

JUHÁSZ Ágnes* – PUSZTAHELYI Réka**
Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi
hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában***

1. Bevezetés

Hatósági nyilvántartásaink közül kiemelkedő jelentőséggel bír az ingatlan-nyilvántartás. Olyan, közigazgatási hatóság által vezetett nyilvántartás, amely az ingatlanra vonatkozó, elsősorban polgári jogi szempontból releváns jogok, valamint releváns tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Egyike azon nyilvántartásoknak, ahol a bejegyzés, adott állapot vagy változás (jog, tény) feltüntetése alapvető polgári jogi joghatással jár. A jogalkotó is erre az erőteljes kapcsolódásra tekintettel helyezi el az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályainak általános részét a Polgári Törvénykönyv rendelkezései között. A Polgári Törvénykönyvön kívül eső, további ingatlan-nyilvántartási szabályok is túlnyomó részben a polgári jogi szabályok eszközjogaként jelentkeznek, a polgári anyagi jogi jogváltozást elősegítő részletes anyagi és eljárási szabályokat rögzítenek.

Az ingatlan-nyilvántartás működése tehát alárendelt a polgári jogi jogszabályoknak, azonban, ahogyan az az alábbiakban kifejtésre kerül, a rendszer stabilitását szolgáló, a nyilvántartás szerinti tartalomba vetett bizalmat védő intézmények olykor egyfajta tehetetlenséget is előidéznek. Nem feledkezhetünk meg továbbá arról a tényről sem, hogy az ingatlan nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, amelynek vezetése közigazgatási szerv, az ingatlanügyi hatóságként eljáró járási földhivatalok feladata. Eljárásuk tehát az általános közigazgatási eljárási szabályoknak alávetett, és csak a szükségszerű és indokolt mértékben biztosítja a jogalkotó az Ákr. rendelkezéseitől való eltérést e speciális eljárás, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során.

Az alábbiakban olyan kérdéseket kívánunk megvizsgálni, amelyek alapvetően érzékeltetik ezt a kettősséget. Az alapvető magánjogi joghatásokkal felruházott ingatlan-

Ágnes Juhász – Réka Pusztahelyi: Registration of real estates from a civil law viewpoint – civil law effects in the sieve of the official public register – Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatósági lajstrom rostájában, *Journal of Agricultural and Environmental Law* ISSN 1788-6171, 2018 Vol. XIII No. 24 pp. 61-98 doi: 10.21029/JAEL.2018.24.61

* dr. jur., PhD, egyetemi adjunktus, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, e-mail: civagnes@uni-miskolc.hu

** dr. jur., PhD, egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék.

nyilvántartás (telekkönyv) vezetése alapvetően közjogi közigazgatási szabályok szerint működik.

Ezeket kereteket a hagyományos polgári jogi gondolkodással rendelkező bíróság vagy akár más jogalkalmazó is csak nehezen fogadja be,¹ akár csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, a törvény által meghatározott kellékekkel felruházott bírósági határozatot, mint a bírói megkeresést alapjául szolgáló speciális okiratot vesszük figyelembe. Vizsgálódásunk kiterjed továbbá olyan kérdésekre is, amikor a nyilvántartás stabilitásához fűződő érdek és annak helyességéhez és teljességéhez fűződő érdek kerül egymással szembe: vajon ezen érdekütközés feloldására felhatalmazott-e az ingatlanügyi hatóság vagy az érdekütközés megléte bírósági eljárást kíván meg?

2. A magyar ingatlan-nyilvántartás alapvető magánjogi funkciói: a telekkönyvi típusú nyilvántartások jellegzetességei

Magánjogi szempontból a magyar ingatlan-nyilvántartás ún. „telekkönyvi típusú” nyilvántartás,² amely az ellátott funkciókban is megjelenik.

A regisztratív funkció lényege, hogy a nyilvántartásban az ingatlanra vonatkozó jogok, tények és adatok feltüntetésre kerülnek. Ezért az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés esetében is a bejegyzés a nyilvánosság alapelvén keresztül tájékoztat mindenkit annak fennállásáról. Ehhez szorosan kapcsolódik a nyilvántartás igazoló hatása. A nyilvántartásba történő bejegyzés egyúttal mindenkivel szemben igazolhatóvá, érvényesíthetővé teszi a jogosultságot, továbbá adott jog, tény illetve ranghelye tekintetében kizárólagos pozíciót biztosít a bejegyzett jogosultnak. Egyes jogilag releváns tények feljegyzése pedig a nyilvántartás nyilvánosságának és közhitelességének alapelvein keresztül a tények mindenkivel szembeni (erga omnes) hatályát biztosítja.

Az abszolút, másokat kirekesztő tartalmú dologi jogok esetében elsődleges fontossággal bír azok nyilvánosságra hozása. Ennek a publicitási funkciónak a betöltésére hivatott az ingatlan-nyilvántartás is. A regisztratív funkción túl, az ingatlan-

*** *A tanulmány az Igazságügyi Minisztérium jogászképzés színvonalának emelését célzó programjai keretében valósult meg.*

¹ Szkeptikus de jobbító szándékú kritikát fogalmaz meg Süliné Tózsér Erzsébet is: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme, *Magyar Jog*, 2010/8.

