



# Gondolatok az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez kapcsolódóan

*Dr. Ruckel Orsolya*

az FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztály tanácsosa

I. Mint ismeretes, az új Ptk. koncepciója a dologi jogi könyvbe kerülő szabályozási kör meghatározásakor abból indult ki, hogy e könyvnek a lehető legteljesebben át kell fognia a dologra és a dologi jellegű jogokra vonatkozó rendelkezéseket. E célkitűzés fényében egyes jogterületek, így például az ingatlanjog – és ahhoz kapcsolódóan az ingatlan-nyilvántartás intézményének – szabályozását a Ptk. tervezete új alapra helyezte. Az előterjesztés első tervezete azonban nem tért ki a jelenlegi ingatlan-nyilvántartást közvetlenül érintő és az ingatlanforgalom szempontjából is kardinalis kérdést jelentő szabályozásra. Nevezetesen, hogy az új Ptk. javasolt normaszövege (Negyedik könyv, A dologi jog) korábbi magánjogunk egy jogintézményét (előjegyzés) ismételten bevezeti, illetőleg általában olyan szabályozást tartalmaz, amely a jelenlegi egységes ingatlan-nyilvántartás szétválasztása irányába mutat.

Ismert, hogy a mai *ingatlan-nyilvántartás* az állami földnyilvántartás és a telekkönyv összekapcsolásával (egybeszerkesztésével), a megváltozott társadalmi, gazdasági viszonyoknak jobban megfelelő, rendszerében egységes és tartalmában teljes regiszter iránti igény kielégítéseképpen jött létre. Az ingatlan-nyilvántartás az elmúlt évtizedekben a magántulajdonra épülő piacgazdaság alapvető nyilvántartásává fejlődött hazánkban is. Ennek megfelelően a korábbi telekkönyvhöz képest olyan tartalommal bővült, amely egyben a gazdaság megfelelő működését is támogatja.

Az egységes és közhiteles ingatlan-nyilvántartás – igazodva a jelenlegi társadalmi, gazdasági helyzethez – feladataiban és terjedelmében szerteágazóbb, mint a telekkönyv. Mára ugyanis több mint tízmillió ingatlan tulajdoni lapja képezi részét a nyilvántartásnak, amelyek egységes, jól működő, számítógépesített rendszerben (TakarNet – földhivatali információs rendszer) történő kezelése elengedhetetlen. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás a mai gazdasági és társadalmi vi-

szonyokhoz teljes mértékben alkalmazkodott és a technikai vívmányoknak megfelelően folyamatosan fejlődő rendszer.

A személyi feltételek oldaláról közelítve: a földhivatalok dolgozói magas szakmai színvonalon látják el munkájukat, hiszen ma már az ügyintézők zöme felsőfokú végzettséggel rendelkezik, illetve ilyen irányú tanulmányokat folytat. Szemléltetésképpen jegyezzük meg, hogy 2007 októberének végére közel hárommillió ingatlan-nyilvántartási ügyirat érkezett a földhivatalokhoz, amelyek feldolgozása határidőn belül megtörtént. Tulajdoni lap-másolatra irányuló adatszolgáltatásra 2007 októberéig több mint kétfélmillió alkalommal került sor, a TakarNet sikerét pedig mutatja, hogy a felhasználók száma 2007 novemberére elérte az 5500-at.

Az ingatlan-nyilvántartási feladatokat tehát eredményesen lehet megoldani a már bevált egységes, gyors és gazdaságos rendszerben, amely egyébiránt a folyamatos technikai fejlesztések és a magas szintű munkavégzés révén egyre hatékonyabban működik.

A hatályos *ingatlan-nyilvántartási jogszabályok* pedig egységes, összefüggő rendszert képeznek, kellő részletességgel, és logikus, az állampolgárok számára könnyen átlátható struktúrában tartalmazzák a szakterületre vonatkozó rendelkezéseket.

A tervezetben javasolt, az egykori Telekkönyvi Rendtartás egyes szabályait áttemelő szabályozás kevésbé koherens, emellett olyan mértékben részletező, hogy alkalmazása adott esetben nehézséget okozhat a jogalkalmazás számára. Tekintettel arra, hogy a jogi szabályozással szemben alapvető igény a kiszámíthatóság, célszerűbbnek tűnik a hatályos, egyébként jól működő ingatlan-nyilvántartási jogszabályok fenntartása.

II. A továbbiakban szükséges – a teljesség igénye nélkül – felhívni a figyelmet *néhány*, a tervezett szabályozásból esetlegesen eredő *jogalkotási és jogalkalmazási problémára*.

