

KUSTYÁN GEORGINA

Agrárjogi Tanszék

Témavezető: dr. Kurucz Mihály PhD, egyetemi docens

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS AZ ÚJ PTK. TÜKRÉBEN

Az ingatlan-nyilvántartás első megjelenési formái a 12. századra tehetők¹, amikor létrejöttek azok az intézmények, amelyek a tulajdonjog biztonságát és a hitelezők védelmét szolgálták. Később a 15. századtól megjelentek a jelzálogkönyvek², majd a 18. század végétől azok a telekkönyvek³, amelyek egyesítették a jelzálogkönyvek, valamint a városi könyvek funkcióit.

A mai magyar ingatlan-nyilvántartás kialakulásában különböző gazdasági, társadalmi okok játszottak szerepet. Egyik jelentős jogforrás a középkori falusi-városi könyvek rendszere⁴ és a zálogkönyvek. Az ingatlan-nyilvántartás kialakításának másik igénye a közterhek nyilvántartásának követelményeként jelentkezett (földkataszterek). A német-osztrák jogi térben kodifikált polgári törvénykönyvek az ingatlan tulajdonjogának átruházásához, más dologi jogok alapításához az ún. tradíciós rendszert vezették be, ezért vált szükségessé a telekkönyv. Ezt követően Magyarországon 1971-ben került sor alapvető változásra⁵, amikor megkezdődött az állami földnyilvántartást és a telekkönyvet összeolvasztó új ingatlan-nyilvántartás működtetése.⁶ Majd 1997-ben megszületett a jelenleg is hatályos eljárási törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási törvény).

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Polgári Törvénykönyv) kialakítása során az ingatlanok magánjogi forgalmának szabályozását érintően három kiválasztott fogalmazódott meg⁷, amelyek jelentősen különböznek a 2014. március 15-éig hatályos jogi szabályozástól⁸, és amelyek megjelennek az új Ptk. hatályos rendelkezéseiben is. Az első cél az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítése volt, amely hangsúlyozza az ingatlan-nyilvántartás hatékony, gyors, megbízható működésének szükségességét. A másik szándékot tükrözi az ingatlanokra vonatkozó anyagi jogi szabályoknak az új Polgári Törvénykönyvben való elhelyezése ahelyett, hogy

¹ Soós László: Fogarasi János tervezete a telekkönyvek létrehozásáról a mezőgazdasági hitelek biztosítása érdekében (1845) Agrártörténeli Szemle. XXXIII. Évf. 1991. 1-4.sz. 193-207.

² Tabula terrae - Landtafelpatenten; A betáblázási könyvek rendszere a nemesi ingatlanokra Vgl. ZLINSZKY Imre: A magyar telekkönyvi rendtartás, Bp., Franklin Társulat. 1893. 17. o.

³ Stadtbuch helyett Grundbuch

⁴ Stadtbücher, Grundbücher

⁵ Az egységes ingatlan-nyilvántartás kialakításáról rendelkező kormányhatározat 1042/1971. (IX.29.) Korm. hat. és a 29/1971. (XI. 29) Korm. rendelet

⁶ 1972. évi 31. törvényerejű rendelet, amely 1973. január 1-jén lépett hatályba. Eredményként az ingatlan-nyilvántartást besorolták a közigazgatási hatósági eljárások közé.

⁷ 1003/2003. (I.29.) Korm. határozat az új Polgári Törvénykönyv koncepciójának elfogadásáról...

⁸ Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Polgári Törvénykönyv).

egységes szabályozás jelenne meg az ingatlan-nyilvántartási törvényben. Az új Polgári Törvénykönyv magában foglalja az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok keletkezésének, változásának, megszűnésének anyagi jogi szabályait, de nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartási eljárási jogra, arról továbbra is az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezik.⁹ Ez a megoldás azt is jelenti, hogy az új Ptk. szándékai ellenére nem tért vissza a korábbi magyar magánjog megoldásaihoz.

