Legalitätsprinzip),
- Elsőbbség alapelve (Vorrangsgrundsatz).

### ***Bejegyzés alapelve***

Az anyagi értelemben vett bejegyzési elv értelmében a tulajdonjog és más jogok megszerzéséhez, módosításához és megszűnéséhez telekkönyvi bejegyzés szükséges. Alapszabályként bejegyzésre akkor kerülhet sor, ha azt jogszabály előírja vagy megengedi; illetve, ha az anyagi jog a bejegyzéshez vagy annak hiányához joghatást fűz. A bejegyzés elvével

szorosan összefügg a bejegyezhetőség kérdése. Általában a bejegyezhetőség egyben bejegyzési kötelezettséget is jelent. Az olyan bejegyzés, amely nem áll összhangban a jogváltozás anyagi jogi feltételeivel, a telekkönyvet helytelené teszi, amelynek helyesbítését kell kezdeményezni.

### ***Megegyezés és jóváhagyás alapelve (a BGB 894. § és a GBO 22. § alapján)***

- anyagi jogi egyetértés elve (materielles Konsensprinzip): a szerződés útján való jogváltozáshoz a telekkönyvi bejegyzésen felül a jogváltozásban érintett felek megegyezése, mint kétoldalú jognyilatkozat is szükséges (BGB 873. §);
- alaki egyetértés elve (formelles Konsensprinzip): a jogváltozás telekkönyvi bejegyzéshez az érintett egyoldalú bejegyzést jóváhagyó nyilatkozata szükséges és elégséges feltétel (GBO 19. §).

### ***Kérelemhez kötöttség alapelve***

A bejegyzésnek főszabályként csak kérelemre (GBO 13. §) van helye. A kérelemhez való kötöttség szabálya alól kivételeket találunk: a hatósági megkeresés (GBO 38. §) és a hivatalbóli eljárások (GBO 48. §, 51. § és 52. §) rendelkezései között.

### ***Nyilvánosság elve***

- anyagi jogi értelemben (materielle Publizitätsprinzip): jelenti a telekkönyv tartalmának helyességébe és teljességébe vetett bizalom védelmét;
- alaki értelemben (formelle Publizitätsprinzip): a telekkönyv közszemlére bocsátása betekintés céljából az ingatlan kapcsolatos jogügyletekben résztvevők számára.

### ***Határozottság alapelve***

A telekkönyv vezetésének célja, hogy egyértelmű bejegyzéseket tartalmazzon. E cél elérése érdekében a jog létesítéséhez, módosulásához és megszűnéséhez szükséges, hogy az érintett ingatlan, a jogosult, valamint a bejegyezni kívánt jog, tény vagy körülmény terjedelme és tartalma pontosan meghatározásra kerüljön.

## **Típuskényszer**

Csak olyan ingatlannal kapcsolatos jogok alapíthatók, amelynek alapítását a törvény megengedi (a dologi jogok zárt köre). A megváltoztatandó jogok tartalmi megfogalmazása csak a törvény által megszabott határok között megengedhető.

## **Törvényesség elve**

A telekkönyvi hatóságnak a kérelmezett bejegyzés törvényességét csak az ingatlanjog alaki követelményei alapján kell vizsgálnia.

## **Prioritas alapelve**

- anyagi jogi értelemben a bejegyzésre kerülő jogok és tények ranghelyét a telekkönyvi bejegyzés sorrendje határozza meg (BGB 879. §);
- alaki értelemben pedig a korábban kérelmezett bejegyzés korábbi ranghelyet alapít (GBO 17. §, 45§).

## **A telekkönyvi bejegyzés hatálya**

A német telekkönyvi jogban a „telekkönyvi bejegyzés” a bekebelezés, a feljegyzés és az előjegyzés egységes elnevezésére szolgál.

- bekebelezés (Eintragung): a telekkönyvbe bejegyezhető jogok végleges hatályú telekkönyvi bevezetése (pl. felülépítményi/örökberleti jog (GBO 6a. §), dologi tulajdonosi jogok (GBO 9. §) stb.);
- feljegyzés (Vermerk): a telekkönyvbe bejegyezhető tények és körülmények végleges hatályú telekkönyvi bevezetése (pl. törlés/GBO 46. §, korábbi ügyszám, a jog bejegyzésének időpontja (GBVfg 7. § stb.);
- előjegyzés (Vormerkung): a telekkönyvbe bejegyezhető jogok ideiglenes hatályú telekkönyvi bevezetése abban az esetben, ha bekebelezés feltételei nem teljesültek, de a kérelem nem utasítható el (pl. a tulajdonjog átruházásra vonatkozó igény/ GBVfg 12. § stb.).