1. Igaz ugyan, hogy nem az új Ptk. tervezetének feladata, ám annak indokolásából sem lehet következtetni arra, hogy amennyiben a Ptk.-ba beépítik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) anyagi jogi rendelkezéseit, *miképpen alakulnak* ezt követően az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai. Az ingatlanjog, valamint az ingatlan-nyilvántartás szabályai átalakításának folyamatában ugyanis – első lépésben – elengedhetetlen annak tisztázása, hogy a jövőben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól rendelkező 2004. évi CXL. törvény (Ket.), vagy más eljárási jogszabály alapján történne az ingatlanokra vonatkozó változások átvezetése. A Ket. hatálybalépését követően ugyanis az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó jogszabályok a Ket.-től csak annyiban térhetnek el, amennyiben azt maga a Ket. lehetővé teszi, illetve ahhoz képest a Ket. szabályaival nem ellentétes, kiegészítő jellegű rendelkezéseket tartalmazhatnak. A korábban hatályban volt rendelkezésekkel szemben tehát a Ket. az ingatlan-nyilvántartási eljárást kivette a privilegizált eljárások közül, így az annak szabályaira vonatkozó módosítások nem tekinthetnek el e jogalkotási probléma rendezésétől.

Megjegyezzük továbbá, hogy a földhivatalok hatáskörébe nem csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatása tartozik, hanem e szervek egyéb (földmérési, térképészeti, földvédelmi és földértékelési) feladatokat is ellátnak, amelyek során a Ket. szabályai szerint kötelesek eljárni.

Ezen túlmenően egyértelművé kell tenni azt is, hogy a jövőben az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályozása mely jogforrási szinten (törvény, miniszteri rendelet vagy mindkettő) valósul meg. Jelenleg ugyanis e részletszabályokat az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet tartalmazza, amely az Inyvtv. szerves részét képezi. Ennek hangsúlyozása arra tekintettel is elengedhetetlen, hogy a tervezet értelmében a jövő év feladatát képezi a Ptk.-hoz kapcsolódó új jogszabályok megalkotása, illetve a jelenleg hatályos rendelkezések módosítása.

2. Az előterjesztés tervezetében foglalt normaszövegből kiemelés érdemel továbbá néhány rendelkezés, amelynek szabályozása jogalkalmazási nehézségeket vethet fel.

Ilyen például az *előjegyzés* – mint a korábbi telekkönyvi jogban érvényesült speciális bejegyzési fajta –, melyet az előterjesztés tervezete értelmében a magyar ingatlan-nyilvántartási jogba bevezetnének. Tekintettel arra, hogy egy ilyen

irányú változtatás gyökeresen alakítaná át a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási eljárást, szükséges néhány szót szólni erről a jogintézményről is.

Az Osztrák Polgári Törvénykönyv szabályozási rendszerét alapul vevő, az 1855. december 15-én kelt igazságügy-miniszteri rendelettel közzétett Telekkönyvi Rendtartás a telekkönyvi bejegyzéseknek három fajtáját különböztette meg, úgymint

- bekebelezés,
- előjegyzés és
- feljegyzés.

Az említett bejegyzési fajtákkal – csakúgy, mint általában a Telekkönyvi Rendtartással – kapcsolatosan számos, kiemelkedő jogtudós, egyetemi tanár, valamint elméleti és gyakorlati szakember nevével fémjelzett jogirodalom került áttekintésre. E művek – különös tekintettel a következőkre: dr. Jancsó György: Telekkönyvi Rendtartás, Budapest, 1905.; dr. Térfy Gyula és dr. Térfy Béla: Magánjog, Budapest, 1948., illetve dr. Kampis György: Telekkönyvi jog, Budapest, 1963.) – alapján, az alábbiak mondhatók el:

- a bekebelezés tulajdonképpen a mai ún. bejegyzésnek felel meg, hiszen ez azonnal és feltétlenül előidézte az ingatlanokra vonatkozó jogok megszerzését, átruházását és megszűnését;
- ezzel szemben a feljegyzés által dologi jog szerzése nem történik, mivel ez a bejegyzési fajta csupán arra szolgált, hogy a bejegyzett jogokra és jogosultakra vonatkozó és jogilag fontossággal bíró tényeket a telekkönyvben feltüntessék. Látható tehát, hogy a feljegyzés mind a telekkönyvi, mind pedig az ingatlan-nyilvántartási jogban olyan jogintézmény, amely tényekre és nem jogokra irányul.