Az új Polgári Törvénykönyv Ötödik könyv (Dologi jog) Negyedik Rész X., XI., XII., XIII. Cím alatt tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi szabályait. Ennek keretében rendelkezik az ingatlan-nyilvántartás joghatásairól.

Az új Polgári Törvénykönyv meghatározza az ingatlan-nyilvántartás fogalmát, szemben a régi Polgári Törvénykönyvvel, amely nem tartalmazott fogalom-meghatározást. Az ingatlan-nyilvántartás ennek megfelelően az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása.¹⁰ Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.¹¹ A definíció jól tükrözi az úgynevezett ingatlandolog szerinti nyilvántartás (reálfolium)¹² hagyományát, amelyben az ingatlan a nyilvántartás alapja, és amely nyilvántartás az ingatlanra vonatkozó jogokat és lényegesebb tényeket is feltünteti.¹³

Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei történetileg az 1885. évi Telekkönyvi rendeletben jelentek meg, amelyek részben anyagi jogi, részben eljárásjogi követelményeket fogalmaztak meg.¹⁴

Az új Polgári Törvénykönyv az ingatlan-nyilvántartási elvek tekintetében újat nem hozott, különösen nem az ingatlan-nyilvántartási törvényhez képest. Az új Polgári Törvénykönyv az ingatlan-nyilvántartás alábbi elveit és joghatásait rögzíti: a bejegyzési elv¹⁵, a közhitelesség elve (alaki nyilvánosság)¹⁶, az (anyagi) nyilvánosság elve¹⁷, a rangsor elve¹⁸, az okirati elv¹⁹, a jogvédelem²⁰ és a jóhiszemű szerzés vélelmének elve.²¹

⁹ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez fűzött kommentárt. Complex jogtár

¹⁰ Az új Polgári Törvénykönyv követi azt a közép-európai polgári jogi kodifikációs felfogást, amely azonosítja a telekkönyvet egy jogtechnikai konstrukcióval, azon belül a jogok és tények nyilvántartására koncentrálnak, nem foglalja az ingatlan jogi fogalmával, azt a kataszterre bízva. Maga a telekkönyv is úgy jelenik meg, mint amely azonos a főkönyvvel.

¹¹ Új Polgári Törvénykönyv 5:165.§

¹² Ez egyben az ingatlan-nyilvántartás egyik, a polgári jogtól független, önálló közjogi funkcióját is megjeleníti: a dologi szabályozó, rendszerező funkciót.

¹³ Kivétel az Ingatlan-nyilvántartási törvény 70.§

¹⁴ Ezek az alapelvek a következők voltak: bejegyzés alapelve, a nyilvánosság elve, a különlegesség elve és a jogosság elve.

¹⁵ Új Polgári Törvénykönyv 5:168.§

¹⁶ Új Polgári Törvénykönyv 5:170.§

¹⁷ Új Polgári Törvénykönyv 5:166.§

¹⁸ Új Polgári Törvénykönyv 5:169.§

¹⁹ Új Polgári Törvénykönyv 5:167.§

²⁰ Új Polgári Törvénykönyv 5:187.§

²¹ Új Polgári Törvénykönyv 5:174.§

A bejegyzési elv típusadó magja, a konstitutivitás azt jelenti, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó dologi jogok keletkezéséhez és megszüntetéséhez szükséges, hogy ezeket a jogokat bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba, másképpen a jogszerzés bizonyos jogok tekintetében bejegyzéshez kötött. A bejegyzési elv is szorosan kapcsolódik a közhitelesség elvéhez, amelynek célja, hogy a valós jogállapot minél teljesebb feltüntetésére.

Az új Polgári Törvénykönyv megkülönbözteti a jogátruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzéssel keletkező, átruházáson alapuló tulajdonjogot, valamint a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzéssel keletkező, szerződésen alapuló vagyongazdálkodási jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és használati jogot, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot. Ennek oka nyilvánvaló a magyar magánjogban: egyfelől a nevesített korlátozott dologi jogok túlnyomó részben forgalomképtelenek, a forgalomképes jelzálogjog esetén viszont nincs új jog, nincs új ranghely, csak a meglévő jog és meglévő ranghely jogosultja változik.