*Előjegyzésre a telekkönyvi betétben akkor kerül sor,*

- ha az előjegyzés a tulajdonjog átruházására vonatkozó igényt biztosítja a II. rész 1. és 3. rovatában;
- ha az előjegyzés az ingatlanra vagy az ingatlant terhelő jogra vonatkozó valamely más jog alapítására vonatkozó igényt biz-

tosítja a végleges bejegyzés számára meghatározott telekkönyvi részben és rovatban;

- minden más esetben a változások vezetésre meghatározott azon rovatban, amelyekben az előjegyzéssel érintett jog bejegyzésre került (GBVfg 12. §).

## **Jogkeletkeztető hatály**

Az ingatlannal kapcsolatos jogok a telekkönyvi bejegyzéssel, a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjára visszamenőleges hatállyal keletkeznek. A jogok tehát a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával hatályosulnak és nem a bejegyzés időpontjával.

Ezt támasztja alá a ranghelyre vonatkozó általános rendelkezés (GBO 17. §), amelynek értelmében a telekkönyvi hatóság a kérelmeket beérkezésük sorrendjében dolgozza fel.

## **A bejegyzés ideiglenes és végleges jellege**

Az előjegyzések esetében a bejegyzés ideiglenes jelleggel bír. Az előjegyzés célja: ingatlanon vagy ingatlant terhelő jogon fennálló valamely jog alapítására vagy megszüntetésére, illetve tartalmának vagy ranghelyének megváltoztatására vonatkozó igény biztosítása. Annak a jognak a ranghelyét, amelynek alapítására az igény irányul, az előjegyzés bejegyzése határozza meg (BGB 883. §). Az előjegyzések tehát bizonyos értelemben hasonlóságot mutatnak a magyar Inyvt. ranghely előzetes biztosítására vonatkozó rendelkezéseivel.

Figyelemmel arra, hogy a telekkönyvi bejegyzések esetében a helyesbítésre vonatkozó igény nem évül el, a bejegyzések gyakorlatilag sohasem válnak végleges jellegűvé.

## **A telekkönyv közhitelessége**

A telekkönyv közhitelességét a BGB 892. §-a szabályozza. Aki jogügylet útján az ingatlanon jogot vagy jogot ilyen jagon szerez, annak javára a telekkönyv tartalmát helyesnek kell tekinteni, kivéve, ha annak helyességével szemben panasz került bejegyzésre vagy a szerző előtt a helytelenség ténye ismert volt. Amennyiben a jogosult telekkönyvbe bejegyzett joga feletti rendelkezési jog egy meghatározott személy javára korlátozva van, ez a korlátozás a jogszerzővel szemben akkor érvényes, ha az a telekkönyvben szerepel vagy a korlátozás a szerző előtt ismert.



### ***A nyilvánosság elve (Publizitätsprinzip)***

A közhitelességgel szorosan összefügg a nyilvánosság elve. Ez az ingatlanok esetén akként érvényesül, hogy az ingatlanokat érintő jogügyletekről a telekkönyvi bejegyzések útján harmadik személyek is tudomást szerezhetnek.

A nyilvánosság elvében tulajdonképpen három szerep ötvöződik:

- átruházási szerep (Übertragungsfunktion): a telekkönyvi bejegyzés ingatlanok esetében főszabályként a dologi jog átszállásának feltétele;
- vélelmi hatály (Vermutungswirkung): a BGB 891. § értelmében törvényi vélelem szól arról, hogy a telekkönyvbe bejegyzést nyert jogosultat az ingatlan tulajdonosának kell tekinteni (e vélelemnek mindenekelőtt a peres eljárásokban van jelentősége, amennyiben az anyagi jogi helyzetet nem lehet tisztázni);
- jóhiszemőségi hatály (Gutglaubenswirkung): a telekkönyvi bejegyzés a jóhiszemőség fontos eleme, amelyen a nem jogosulttól való jogszerzés alapulhat (BGB 892. §).