Mielőtt az előterjesztés tervezetében több helyen is (szétszórtan) említett előjegyzésre rátérnénk, itt jegyzendő meg, hogy a vonatkozó rész fogalomkörét érintően eleve aggályok merülnek fel. A tervezet ugyanis a bejegyzésről a ma hatályos ingatlan-nyilvántartási jognak megfelelő értelemben szól, ugyanakkor használja az előjegyzés fogalmát is, ami azonban – az akkori szabályok szerint – ennek egy fajtája. A telekkönyvi jogban ugyanis a „bejegyzés” gyűjtőfogalom, amelyen belül a bekebelezés felel meg a mai bejegyzésnek. Ily módon a tervezet a korábbi rendelkezések közül csupán az előjegyzést emeli ki, azaz egyrészt visszatér a telekkönyvi jog fogalomrendszeréhez, másrészt viszont megmarad

a hatályos ingatlan-nyilvántartási jogban használt kifejezéseknél.

Folytatva az előjegyzéssel kapcsolatos észrevételeket: e jogintézmény – lényegét tekintve – az ingatlanokra vonatkozó bekebelezési kérelmekhez csatolt okiratok valamely – nem pótolhatatlan – hiányossága esetén került alkalmazásra. A telekkönyvi hatóság ugyanis akkor rendelte el az előjegyzést, ha az ügyfél bekebelezést kért ugyan, ám az okirat nem rendelkezett a Telekkönyvi Rendtartásban a bekebelezés feltételül megkívánt alaki kellékekkel (pl. két férfi tanú aláírásával). A kérelmet tehát nem utasították el, hanem megtörtént az előjegyzés, amely azonban az adott jog megszerzését, átruházását vagy megszűnését csak feltételesen idézte elő. Az előjegyzés által szerzett jog ugyanis csak akkor vált feltétlenné, ha a bekebelezést gátló hiányokat a rendtartásban meghatározott idő alatt pótolták. Ez utóbbit nevezte a telekkönyvi jog „igazolás”-nak, amely által az előjegyzésből bekebelezés lett. Amennyiben viszont ezen igazolás benyújtása nem történt meg, abban az esetben – az „ellenfél” kérelmére – az előjegyzést a telekkönyvi hatóság törölte.

Az előjegyzésre vonatkozóan egykori jogunk számos további – pl. a bekebelezés és az előjegyzés közös szabályaira vonatkozó – rendelkezést tartalmaz, amelyek ismertetésétől eltekintünk.

Szükséges ugyanakkor felhívni a figyelmet arra, hogy ezen, célját tekintve és lényegében a *mai hiánypótlási felhívással*, valamint némiképpen a *tulajdonjog fenntartással történt eladás tényével és a bejegyzési iránti kérelem függőben tartásával* rokon jogintézménynek az új Ptk.-ba való beillesztése nem csupán jogalkotási, hanem jogalkalmazási nehézségeket is felvetet. Mielőtt azonban ezekre áttérnénk, szükséges az említett „rokonjogintézmények” közül az utóbbi kettőről szólni.

Mint ismeretes, az Inyvtv. a 2006. január 1-jét követően indult eljárásokban az ügyfelek részére választási lehetőséget biztosít a részletfizetésre irányuló megállapodást tartalmazó adásvételi szerződések esetén. A felek ugyanis kérhetik – a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, de legfeljebb az okirat földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig – a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem függőben tartását. Ilyen tartalmú nyilatkozat esetén a kérelmet a körzeti földhivatal nem utasíthatja el, hanem az okiratban meghatározott időtartamra nyilvántartásba helyezi azt. Ez esetben – figyelemmel a rangsor elvére

– a bejegyzési engedély megadásának időpontjáig további jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére nincs lehetőség. A földhivatal – az esetleges hiánypótlás kiadása nélkül – az említett határidő leteltét követően a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. Ezen új lehetőséget az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdésének *f)* pontja tartalmazza, amelynek értelmében nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen, a bejegyzési engedélyt kellene pótolni, kivéve, ha a bejegyzett jogosult a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban nyilatkozott arról, hogy a bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat földhivatali benyújtását követő 6 hónapon belül megadja.

Természetesen a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére továbbra is lehetőség van, így azt az ügyfelek változatlanul kérhetik.

A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével – a széljegy törlése mellett – a földhivatal értelemszerűen döntést hoz, de a vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak a bejegyzési engedély benyújtását követően – a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésének ranghelyén – kerülhet sor. A tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemre vonatkozó eljárás tehát a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével kezdődik, és a bejegyzési engedély alapján történő tulajdonjog bejegyzéssel fejeződik be.