Az új Polgári Törvénykönyv arra is utal²², hogy egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, valamint jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének az elmaradása nem érinti a hozzájuk fűződő joghatást. Ilyen jogilag jelentős tények az ingatlan-nyilvántartási törvény alapján ismerhetők csak meg: a jogosult kiskorúsága, gondnokság alá helyezése; a jogosulttal szemben indított felszámolás, végelszámolás; a kisajátítási eljárás megindítása; a telekalakítási eljárás megindítása; az ingatlanügyi hatóság elleni jogorvoslati kérelem; az ingatlan jogi jellege; az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése; bíróság ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás. Ugyanakkor bizonyos tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben. Ilyen tény például a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom; az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása; a tulajdonjog fenntartással történő eladása; a ranghely megváltoztatása; a pénzügyi lízingbeadás ténye.²³ Az alapbejegyzési hatályok másodlagos eredménye a jogóvó, felfüggesztő joghatály. Az elv azt is jelenti, hogy a bejegyzett jogok a későbbi jogszerzést korlátozzák, vagy feltételelessé teszik.²⁴

A bejegyzésnek az új szabályozás alapján nemcsak jogkeletkeztető, de jogváltó hatálya van. A bejegyzés konstitutív természete azt jelenti, hogy a bejegyzés a jogszerzést teljes hatállyal, véglegesen, a felek további nyilatkozata vagy harmadik személy, hatóság igazolásától függetlenül idézi elő.

Az alaki nyilvánosság elve alapján az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá kérheti hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását.²⁵ Ez az elv biztosítja az ingatlan-nyilvántartás közhitelességi tartalmát: ami bizonyít, azt meg lehessen ismerni. A szabály az anyagi nyilvánosság elvével a nyilvántartás jogvédelmi-jogbiztonsági funkcióját is megalapozza azáltal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokról és tényekről tudomást szerezhetnek az

²² Ingatlan-nyilvántartási törvény 5.§

²³ Ingatlan-nyilvántartási törvény 17.§ (1)-(3) bekezdésében foglalt rendelkezések.

²⁴ Például jogorvoslati kérelmek, perfeljegyzés, zárlat

²⁵ Az új Polgári Törvénykönyv itt kiterjeszti magánjogi joghatályait az ingatlan-nyilvántartási adatokra is.

érintettek, illetve nem is hivatkozhatnak az ismeretszerzés elmaradására. Ennek az elvnek a korlátozására²⁶ csak rendkívül kivételes esetben kerülhet sor, így a különös védelem alatt álló személyes adatok kivételével korlátlanul megismerhető a tulajdoni lap és térkép tartalma. Ilyen különleges védelem alá tartozik a személyazonosító szám, amely adatvédelmi okok miatt nem ismerhető meg.²⁷ A tulajdoni lap és térkép – szűk kivételtől eltekintve – korlátlan megismerhetősége mellett eltérő szabályozás irányadó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okirat tartalmának megismerhetőségére. Ezek az okiratok akkor ismerhetők meg, ha a kérelmező igazolja, hogy azok a jogosultak és kötelezettek, akiket az okirat tartalma érint, hozzájárultak a megismeréshez, vagy a kérelmező jogát kívánja érvényesíteni, vagy kötelezettségét teljesíteni, és ehhez a joggyakorláshoz vagy kötelezettség teljesítését szükséges az okirat megismerése.²⁸ A nyilvánosság elve ugyanakkor nem jelent kötelező adatszolgáltatást a földhivatal részéről, de nem is akadályozza annak, hogy a jogalkalmazó személyek, szervek csatlakozzanak a földhivatali számítógépes hálózathoz, és onnan szerezzenek információt egy adott ingatlanról.²⁹

A közhitelesség elvét az új Polgári Törvénykönyv a többi elvtől külön, a XI. cím alatt rögzíti. A közhitelesség elve különböző típusú törvényes vélelmet fogalmaz meg, meghatározó alapelvnek tekintendő, és az alábbi elemeket foglalja magában:

– azok a jogok, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás tartalmaz, megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve,

– senki sem hivatkozhat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmát nem ismeri.