### ***Jogvédelmi hatály (Schutzwirkung)***

A közhitelesség lényege abban áll, hogy törvényes vélelem védi a telekkönyvben bízó, jogügylettel jóhiszeműen szerzőt az anyagi jogosulttal szemben. Amennyiben a telekkönyvben bízó, jogügylet útján jóhiszeműen szerzőt a telekkönyvbe a BGB 892. § alapján bejegyzik, de a jog felett a telekkönyvbe bejegyzett olyan személy rendelkezett, aki nem a jog tényleges jogosultja, a dologi jogosult a telekkönyv helyesbítését kezdeményezheti a BGB 894. § alapján. A BGB 894–896. §-ban meghivatkozott telekkönyv helyesbítése iránti igények nem évülnek el (BGB 898. §). Ez azonban nem jelenti azt, hogy az ingatlan tulajdonosának a dolog kiadására irányuló birtokossal szembeni igénye (BGB 985. §) az általános szabályok szerint 30 év alatt (BGB 195. §) ne évülne el. Fentiekből következik, hogy a telekkönyv helyesbítésére vonatkozó igényét az arra jogosult bármikor, határidő nélkül érvényesítheti, így a BGB 894. § alapján bejegyzett jóhiszemű szerzőt megillető abszolút jogvédelem gyakorlatilag sohasem áll be.

A telekkönyv közhitelessége összetett fogalom: feltételezi a telekkönyv teljessége és helyessége mellett a jogszerűséget, az ismertséget valamint a közbizalmi hatályt is.

### **A telekkönyv**

- teljessége csak korlátozottan érvényesül tekintettel a GBO 3. §-ban foglaltakra; illetve korlátozott olyan tekintetben is, hogy alapszabályként a bejegyzett jog nem bejegyzett és törölt jogok által nem korlátozott, valamint a nem bejegyzett és törölt rendelkezési korlátozások nem vagy már nem léteznek, de ez természetesen nem vonatkozik a nem bejegyezhető jogokra és a közterhekre;
- helyességének véelme egy jogállapot mellett szól, amely nem feltétlenül egyezik meg a tényleges jogi helyzettel;
- jogszerűségének lényege abban áll, hogy a telekkönyvben csak jogszerűen bejegyzésre került jogok és tények szerepelnek;
- ismertsége jelenti a telekkönyvbe bejegyzett jogosultakról, jogokról és tényekről való tudomást, amely szintén korlátozottan érvényesül, hiszen a telekkönyvi betekintéshez jogos érdeket kell bizonyítani (GBO 12. §);
- közbizalmi hatálya pedig jelenti a telekkönyvi bejegyzésben bízó, jogügylet útján jóhiszeműen szerző számára a védelmet akár az anyagi jogosulttal szemben is.

### ***A telekkönyv helyességéről különösen***

A BGB 891. §-ában megdönthető törvényi vélelem szól arról, hogy ha a telekkönyvben valaki javára egy jogot jegyeztek be, akkor őt ez a jog megilleti; illetve ha a telekkönyvben egy bejegyzett jogot töröltek, akkor azt úgy kell tekinteni, hogy az a jog nem áll fenn. A törvényi vélelem tehát egy jogi helyzet mellett szól, amely minden eljárásban, így a telekkönyvi hatóság és mindenki más számára is irányadó. Ez a vélelemmel védett jogi helyzet nem feltétlenül egyezik meg a valóságos jogi helyzettel: bejegyzett jog esetén a bejegyzett jogosultat védi, a jog törlése esetén pedig a törölt jogosult ellen fejti ki hatását. A vélelem a telekkönyvi hatósággal szemben megdől, ha számára a telekkönyv helytelenségének ténye ismert vagy az kétséget kizáró módon bizonyítást nyer. A vélelem azon alapul, hogy a bejegyzésnek mindig érvényesnek és tartalmát tekintve jogszabály által bejegyezhetőnek kell lennie.