Amint arra a fentiekben utalás történt, az *előjegyzés bevezetése esetén jogalkalmazási nehézségek merülhetnek fel*. Néhány példa: az ügyintézési határidő ésszerűtlen ideig való elhúzódása, a tulajdoni lap áttekinthetlenné válása stb. E problémák gyökere pedig eredendően abban keresendő, hogy a Telekkönyvi Rendtartás oly korban, társadalmi, gazdasági rendszerben született, amelyre szabályai tökéletesen illettek. A jelenlegi – főképpen a technika ugrásszerű fejlődésének eredményeképpen kialakult – feltételek között azonban ezen, másfél-száz esztendeje alkotott jogszabály nem volna zökkenőmentesen alkalmazható. Szemben a hatályos ingatlan-nyilvántartási joggal, amely viszont „kiállta az idő próbáját”, és a már említett több mint tízmillió ingatlanra vonatkozóan átláthatóan és – a jól működő rendszernek köszönhetően – hatékonyan szolgálja mind a jogbiztonságot, mind pedig az ingatlanforgalom érdekeit.

– A tervezet normaszövegéből kiemelt egyes példákat folytatva szintén aggályokat vehet fel a *közhitelesség elvének a széljegyzésre történő kiterjesztése*, amelyet a javaslat 4:205. § (3) bekezdése tartalmaz. E rendelkezés értelmében ugyanis „Az ingatlan-nyilvántartásba széljegyzett bejegyzési igény szerinti jogról és tényről – az ellenkező bizonyításáig – vélelmezni kell, hogy az fennáll, és a széljegy szerinti jogosultat megilleti. A jogok és tények bejegyzése iránti széljegy törlése esetén – az ellenkező bizonyításáig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.”

A széljegy tulajdonképpen az elintézésre váró beadvány iktatószáma, melyet a tulajdoni lapon azért tüntetnek fel, hogy a beadvány benyújtásának és a bejegyzés (feljegyzés) megtörténtének napja közötti időpontban hitelesen tanúsítsa, hogy az adott ingatlanra vonatkozóan eljárás van folyamatban. A széljegyzésben utalni kell a beadvány tartalmára, mégpedig oly módon, hogy abból megállapítható legyen az átvezetés folytán jogosulttá váló ügyfél neve és a jogváltás tárgya. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás a bejegyzési kérelem elutasításával zárul, úgy az erre utaló széljegy feltüntetése mellett az eredeti széljegyet törlik. A közhitelesség elvének a széljegyzésre történő kiterjesztése többek között az ingatlanforgalom biztonságának sérelmével is járna, hiszen olyan jog vagy tény fennállását vélelmezné a széljegy szerinti jogosult javára, amely adott esetben (pl. pótolhatatlan hiányokkal bíró okirat esetén) nem kerülhet bejegyzésre (feljegyzésre) az ingatlan-nyilvántartásba.

– Az ingatlan-nyilvántartási elveknél maradván: a tervezet 4:202. §-a rendelkezik a *rangsor elvé*ről, amely a magyar ingatlan-nyilvántartási jog rendkívül fontos alapelve. Az említett bekezdés értelmében a rangsor az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét jelenti, amelyet a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határoznak meg. Ezen túlmenően azonban – ellentétben a hatályos Inytv.-vel – a tervezet nem tér ki részletesen ezen alapelvre.

A rangsor elve eljárási értelemben azt jelenti, hogy a földhivatalokhoz benyújtott, bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmeket érkezésük, illetve az ezt tanúsító iktatószámok sorrendjében intézik el.

A *rangsor* határozza meg a széljegyzett, valamint a bejegyzett jogok és feljegyzett tények egymáshoz való viszonyát, időpontját és hatályosulásuk sorrendjét.

Amennyiben ugyanis a földhivatalhoz bejegyezhető jogra vagy tényre vonatkozó kérelem érkezik, azt iktatni és széljegyezni kell. Az elintézés sorrendje (rangsor) már a széljegyzéssel beáll, joghatállyal rendelkező ranghelyet azonban csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. Bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak minősül minden olyan okirat, amely az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott ingatlanra vonatkozó, bejegyezhető jogra, tényre, adatra vonatkozik, és azok keletkezéséről, módosulásáról vagy megszűnéséről rendelkezik.

A beadványok rangsora valamennyi érdekeltnek törvényben meghatározott alakiságokkal rendelkező okiratba foglalt hozzájárulásával és a földhivatal határozata alapján megváltoztatható.

A fenti követelményeknek megfelelő okirattal ellátott kérelmeket egymást követő *ranghelyen* (a bejegyzések rangsorában) kell nyilvántartani.

A ranghely rendkívül értékes jogosultság, ezért a vele való rendelkezésre törvényben rögzített szigorú szabályok alapján lehetőség van.

A bejegyzés jogosultjának kérelme alapján ugyanis – harmadik személyeknek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogai sérelme nélkül – sor kerülhet a ranghely előzetes biztosítására, fenntartására, valamint megváltoztatására.