A közhitelesség elve alól kivétel lehet, ha a jog megszerzése idején törlési vagy más per van folyamatban, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés eredeti érvénytelensége miatt helytelen, és még nem telt le az a határidő, amely alatt a bejegyzés eredeti érvénytelensége miatt a törlési keresetet jóhiszemű harmadik személy ellen is meg lehet indítani, vagy ha a szerzés ingyenes.

Általánosabb megfogalmazásban a közhitelesség korlátai a következők lehetnek: az ingatlan-nyilvántartás teljes valósága csak addig áll, amíg ezt a vélelmet meg döntik, amíg az ellenkezőjét nem állítják. A közhitelesség továbbá nem feltétlen érvényesülő elv azért, mert a törvény kizárhatja érvényesülését, például a biztosítéki zálogjogi szabályozás körében.

²⁶ BH2006. 269. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a nyilvánosság elve nem jelent korlátlan adatszolgáltatási - tulajdoni lap másolat kiadási - kötelezettséget (1997. évi CXLI. tv. 4. §; 41/2002. (V.14.) FVM rendelet 2. §).

²⁷ Információs önrendelkezési jog, ld. az Alkotmánybíróság 26/2001. (VI. 29.) AB határozatát.

²⁸ Új Polgári Törvénykönyv 5:166.§ (1) és (2) bekezdésének rendelkezéseit

²⁹ Ingatlan-nyilvántartási törvény alábbi rendelkezéseit:

74. § (1) Az ingatlanügyi hatóság

a) a 72-73/A. § hatálya alá tartozó személyek számára szerződés alapján biztosítja;

b) az a) pontba nem tartozó személyek számára szerződés alapján biztosíthatja a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer szolgáltatásait.

Az ingatlan-nyilvántartási törvénnyel részben összhangban³⁰ az új Polgári Törvénykönyv meghatározza a közhitelesség tartalmát, amely alapján, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tény oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Ugyanez a szabály irányadó az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is. Továbbá a rendelkezés értelmezéséből levezethető, hogy ugyanez a szabály vonatkozik arra a jogosultra is, akire vonatkozó jogot, vagy tényét töröltek a nyilvántartásból. Ha egy jóhiszemű jogszerző ezzel összefüggésben jogot szerez, és ez bejegyzésre is kerül, a törölt jog vagy tény jogosultja nem léphet fel vele szemben.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége a közbizalom eljárásjogi biztosítékaként is értelmezhető, megalapozza a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelmét. Aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot, és nem tudott, vagy nem is kellett tudnia az ingatlan-nyilvántartástól eltérő jogról, az ingatlan-nyilvántartás szerint szerzi meg a jogot, a szerződését, jognyilatkozatát akkor is érvényesnek kell tekinteni, ha egyébként a jogi hatás megtagadható lenne. A bizalom azonban csak a jóhiszemű jogszerzőt illeti meg. Az új Polgári Törvénykönyv nem a jóhiszeműség fogalmát határozza meg, hanem azt rögzíti, ki nem minősül jóhiszeműnek. Nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogot szerző, vagy a jóhiszeműség védelme alá eső egyéb cselekményt végző olyan személy, aki jogának szerzésekor vagy az általa véghezvitt cselekmény időpontjában tudott az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról, vagy ezekről tudnia kellett. A jóhiszeműség fennállását bejegyzési kérelemnek az ingatlan-nyilvántartásba való benyújtása szerinti időpontban kell vizsgálni. Ha a bejegyzés hatályossá vált, és ezt követően jött létre a jogváltozásra irányuló megállapodás, a megállapodás létrejöttének az időpontja irányadó a jóhiszeműség megállapítása során.

