



# Az építési szerződésekkel összefüggő jelzálogjog földhivatali szemmel

Dr. Bónis Krisztina tanácsos,  
FVM Földügyi és Térinformatika Főosztály

Mint ismeretes, a vállalkozói „körbetartozások” mérséklése céljából történő törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXXVII. törvény 3. §-a módosította a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) építési szerződésekre vonatkozó 402. §-át. A módosítás lehetővé teszi, hogy a vállalkozót – díjkövetelése erejéig – jelzálogjog illesse meg a megrendelő tulajdonát képező ingatlanon. A Ptk. hivatkozott szakaszát érintő módosítással összefüggésben a jogalkalmazók részéről számos, jogalkalmazással kapcsolatos kérdés merült fel, különös tekintettel annak ingatlan-nyilvántartási vonatkozására. Mindezek figyelembevételével a Ptk. hivatkozott paragrafuszának alkalmazása körében felvetődött kérdésekre adunk választ az alábbiakban.

A Ptk. módosított – 2007. július 7. napjától hatályos – 402. § (2) bekezdése előírja, hogy „a vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon – díjkövetelése erejéig – jelzálogjog illeti meg, amely a szerződéskötés ténye és a vállalkozó kérelme alapján a jelzálognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre; az ezzel ellentétes rendelkezés semmis”.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezés lehetővé teszi, hogy a megrendelő építési-szerelési szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanán, az építési vállalkozó javára, a szerződésből eredő követelések erejéig – a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – jelzálogjog jöjjön létre. E szabályozással elérni kívánt cél tehát megteremti annak lehetőségét, hogy a vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanán, külön erre irányuló szerződéses kikötés nélkül, jelzálogjog illesse meg. A jelzálogjog alapítására irányuló szerződéses megállapodást ez esetben tehát maga a Ptk. fenti rendelkezése pótolja, így a vállalkozót megillető jelzálogjog is a törvényen alapul. E törvényen alapuló jelzálogjog is – a jogintézmény jellegére és magára a jelzálogjogra vonatkozó alapvető szabályozásra tekintettel – csak akkor jöhet lét-

re, ha annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megvalósul.

A jelzálogjogra vonatkozó alapvető szabály, azaz a Ptk. 262. § (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani, és az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához többek között a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül tehát jelzálogról nem beszélhetünk. A jelzálogjog létrejötte és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése között fennálló szoros kapcsolatot támasztja alá a Ptk. 261. § (3) bekezdésében foglalt azon rendelkezés is, miszerint ingatlan esetében jelzálogjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg annak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségre létesíthető.

E törvényen alapuló jelzálogjog létrejöttének előfeltétele tehát – a Ptk. tárgyalt 402. §-a alapján – az építési-szerelési munkára irányuló vállalkozási szerződés megkötése és a vállalkozó kérelmére a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Figyelemmel tehát arra, hogy e törvényen alapuló jelzálogjog keletkezéséhez a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, a jelzálogjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések megfelelő alkalmazása a jelzálogjog létrejöttéhez elengedhetetlen.

1. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (3) bekezdése kiemelt jelentőségű jogként határozza meg a jelzálogjogot, ebből következően a jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzéshez közokiratot vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratot ír elő. Mivel a Ptk. 402. § (2) bekezdése kimondja, hogy az e szakaszon alapuló jelzálogjog a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre, továbbá az ezzel ellentétes megállapodás semmis, ebből következően alkalmazható az Inytv.-nek a fent hivatkozott rendelkezése, mely

a jelzálogjog keletkezésére vonatkozó bejegyzéshez minősített okirati formát ír elő. Fentiekre tekintettel a Ptk. 402. § (2) bekezdésén alapuló jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, az Inyvtv. 26. § (1) bekezdése alapján, a vállalkozónak az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvh.r.) 60. § (1) bekezdésében meghatározott formanyomtatványon benyújtott kérelme, illetve – az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – a szerződéskötés tényének igazolásául, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt vállalkozási szerződés szükséges. Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával kapcsolatban szükséges megjegyezni, hogy a jelzálogjog bejegyzésére irányuló eljárásban – az Inyvtv. 26. § (2) bekezdésének alapulvételeivel – a jogi képviselőt kötelező.