A ranghelynek kiemelt szerepe van jelzálogjog bejegyzések esetén, hiszen ingatlanra vonatkozó ezen jog keletkezéséhez az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Hitelezői érdekeket szolgál az a törvényben rögzített lehetőség is, hogy jelzálogjog bejegyzés esetében a tulajdonos a jelzálogjog ranghelyével meghatározott keretek között rendelkezhet.

Feljegyeztetheti ugyanis az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az ingatlant egy éven belül a feljegyzésben meghatározott összegnél nem nagyobb összeg erejéig jelzálogjoggal kívánja megterhelni (jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása). Amennyiben a feljegyzésben meghatározott határidőn belül kéri a jelzálogjog bejegyzését, azt a feljegyzés ranghelyén jegyzi be, tekintet nélkül a későbbi bejegyzésekre. Ha a jelzálogjog bejegyzését a feljegyzett határidő alatt nem kéri a feljegyzéssel biztosított ranghelyen, a feljegyzést a földhivatal törli.

A tulajdonos rendelkezhet továbbá a *megszűnő jelzálogjog ranghelyével* is, mégpedig két mó-

don: 1) a törölt jelzálogjog ranghelyén a korábbinál nem terhesebb új jelzálogjogot alapíthat; 2) a törölt bejegyzés ranghelyét egy év időtartamra fenntarthatja.

A ranghely fenntartásának ténye a jogosult kérelme alapján a tulajdoni lapon legfeljebb egy évi időtartamra szintén feljegyezhető.

A tulajdonost megilleti az a jogosultság is, hogy a megszűnő jelzálogjog ranghelyével történő *rendelkezés jogáról* harmadik személlyel vagy a következő ranghelyen bejegyzett zálogjogosulttal szemben *lemondjon*. Ebben az esetben a tulajdonos a ranghellyel kapcsolatos jogait csak annak hozzájárulásával gyakorolhatja, akivel szemben arról lemondott. A megszűnő jelzálogjog ranghelyével való rendelkezésről történő lemondás ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető. A feljegyzésben meg kell jelölni azt a személyt, akinek javára a lemondás történt, továbbá annak a jelzálogjognak a ranghelyét, amelyre a lemondás vonatkozik.

A ranghellyel való rendelkezés további, törvényben szabályozott esete a bejegyzések *ranghelyének megváltoztatása*. E tény az összes érdekelt fél okiratba foglalt nyilatkozata alapján jegyezhető fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Jelzálogjog ranghelyének megváltoztatása esetén a feljegyzéshez az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása is szükséges.

Összefoglalva: a magyar ingatlan-nyilvántartási jogban a rangsor elve évtizedek óta jelen lévő és működő alapelv, amely a bejegyzett jogok és feljegyzett tények átlátható, és a nyilvánosság elvére tekintettel bárki által megismerhető sorrendjét teremti meg.

– A tervezet több helyen tartalmaz a *nyilvánosság elvét* érintő rendelkezéseket, amelyek közül kiemelendő a tulajdoni lapba történő betekintést szabályozó 4:198. § (2) bekezdés. Ennek értelmében „Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki személyazonosítás nélkül, internetes honlapon, térítésmentesen megtekintheti.” Ugyanezen szakasz (3) bekezdése pedig azt is kimondja, hogy „(3) A tulajdoni lapról térítésmentesen feljegyzés készíthető, továbbá a külön jogszabályban foglalt költségtérítésért hiteles másolat, az ingatlan-nyilvántartási rendtartás szerinti kivonat vagy tanúsítvány kiadás kérhető.”

A nyilvánosság elvével kapcsolatban előljáróban szükséges megjegyezni, hogy az – egyfelől az iratbetekintés, másfelől az adatszolgáltatás során – bizonyos korlátozással érvényesül.

Így mind az okirattárban lévő, elintézett, mind pedig a széljegyzés alapjául szolgáló, még el nem bírált *okiratok vonatkozásában* a betekintés az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével történhet.

A jogosult, illetve a kötelezett engedélye nélkül abban az esetben ismerhető meg az okiratok tartalma, amennyiben a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

A nyilvánosság elve érvényesül az *adatszolgáltatás* során is, amelynek keretében az érdeklődő az ingatlan tulajdoni lapjába betekinthez, illetőleg arról másolatot kérhet (rendelhet).

Az adatszolgáltatás során mind a betekintés, mind pedig a megrendelés esetében az abban szereplő adatokat – kérelmező nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét – a körzeti földhivatal köteles ellenőrizni.