Az új Polgári Törvénykönyv a közhitelesség elvét és a jogvédelmi hatást kiterjeszti a széljegyzett igényre is³¹. Ennek megfelelően a jogszerző nem hivatkozhat jóhiszeműségére olyan jogosulttal szemben, aki saját jogszerzését olyan jogra vagy tényre alapítja, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése vagy feljegyzése iránti eljárás megindítását a jóhiszeműség megítélése során irányadó időpontban széljegy formájában már feltüntették az ingatlan-nyilvántartásban, ha a bejegyzésre vagy feljegyzésre sor kerül a kérelem alapján.

A jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőt védő szabály, hogy a bejegyzés hatályossá válásától számított három év elteltével a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog a nyilvántartásból nem törölhető, még akkor sem, ha az érvénytelen okiraton alapul.³² A hároméves határidőt a bejegyzés hatályossá válásától kell számítani. Ez nem a bejegyzés időpontjával azonos, hanem az az időpont, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló okirat

³⁰ Lásd az ingatlan-nyilvántartási törvény 5.§ (1) bekezdésébe foglalt rendelkezéseket: „Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.”

³¹ Új Polgári Törvénykönyv 5:171.§ (1) és (2) bekezdés

³² EBH2008. 1865. I.

beérkezett a földhivatalhoz, ha pedig a ranghelyet biztosították, akkor ez az időpont az irányadó.³³ Az ingatlan-nyilvántartási törvény korábban hatályos rendelkezései szerint a törlési per megindításának határideje attól függött, hogy a keresetet ki ellen kellett megindítani. A közvetlen jogszerzővel szemben, vagy azzal szemben is, aki érvénytelen bejegyzés alapján, de a bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot. Ez a szabályozás arra volt tekintettel, hogy az érvénytelen bejegyzés hatásmechanizmusába belépett-e jóhiszemű jogszerző.³⁴ Az új Polgári Törvénykönyv szabályozása részben követi azt az elvet, hogy a keresetet ki ellen kell megindítani, de csak a jóhiszeműen és visszterhesen szerző harmadik személlyel szemben indítható keresetről rendelkezik. Az új szabályozás kettős rendszere szerint a törlési pert a közvetlen jogszerzővel szemben mindaddig meg lehet indítani, amíg a jognyilatkozat érvénytelensége megállapítható. Ez azt jelenti, hogy semmis szerződés érvénytelensége esetén a pert határidő nélkül meg lehet indítani a közvetlen jogszerzővel, vagy azzal szemben is, aki az érvénytelen bejegyzés alapján, de a bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot. A jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján jogot szerző harmadik személy ellen azonban nem a törlési perre irányadó határidők alapján lehet megindítani a keresetet, hanem a bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt (amennyiben a határozatot kézbesítették), vagy a fentebb már említett három éves jogvesztő határidő alatt (amennyiben a kézbesítés nem történt meg).

Az új Polgári Törvénykönyv szabályozása a jogvédelemi hatályok szabályozásakor néhány ponton áttöri a bizalmi elvet. Ez a szabályozási megoldás nem új, követi a 1855. évi telekkönyvi rendelet, 1886. évi Telekkönyvi törvény óta kialakult eljárásjogi kiindulási elvet. A jogvédelem nem feltételen és nem azonnali. Feltétlennek és azonnalinak tűnik a nyilvántartáson kívüli jogszerzővel szemben, és csökevényes a nyilvántartásból jogsértően törölt jogosulttal szemben.

Nem terjed ki a jogvédelem a jogszerzőre, ha vele szemben törlési keresetet indítanak, a bejegyzés törlése iránt vagy az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett bejegyzési igény alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének vagy ezen igény elévülésének megállapítása iránt pert indítanak.³⁵ Ugyanez irányadó arra az esetre is, ha az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása előtt a törlési vagy kiigazítási pert feljegyezték. A feljegyzésnek az a szerepe, hogy jelezze a jogszerző számára azokat a körülményeket, amelyek az ingatlannal kapcsolatos jogokat befolyásolhatják.³⁶

Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállásának szabályozására is a közhitelesség elvének szabályrendszerében kerül sor, szembeállítva a jóhiszemű jogszerzővel. Ehhez kapcsolódik az ingatlan-nyilvántartás teljességének elve, amely alapján ellenkező bizonyításig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat

³³ PETRIK, 2013. 252.