A telekkönyvbe való betekintés útján mindenki, aki ahhoz fűződő jogos érdekét igazolja, az ingatlan jogi helyzetéről meggyőződhet (GBO 12. §). A bejegyzettek helyessége mellett törvényi vélelem szól (BGB 891. §). A jóhiszemű szerző a BGB 892. § és 893. §-a alapján véde-

lemben részesül: egyrészt a jóhiszemű személylyel szemben a bejegyzés helyesnek minősül, vagyis a jogot a bejegyzés szerint megszerzi és ezzel jogosulttá válik; másrészt pedig a jóhiszemű személlyel szemben a telekkönyv tartalma teljesnek tekintendő, azaz bejegyzésre nem került rendelkezési korlátok nem akadályozzák a jogszerzést és a telekkönyvbe be nem jegyzett jogok megszűnnek, vagy a ranghelyben hátrálépnek.

Bejegyzett jog esetén a bejegyzett személy a jog jelenlegi jogosultjának tekintendő. Amennyiben a telekkönyvben több bejegyzett jogosult szerepel, a vélelem magában foglalja az együttes jogosultságot is. A vélelem azonban nem terjed ki a cselekvőképességre és a jogképességre. A jog a bejegyzés időpontjától, a bejegyzett tartalommal és ranghelyével áll fenn. Törölt bejegyzés esetén a jog a törlés időpontjától nem áll fenn. A vélelem nem vonatkozik egy negatív teljességre, azaz nem jelenti azt, hogy bejegyzésre nem került bejegyezhető jogok nem állnak fenn.

### ***A bizalmi elv (Vertrauensgrundsatz)***

A jóhiszemű személyek joggal bízhatnak abban, hogy a telekkönyvi bejegyzések helyesek. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy mindenki megbízhat a telekkönyvi bejegyzések helyességében és senkit nem érhet hátrány amiatt, hogy a telekkönyv valamilyen jogot vagy adatot tévesen tüntet fel.

A telekkönyvi hatóság a bejegyzési eljárásban a jogosultságot, nevezetesen a hozzájáruló előzetes bejegyzettségét csak alaki szempontból vizsgálja, a dologi jog szempontjából jelentősége van annak, hogy valóban a jog jogosultja rendelkezzen a jog felett. Előfordul, hogy nem az anyagi jogi értelemben vett jogosult rendelkezik a jog felett. Ilyen esetben a jogszerző telekkönyv helyességébe vetett jóhiszeműsége védelemben részesül (BGB 892. §).

### ***A bizalmi elv részletei***

E védelem azonban csak a következő együttes feltételek esetén illeti meg a jogszerzőt:

- a jog feletti rendelkezésre jogügylet útján kerül sor,
- a jogról nem a tényleges jogosult rendelkezik,
- a jogszerző jóhiszeműen jár el.

### ***A védelmet élvező jogügylet***

A jogszerzés akkor részesül a védelemben (BGB 892. §), ha a jogszerzés olyan jogügylet útján történik, ahol a jogszerzők között legalább egy olyan személy van, aki az átruházói oldalon nem érintett. A törvény általi (pl. öröklés) és a hatósági határozat útján történő jogszerzés nem részesül védelemben. A jogügylettel szemben támasztott további követelmény, hogy annak érvényesnek kell lennie, vagyis a jogképesség, képviseleti képesség, rendelkezési jog, szerződési akarat hiánya egyben a védelem hiányát jelenti.

### ***Nem jogosult rendelkezése a jog felett***

Nem a jog tényleges jogosultja (aki tehát dologi jogi értelemben erre jogosult lenne) rendelkezik a jog felett, hanem egy olyan személy, akit a telekkönyv bejegyzése legitimált. A továbbiakban a védelem szempontjából fontos követelmény, hogy a bejegyzés ellen nem nyújtottak be panaszt (A panaszt a BGB 899. §-a alapján lehet benyújtani.).

### ***A jóhiszeműség***

Jóhiszeműség fogalmát a BGB 892. § negatív értelemben írja körül, vagyis azt határozza meg, hogy a jogszerző mikor nem minősül jóhiszeműnek. Ebből az következik, hogy amennyiben a BGB 892. §-ban meghivatkozott két eset egyike sem áll fenn, a jogszerzőt jóhiszeműnek kell tekinteni.

Nem minősül jóhiszeműnek, így nem szerez jogot,

- akinek a telekkönyv helytelenségének tényéről tudomása volt, illetve
- ha a telekkönyv helyességét vitató panaszt jegyeztek be.