Betekintés (amely magában foglalja a feljegyzés készítésének lehetőségét is) csak az ingatlan fekvése szerinti földhivatalnál történhet, a szolgáltatás azonban ingyenes.

Megrendelés esetén pedig a tulajdoni lapról hiteles és nem hiteles másolatot bármelyik körzeti földhivatal szolgáltathat, mely után díj – és nem költség – fizetendő. A díjfizetésre, illetve a mentességre vonatkozó rendelkezéseket szintén jogszabályok állapítják meg.

A nyilvánosság elvének korlátozását jelenti továbbá, hogy a személyi azonosító jelet az ügyfelek nem ismerhetik meg, hiszen azt a földhivatalok belső azonosítóként használják.

A nyilvánosság – fentiekben kifejtett korlátozásokkal érvényesülő – elve alapján tehát az egyes ingatlanok jogi helyzetéről – a forgalom biztonsága érdekében – bárki meggyőződhet.

Az említett korlátozást látszik feloldani a tervezet hivatkozott szakasza, amelynek értelmében bárki, személyazonosítás nélkül megtekinthető az ún. „internetes” honlapot.

A tervezet ezen rendelkezése ellentétben áll az Inyvtv. 67. §-ának (1) bekezdésében foglalt szabállyal, amelyet az Inyvtv.-t módosító 2005. évi CXXII. törvénnyel vezettek be; nevezetesen: a tulajdoni lapba történő betekintés iránti kérelemben fel kell tüntetni a kérelmező nevét, anyja születési nevét, születési helyét és idejét. A kérelemben szereplő adatokat pedig a körzeti földhivatal – a személyazonosság igazolására

szolgált okmányból – köteles ellenőrizni. E rendelkezés indoka az volt, hogy az ún. lakásmaffia jellegű cselekmények vizsgálatával kapcsolatban többször felmerült – az adatvédelmi biztos részéről is – a betekintők adatainak ellenőrzött rögzítése. Ennek törvényi alapját teremtette meg 2006. január 1-jétől kezdődően a hivatkozott módosító jogszabály, amellyel azonban ellentétes a tervezet idézett normaszövege.

Az „internetes honlap” kifejezés szintén agályokat vethet fel, hiszen a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből történő adat szolgáltatás a TakarNet-en keresztül valósul meg. E rendszerhez külső felhasználók – így önkormányzatok, bíróságok, nyomozó hatóságok, pénzüzetek stb. – is csatlakozhatnak, jogosultságot szerezve ezáltal az adatbázisból történő lekérdezésre. A földhivatali számítógépes adatbázishoz való hozzáférés fő szabályait szintén az Inyvt. tartalmazza, amely meghatározza a jogosultak, illetve kötelezettek körét, valamint a hozzáférési jogosultság jogszabályi feltételeit. A tulajdoni lapba történő betekintést (a tulajdoni lap „megtekintése”) pedig saját számítástechnikai eszközével – kérelemre – az ingatlan fekvése szerinti körzeti földhivatal ingyenesen biztosítja, tehát ez a szolgáltatás nem egy „internetes honlap”-on keresztül valósul meg.

Az előterjesztés tervezete ugyanezen szakaszának (3) bekezdése pedig előírja, hogy „A tulajdoni lapról (...) az ingatlan-nyilvántartási rendtartás szerinti kivonat vagy *tanúsítvány* kiadása kérhető.” Szükségesnek tűnik kétséget kizáróvá tenni, hogy mely tanúsítvány kiadásáról van szó, ugyanis a jelenleg hatályos Inyvt. 68. §-ának (2) bekezdése erre vonatkozóan egyértelmű rendelkezést tartalmaz. Rögzíti ugyanis, hogy a tulajdoni lap tartalmáról a közjegyző – a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. § (1) bekezdésének *i)* pontjában meghatározott jogkörében eljárva – tanúsítványt állíthat ki, amely a hiteles tulajdoni lap-másolattal azonos hatályú.

– Az elvek köréből elengedhetetlen továbbá a *bejegyzési elv* kiemelése, amellyel kapcsolatban a tervezet 4:201. §-a rendelkezik. E szakasz (1) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba csak azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését törvény lehetővé teszi. A hatályos Inyvt. és Inyvh. viszont ezen elv kapcsán lényegesen részletesebb szabályozást tartalmaz, amely az egyes jogok, tények bejegyezhetőségére (feljegyezhetőségére) jelentős mértékben kihat. Az Inyvt. 2. §-a ugyanis elő-

írja, hogy az Inyvt.-ben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, tény feljegyzését csak törvény rendelheti el. Az Inyvt. tehát maga rendelkezik az egyes bejegyezhető jogokról (Inyvt. 16. §) és feljegyezhető tényekről (Inyvt. 17. §). Ezeken felül pedig csak olyan jogok, tények bejegyzésére (feljegyzésére) van lehetőség, amelyekről törvény (tehát nem bármely jogszabály) mondja ki, hogy az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Itt jegyezzük meg, hogy a tervezet említett szakaszának (2) bekezdése a bejegyzéssel keletkező jogok között említi az ún. *bizalmi vagyongazdálkodási jogot*, amely a jelenleg bejegyezhető jogok között nem szerepel, és amelynek tartalmára a tervezet sem tér ki.