³⁴ PETRIK, 2013. 262.

³⁵ MENYHÁRD Attila, 2013. 498.

³⁶ Lásd az új Polgári Törvénykönyv 5:174.§ (1) és (2) bekezdését.

illeti meg. Továbbá ellenkező bizonyításig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn. Amennyiben valaki az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett jogát nem jegyezteti be, ezt a jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, valamint az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ez azt jelenti, hogy a jóhiszemű jogszerző védelme teljes és azonnali, nem indítható ellene törlési per. Nem lehet érvényesíteni az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogot és fel nem jegyzett tény a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző, valamint bejegyzési igénnyel előbb álló, jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ez a védelem azonban nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartási állapot függő jogi helyzetére utaló tény feljegyzése esetére.

Az új Polgári Törvénykönyv meghatározza a rangsor fogalmát. A rangsor az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendje, amelyet a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határoznak meg.³⁷ Az új Polgári Törvénykönyv a rangsorra vonatkozó részletes rendelkezéseket az ingatlan-nyilvántartási elveket követően fejt ki. Összekapcsolja a rangsor és a ranghely fogalmát, a két fogalom között kapcsolatot teremt azáltal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba érkező kérelmek benyújtásuk sorrendjében kerülnek elintézésre. A rangsor eljárásjogi intézmény, arra utal, hogy milyen sorrendben lehet ranghelyet szerezni az egyes jogok bejegyzésével. A rangsort a kérelmek iktatásának időpontja határozza meg, ez az iktatószám kerül széljegyzésre a tulajdoni lapon, és amennyiben valamely ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog konstitutív hatályú, a bejegyzéssel jön létre, akkor nem a szerződés megkötése keletkezteti a jogot, hanem a bejegyzés idejétől jön létre. A rangsor és a ranghely meghatározásánál jelentősége van annak is, hogy megfelel-e a jogszabályi rendelkezéseknek a bejegyzés alapjául szolgáló okirat. Az új Polgári Törvény alapján ugyanis ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. Kiegészítő szabályként fogalmazza meg az új Polgári Törvénykönyv, hogy azok a jogok, amelyek bejegyzésének hatálya ugyanazon időpontban kezdődik, azonos ranghelyen állnak. Az azonos napon érkezett kérelmek bejegyzésének sorrendjét, a bejegyzések és feljegyzések hatályosulásának ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keletkezésének, kiállításának, vagy ellenjegyzésének időpontja határozza meg.³⁸ Korábban az eljárási jogot szabályozó ingatlan-nyilvántartási jogszabályok rendelkeztek a rangsor és ez által a ranghely megváltoztatásáról, az új Polgári Törvénykönyv ezt is magában foglalja. Az anyagi jogi szabályozás szerint a bejegyzések rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható, amelyhez a rangsor megváltoztatás tényének ingatlan-nyilvántartásban való feljegyzése szükséges. Az új Polgári Törvénykönyv szabályozása a rangsor megváltoztatása során is a kötelmi és a dologi ügylet kettősségét, a bejegyzés konstitutív természetét hangsúlyozza és biztosítja harmadik személyek érdekeinek

³⁷ Lásd az új Polgári Törvénykönyv 5:169.§-át.