A BGB 892. § (1) bekezdése alapján a jogszerzőnek a bejegyzéskor kell jóhiszeműnek lennie. A BGB 892. § (2) bekezdése értelmében viszont elegendő, ha a jogszerző a bejegyzés iránti kérelem benyújtásának időpontjában jóhiszemű. Ennek feltétele, hogy a telekkönyvi bejegyzés a jogszerzés utolsó feltétele, vagyis a megegyezésre már azt megelőzően sor került.

Amennyiben a bejegyzést megelőzően panaszt nyújtottak be, a jóhiszemű jogszerzés kizárt. A telekkönyv helyességét vitató kifogással szemben támasztott követelmény, hogy a kifogás

indokolt legyen és az a tényleges jogosult javára kerüljön telekkönyvi bejegyzésre.

### ***Jóhiszemű jogszerzés következménye***

Miután a telekkönyvbe bejegyzett személy rendelkezik a jog felett, a jogszerző megszerzi a dologi jogot. Még akkor is kérheti a jogszerző a telekkönyvi bejegyzést, ha a rendelkezési jogot ugyan nem a jog jogosultja gyakorolta, de a jogszerzés a BGB 892. § értelmében megfelel a jóhiszeműség követelményének. A dologi jogosult ilyen esetben a telekkönyv helyesbítését követelheti (BGB 894. §).

A jogszerző a jogot úgy szerzi meg, mintha a bejegyzés a tényleges jogi helyzetnek megfelelne; vagyis a bejegyzett jogosult tényleges jogosultnak minősül, a bejegyzett jog pedig a bejegyzés tárgyával és tartalmával, valamint annak ranghelyével fennáll. A nem bejegyzett és törölt rendelkezési korlátozásokat úgy kell tekinteni, hogy azok nem vagy már nem léteznek.

### ***A jóhiszemű jogszerzés védelme alóli kivételek***

A jóhiszeműség ellenére a jogszerző nem élvez védelmet, ha

- a bejegyzés tartalmát tekintve nem megengedett, vagyis jogilag nem megengedett jogi helyzet vagy értelmezés útján nem feloldható ellentmondás áll fenn;
- bejegyzés érvénytelen és
- nem bejegyezhető jogok bejegyzése.

## **Fundamentals of German land register law (scetch)**

*Kurucz, M.*

### *Summary*

Some thoughts about german land register The german land registry belongs to the central-european land registry system, but with some changes. The substantial principle of the registration is the so called constitutive effect, concerning the real rights. There are different types of legal effect of Entries, such as Entry with full effect, provisional Entry with the effect of ranking, and the notice of facts with legal effects. The legality of Registration based on compulsory deeds authentication by the public notars, as substantial requirement of validity of deeds, incorporated the modifications of real rights. The effect of public faith is not only legitimation of the registered right, but the really protection of third person of bona fide in the acquisition of real rights. The German law provide in case of incorrect executed Entry a directly effective bona fide protection to the trusting third person (directly negative and positive protection of public faith). The formal publicity of the german land register has to be characterised as a restrictive attitude, the law requires explanation of justified interest to open the deeds-register. This model based upon a justified equalization between the interests of third persons and the protection of right to selfdetermination about informations of entitled persons. As to the effect of ranking-order concern with, the German law is diverging from the other types of registration, while the transfer of rights is connected to the time of decision about Entry.

## **„Térképészet és történelem Európában - szociológiai, pedagógiai, pszichológiai és politikai szemszögből”**

nemzetközi szeminárium

**a Károlyi József Alapítvány szervezésében,**

az ELTE Térképtudományi és Geoinformatikai Tanszék támogatásával,  
valamint a Történelemtanárok Egyletének együttműködésével

**2007. március 30. péntek – március 31. szombat**

Helyszín: **Károlyi Kastély, 8052 Fehérvárcsurgó, Petőfi S. u. 2.**

További információ: Angelica Károlyi, Károlyi József Alapítvány;

Telefon: 06/22/578-0801; E-mail: [kastely@karolyi.org.hu](mailto:kastely@karolyi.org.hu)

Részletes információ: <http://lazarus.elte.hu>