Az Inyvt., valamint az Inyvh. ugyanis vagyongazdálkodási jogról rendelkezik, amelynek lényege, hogy a vagyongazdálkodót megilletik mindazon jogok, illetve terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tulajdonost is, azzal a különbséggel, hogy az ingatlan megterhelésére és elidegenítésére nincsen jogosultsága. E jogot a Magyar Állam tulajdonában lévő egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára vagy az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. (Helyi önkormányzati tulajdon esetében szintén lehetőség van a vagyongazdálkodási jog bejegyzésére.)

A tervezet ezen, kiemelkedő jelentőséggel bíró jogot váltaná fel az ún. *bizalmi vagyongazdálkodási joggal*, amelynek tartalma azonban nem tűnik ki a normaszövegből, illetve annak indokolásából.

**III. Az elidegenítési és terhelési tilalom a hatályos Ptk. 114. §-ában szabályozott, biztosítéki jellegű jogintézmény, amely a tulajdonos rendelkezési jogát kizárja, illetőleg korlátozza. A tilalom fennállásának hatálya alatt ugyanis az ingatlan a jogosult hozzájárulása nélkül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. Ebből következően e tulajdoni korlátozás – jogosulti beleegyezés hiányában – nem teszi lehetővé például a közös tulajdon megszüntetését, vagy az ingatlanak hitelfedezet céljából történő leköltését sem.**

Az elidegenítési és terhelési tilalom alapulhat jogszabályon, bírósági határozaton vagy szerződésen.

– A jogszabály rendelkezése vagy bíróság határozata alapján keletkező elidegenítési és terhelési tilalom – amennyiben maga a jogszabály vagy a határozat kivételt nem tesz – dologi hatályú, így

harmadik személyre is kihat, vagyis az e tény elenére kötött szerződés semmis.

– A szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom keletkezése a felek akaratához köthető, amelynek érvényességéhez azonban a Ptk. hivatkozott szakaszának (2) bekezdése további feltételeket szab. Eszerint annak alapítása csak a tulajdonjog átruházásakor történhet és a kikötés csak a dologra vonatkozó jog biztosítását szolgálhatja. Ilyen elidegenítési és terhelési tilalom esetén a rendelkezési jog korlátozása csak a felek közötti jogviszonyban érvényesül (kötelmi hatály), a dologi hatály pedig e tény ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével áll be. Ingatlan esetében e feljegyzésben azt a jogot (például jelzálogjog) is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.

A feljegyzés szabályait pedig az Inyvtv. és az annak végrehajtásáról intézkedő Inyvh. tartalmazza. A szerződésen, illetve a végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomról az Inyvtv. 17. § (1) bekezdésének *n*) pontja rendelkezik, megteremtve e tény feljegyezhetőségének jogalapját. Az Inyvh. 28. §-ának (1) bekezdése pedig szintén rögzíti, hogy ilyen jellegű elidegenítési és terhelési tilalmat a földhivatal csak a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg jegyezhet fel az átruházott egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára. Emellett e szakasz (2) bekezdése a Ptk.-val összhangban azt is kimondja, hogy a bejegyzésben a tilalom jogosultjának adatain túlmenően azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál. A fent említett feltételek fennállása mellett az elidegenítési és terhelési tilalomról rendelkező szerződésnek alakilag is meg kell felelnie az Inyvtv.-ben és az Inyvh.-ben rögzített szabályoknak, azaz tartalmaznia kell mindazon kellékeket, amelyeket az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok a feljegyzés feltételeként előírnak. Amennyiben az okirat mind alakilag, mind tartalmilag eleget tesz e követelményeknek, abban az esetben nincsen jogszabályi akadálya az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésének, amelynek megtörténtét követően a tilalomba ütköző tulajdonosi rendelkezések semmisnek minősül.