³⁸ 18/2010. (XI. 8.) KK vélemény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog keletkezésének időpontjáról
1. „A bírói gyakorlatban vitássá vált, hogy a tulajdon átruházása időpontjának a bejegyző végzés meghozatalának vagy jogerőre emelkedésének időpontját kell tekinteni. A Közigazgatási Kollégium álláspontja szerint a bejegyzéssel keletkező jogot a bejegyzést elrendelő jogerős végzés hozza létre.

védelmét. A ranghely megváltoztatásának korlátja, hogy az nem járhat harmadik személy – a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett jogának – sérelmével.³⁹

Az okirati elv a bejegyzési elv érvényesülésének a feltétele és a forgalom biztonságát szolgálja. Okirati elv azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogok bejegyzésre, tények feljegyzésére vagy adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.⁴⁰ Az új Polgári Törvénykönyv nem ad részletes szabályozást az okiratokról, erről az ingatlan-nyilvántartási törvény és más jogszabályok rendelkeznek. Az okirati elv kifejezetten eljárásjogi, bizonyítási elvi kérdés. Ha a törvényesség okából szabályoz az új Polgári Törvénykönyv: csak okirat alapján kerülhet sor bejegyzésre, akkor az nem okirati elvet érintő probléma, hanem az ingatlan-nyilvántartás törvényességének biztosítása. Az okirati elvhez kapcsolódó eljárásjogi kérdés, hogy a földhivatal milyen hatáskörrel rendelkezik az okiratok vizsgálata során.

Fontos megjegyezni, hogy a kataszteri adatok nem minősülnek közhitelesnek, bár a közhitelesség egyik eleme, a bizonyító erő kötődik hozzájuk. Az új Polgári Törvénykönyv úgy fogalmaz, hogy az ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni.⁴¹ Az irányadóság azt jelenti, hogy a kataszteri adatokat valósnak kell elfogadni, amíg az ellenkezőjét nem bizonyítják.⁴² A bizonyítás pedig azt terheli, aki az adatok helyességét vitatja. Az új Polgári Törvénykönyv elsőbbségi szabályt fogalmaz meg, amely szerint, ha az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján számított, jogszabály szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor ez utóbbi az irányadó.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai tekintetében szükséges megemlíteni az ingatlan-nyilvántartási törvényben megfogalmazott rendelkezéseket is. Az ingatlan-nyilvántartási törvény úgy rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartás – az ingatlanok ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott adatai kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartás. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törölt ingatlanadról pedig vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultak személyazonosító és lakcímadatait illetően a személy- és lakcímnnyilvántartás adatai az irányadóak. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis – az ellenkező bizonyításáig – hitelesen tanúsítja a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény rendelkezései szerint meghatározott állami alapadat-tartalmat. Az ingatlan-nyilvántartási törvény arra is utal, hogy az új Polgári Törvénykönyvnek az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegét kimondó rendelkezése tekintetében az adatok helyessége alatt az adatoknak az okiratokkal való egyezőségét is érteni kell.

³⁹ Ld. az új Polgári Törvénykönyv 5:180.§ rendelkezéseit és ahhoz kapcsolódó kommentár magyarázatát.

⁴⁰ Ld. az új Polgári Törvénykönyv 5:167.§ rendelkezését.

⁴¹ Ld. az új Polgári Törvény 5:177.§ (1) bekezdését.

⁴² MENYHÁRD Attila 2013. 498.

Az új Polgári Törvénykönyv rendelkezéseivel az ingatlan-nyilvántartási joghatások szabályozása bonyolultabb lett, mint valaha. A jogok és tények tekintetében a Ptk. anyagi joghatásról rendelkezik, az adatokhoz bizonyító erőt kapcsol az új törvény, míg a Ket.⁴³ közjogi közhitelességet mond ki rájuk. A két törvény közötti ellentmondást, joghézagot az ingatlan-nyilvántartási törvény tölti ki, amelyben a magánjogi anyagi szabályok közjogi elemekkel keverednek.

Felhasznált irodalom

KURUCZ Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Budapest, 2009

PETRIK Ferenc-POMEISL András: Polgári jog, Dologi jog, Budapest, HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó Kft. 2013

SOÓS László: Fogarasi János tervezete a telekkönyvek létrehozásáról a mezőgazdasági hitelek biztosítása érdekében (1845) Agrártörténeti Szemle. XXXIII. Évf., 1991. 1-4.sz. 193-207.

VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex Kiadó, 2013.

⁴³ 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól 86.§