Mindezeket túl a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (2) bekezdése értelmében 12 000 forint összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

Fentiek figyelembevételével, valamint az ügyfelek érdekeinek védelme és a jogbiztonság megteremtése érdekében elengedhetetlen – a szerződéskötés ténye igazolásául – vállalkozási szerződés földhivatalhoz történő benyújtása. Az építési-szerelési munka elvégzésére irányuló vállalkozási szerződés léte ugyanis – mint ahogy arra a fentiekben már utaltam – e törvényen alapuló jelzálogjog létrejöttének egyik előfeltétele, hiszen vállalkozási szerződés hiányában jelzálogjog fennállásáról nem beszélhetünk.

S mint ahogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, úgy az Inyvtv.-ben alapelveként meghatározott okirati elv is elengedhetlenné teszi a vállalkozási szerződés földhivatalhoz történő benyújtását; nem beszélve arról, hogy a benyújtott okirat tartalmazza a jelzálogjog bejegyzéséhez, azaz létrejöttéhez szükséges, az Inyvtv.-ben meghatározott adatokat (az érintett ingatlan helyrajzi számát, a jogosult és a kötelezett adatait stb.). Ezt támasztja alá a jelzálogjogra vonatkozó alapvető szabályok között a Ptk. 262. § (3) bekezdése is, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésben a nyilvántartásra irányadó szabályok szerinti egyéb adatok mellett fel kell tüntetni a követelés összegét is.

Ahhoz tehát, hogy a Ptk. 402. § (2) bekezdése alapján keletkező jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a benyújtott vállalkozási szerződésnek tartalmaznia kell az Inyvtv. 32. §-ában foglaltakat azzal, hogy a jelzálogjog alapítására vonatkozó szerződési megállapodást és a jogosult bejegyzést megengedő nyilatkozatát a törvény rendelkezése pótolja. A törvény rendelkezése általánosságban mondja ki, hogy a vállalkozót – díjkövetelése erejéig – jelzálogjog illeti meg a megrendelő tulajdonát képező, szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon. Tehát maga a vállalkozási szerződés teszi adott jogügyletre alkalmazhatóvá és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetővé, ami a törvény rendelkezésén túl létrehozza e jogot. A vállalkozási szerződés természetesen nem tartalmaz jelzálogjog alapítására irányuló megállapodást, hiszen éppen ezt pótolja a törvény rendelkezése a jogalkotó által elérni kívánt cél érdekében, és erre figyelemmel nincs szükség a megrendelő, mint az ingatlan tulajdonosa bejegyzést megengedő nyilatkozatára sem, mivel a Ptk. 402. § (2) bekezdésén alapuló jelzálogjog a vállalkozót a törvény erejénél fogva a megrendelő hozzájárulása nélkül is megilleti. Hozzáteszem, hogy a jogalkotói szándék hatékony megvalósulásának eszköze is éppen az, hogy a megrendelő e jelzálogjog létrejöttét ne befolyásolhassa. A vállalkozási szerződés nélkülözhetetlen tartalmi eleme azonban a vállalkozói díj konkrét, egyértelmű meghatározása.

2. A földhivatal a Ptk. 402. §-ának – 2007. július 7-től hatályos – rendelkezése alapján fennálló jelzálogjogot a hivatkozott paragrafus hatálybalépést követően megkötött és földhivatalhoz benyújtott építési-szerelési munkák elvégzésére irányuló vállalkozási szerződés alapján, a szerződésben egyértelműen meghatározott díjkövetelés erejéig jegyzi be az földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba. Figyelemmel tehát arra, hogy a vállalkozót a jelzálogjog – a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon, díjkövetelése erejéig – a törvény rendelkezése alapján illeti meg, a földhivatal a vállalkozási szerződés egyéb körülményeinek vizsgálatára nem jogosult. Amennyiben tehát a földhivatalhoz benyújtott szerződésből nem állapítható meg egyértelműen a vállalkozót megillető díjkövetelés összege, a kérelmet az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) pontja értelmében hiánypótlási felhívás nélkül kell elutasítani, mivel ahhoz, hogy a jelzálogjog bejegyezhető legyen, a szerződés tartalmát kellene módosítani.

3. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a bejegyzés alapját képező okiratnak tartalmaznia kell a tulajdonos adatain kívül az érintett ingatlan pontos megjelölését (település megjelölése, ingatlan fekvése és helyrajzi száma) is. Az érintett ingatlanra vonatkozóan a vállalkozó és a megrendelő között fennálló társasági jogviszony vizsgálatára nincs lehetőség, így a Ptk. 402. § (3) bekezdésében foglaltak a földhivatali eljárásban nem alkalmazhatók.

4. Mint ahogy arra korábban is utaltam, a jelzálogjog – a Ptk. 402. §-a alapján – 2007. július 7-től illeti meg a vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon. Figyelemmel tehát arra, hogy 2007. július 7-e előtt létrejött építési szerződés alapján a vállalkozót e törvényen alapuló jelzálogjog nem illeti meg, így a 2007. július 7. előtt kötött építési szerződések alapján a jelzálogjog bejegyzésére a földhivatalnak nincs jogszabályi lehetősége.

Összegezve a fentieket megállapítható, hogy a Ptk. 402. §-a alapján fennálló jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, a vállalkozónak jogi képviselő igénybevitelével – külön jogszabályban meghatározott formanyomtatványon – előterjesztett kérelme, valamint az 1. pontban

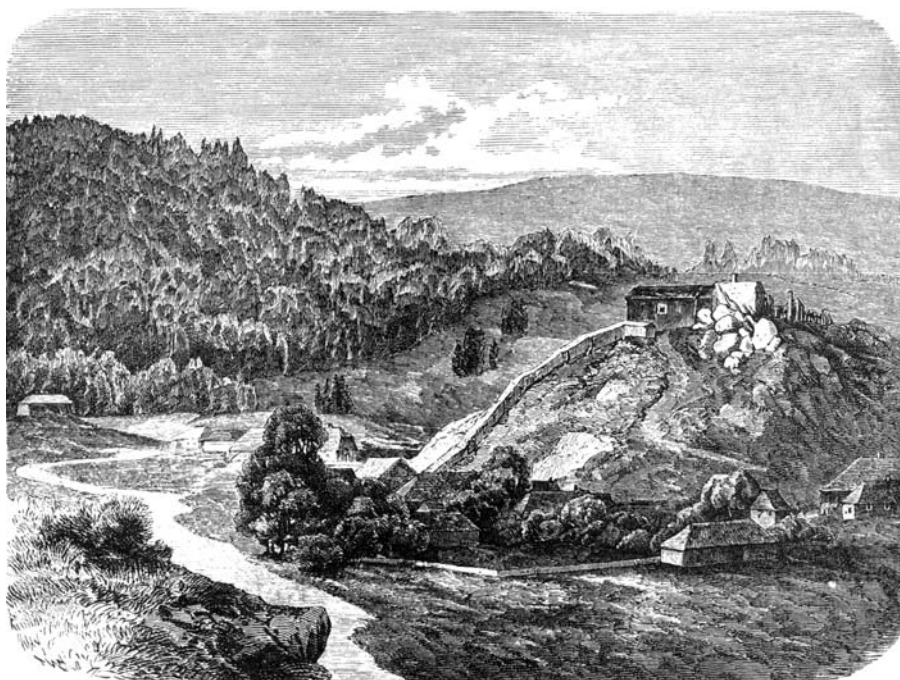
meghatározott alaki és tartalmi kellékekkel rendelkező építési szerződés alapján van lehetőség.

### **Mortgage right and building contracts – seen from the land office**

*Bónis, K.*

#### *Summary*

Aiming at reducing the „go-round debts” of the entrepreneurs, the section relating to building contracts of the Act IV/1959 on the Civil Code has been modified. This modification (par. 402, Civil Code) allows the entrepreneur to acquire mortgage right – up to the amount of his/her claim – on the land owned by the customer. In line with the expressed provisions of the referred Act, this mortgage right is created through an entry in the land registry. The author of the present paper gives answers to the questions arising in connection with the registration of the entrepreneur’s mortgage right. In particular: what conditions should be fulfilled, what kind of document should be produced, which formal and content requirements should be satisfied for the registration of the mortgage right in favour of the entrepreneur, considering the Act CXLI/1997 on land registration.



*A gyimesi vámház a Gyimesi szorosban (Erdély);  
Keleti Gusztáv rajza Orbán Balázs: Székelyföld c. könyvéből.*