Amint az a fentiekből is kitűnik, az *elidegenítési és terhelési tilalom két egymással összefüggő tulajdoni korlátozásból álló egységes jogintézmény*, amelynek alkalmazása legtöbb esetben a kölcsönszerződésekhez kapcsolódó jelzálogjogok biztosítása érdekében történik. A jelenleg jól működő, az érintett ingatlant a hitelfedezet céljára készen tartó jogintézmény jellegét vesztené,

amennyiben a két alkotóelemet szétválasztanák. Nyelvtani szempontból megközelítve, az „és” kötőszó is az egységességet hangsúlyozza, amelyet egyébként az egyes szakaszok címeiben maga az előterjesztés tervezete is használ.

Túlmenően ezen, az elidegenítési, valamint a terhelési tilalom külön-külön történő feljegyezhetősége számos egyéb kérdést is felvet. Így például – döntően a tulajdonos érdekeit érintő – probléma merülhet fel a megszünt tilalom törlésével kapcsolatosan. Amennyiben például a tulajdoni lapra kizárólag terhelési tilalmat jegyeznének fel, úgy az ingatlan e teher jogosultjának hozzájárulása nélkül elidegeníthetővé válna. Ebből következően olyan ingatlan-nyilvántartási helyzet is előállhat, hogy az új tulajdonos ingatlanának tulajdoni lapján a korábbi kölcsönökből vagy más jogviszonyokból eredő terhelési tilalom lenne feljegyezve. Ez egyrészt törléssel kapcsolatos problémákat vethet fel, másrészt nem szolgálja a hitelezői érdekeket sem, hiszen a jogosult hozzájárulása nélkül kerülhetne sor tulajdonosváltásra.

Az elidegenítési tilalom esetében az előterjesztés tervezete pedig úgy rendelkezik, hogy a rendelkezési jognak ez a kizárása magában foglalja a terhelési tilalmat is. Ez esetben voltaképpen a jelenlegi elidegenítési és terhelési tilalomról van szó, amely azonban az új Ptk. szerint csak eltérő rendelkezés hiányában lenne egységes. Amennyiben ugyanis a szerződő felek másként állapodnak meg, úgy a tervezet értelmében lehetőség lenne elidegenítési tilalom önálló alapítására is. Ez azonban a hitelezővédelmi érdekeket nem szolgálná olyan hatékonyan, mint a jelenlegi, régóta kifogástalanul működő jogintézmény.

Szükséges továbbá megjegyezni, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom érvényessége és a hozzá fűződő hatály szempontjából a jelenlegi Ptk. alapján jól elkülöníthető a jogszabályon vagy bírósági határozaton alapuló, illetve a felek akaratához köthető tilalom. Az előterjesztés tervezetének 4:38. §-a azonban a jogszabályban meghatározott elidegenítési és terhelési tilalomra a szerződéssel létesített ilyen teherre vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni. Ily módon tehát az a jelenlegi, és a bírói gyakorlatban is egységesen értelmezett szabály, miszerint a szerződéssel keletkező elidegenítési és terhelési tilalom érvényességéhez egyéb feltételek is szükségesek, hatályát vesztené. Az előterjesztés tervezete nem tér ki az említett kérdésre, amely pedig alapjaiban érinti az elidegenítési és terhelési tilalom jogintézményét.

Az említett – az ingatlanjog területét érintően, illetve az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozóan tervezett rendelkezések közül kiemelt – példák csupán néhány esetlegesen felmerülő problémára kívánják felhívni a figyelmet.

Összességében azonban elmondható, hogy nem tűnik célszerűnek a jelenlegi – joganyagát tekintve összefüggő, szervezetében pedig jól működő – rendszer átalakítása.

### **Reflections on the draft of the new Civil Code**

*Ruckel, O.*

#### *Summary*

The draft of the new Civil Code organizes the regulation of certain parts of law of real property on a new basis, together with the relevant institutions of land registration.

The current valid land registration rules of law form a consistent, uniform system with the nec-

essary details and in a logical structure that the citizens can easily understand. In contradiction with it, the draft proposes to take over some elements of the late outdated „Grundbuch” regulation, which contain too many details and are less coherent, so they may create difficulties in the legal practice further on. When applying rules of law, the main expectation is to keep them simple and understandable. The author is convinced that it is more advisable to preserve the current, valid rules of law for land registration.

From organisational point of view, the current Hungarian land registration system completely satisfies the demands of both the economy and the society; on the other hand, it is a system that has continuously been improved, applying the latest achievements of info-communication technology.

The author calls the attention to potential problems by bringing examples from the draft, emphasizing the necessity to keep the current, well-functioning legal background of the land and property registration in Hungary.

Tájékoztatjuk kedves olvasóinkat,  
hogy a Magyar Földmérési,  
Térképészeti és Távérzékelési Társaság  
programjairól, híreiről  
rendszeresen tájékozódhatnak honlapunkon is.  
Címünk:

**www.mfttt.hu**

*MFTTT vezetőség*