² Az ingatlan-nyilvántartási szabályok átfogó elemzésére lásd: Fenyő György (szerk.): *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról*, Budapest, Mezőgazda Kiadó, 2001; Fehérvári Jenő: *Magyar telekkönyvi jog vázlata*, Budapest, Grill Kiadó, 1941; Jójárt László: *Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai*, Budapest, Perfekt Kiadó, 1994; Kampis György: *Telekkönyvi jog*, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1963; Kurucz Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*, Budapest, ELTE-ÁJK, 2007; Petrik Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás – Kommentár a gyakorlat számára*, Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 1995-2002; Sági János – Kéry János – Rojcsék Sándor: *Telekkönyvi jog. Telekkönyvi iratmintatár*, Budapest, Grill Kiadó, 1930; Sárffy Andor: *Telekkönyvi rendtartás*, Budapest, A szerző kiadása, 1941; Szalma József: *Ingatlan-nyilvántartás, Telekkönyvi jog és eljárás*, Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 2005; Szladits Károly: *Magyar telekkönyvi anyagi jog* (szerk.): Fűhrer Imre, Budapest, 1921.

nyilvántartás rendszerének egyéb jellemvonásai egyetlen országban sem önkényes döntés eredményeként formálódtak, a dologi jogok keletkezésére vonatkozó szabályok határozzák meg. Ha a polgári jog általában a megállapodáson alapuló dologi jog keletkezésének általános feltételül annak nyilvános regiszterben való rögzítését kívánja meg, akkor az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésnek jogot keletkeztető, konstitutív hatálya kell legyen.

Az ingatlan-nyilvántartásnak az egyszerű lajstromozásnál sokkal fontosabb funkciója ez a jogkeletkeztető (konstitutív) funkció, miszerint a jogüggyellett alapított dologi jogok a legtöbb esetben ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkeznek (és a törléssel szűnnek meg). A dologi jog-keletkezés feltételül szabott bejelentési, bejegyzési kényszer elengedhetetlen előfeltétele a nyilvántartás teljességének és helyességének, azaz közhitelességének. A nyilvántartás alapelvei közül a bejegyzés elve (és annak hatálya) tükrözi ezen funkciót. Tekintettel azonban arra, hogy a fent említett esetekben a valóság és a nyilvántartásbeli tartalom egymástól eltolódhat, ezért biztosítani kell a nyilvántartás szerinti tartalom elsődlegességét, akár az anyagi jogosult jogvédelme ellenében is.

Így érkezünk meg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez. Az ingatlan-nyilvántartásnak ez a központi funkciója a nyilvántartott adatok, tények és jogok fennállásának, teljességének és helyességének tanúsítása. Az igazoló erő azonban nemcsak megdönthető vélelmet teremt, hanem a nyilvántartás tartalmában bízó, ilyen értelemben jóhiszemű és visszterhesen szerző jogvédelmét is megvalósítja azáltal, hogy az ő irányában megdönthetlenné teszi az ingatlan-nyilvántartási állapotot. A megdönthető és a megdönthetetlen vélelmet teremtő szabályokat egységesen vélelmi hatálynak nevezhetjük.³

A nyilvántartás ezen értelemben vett közhitelességgel csak az előbbi funkciók teljeskörű érvényesülése mellett ruházható fel. Az ingatlan-nyilvántartásnak polgári jogi szempontból legjelentősebb alapelve tehát a *közhitelesség elve*. A konstitutív funkció és a vélelmi hatály a nyilvántartástól megkíván bizonyosfajta állandóságot, írja Jójárt,⁴ amely a bejegyzések önkényes változtatását, módosítását is kizárja. „A bejegyzések jogkeletkeztető hatálya és ehhez kapcsolódva a tulajdoni lapon lévő bejegyzések helyességének, illetőleg teljességének (hiánytalanságának) a vélelmezése a bejegyzések állandóságát feltételezi.”⁵ E követelmény nemcsak a bejegyzési kérelmek tartalmára és elintézhetségére van kihatással, hanem

³ A közhitelesség fogalmához és tartalmához lásd: Anka Márton Tibor: Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség és a megismételt hagyatéki eljárás kapcsolata, *Magyar Jog*, 2014/3, 165-172., Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága, *Közjegyzők Közönye*, 2010/2; Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, *Magyar Jog*, 2001/9; Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről, *Magyar Jog*, 2003/5; Kisfaludi András: Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás?, *Gazdaság és Jog*, 2003/7-8; Kovács László: Új törvény az ingatlan-nyilvántartásról, *Közjegyzők Közönye*, 1998/10; Kovács László: Jogalkalmazási problémák a jogok és tények ingatlan-nyilvántartási törlése körül, *Magyar Jog*, 2002/2; Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás szervezeti-hatásköri aspektusa: bíróság vagy közigazgatási hatóság, *Gazdaság és Jog*, 2003/7-8; Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, *Magyar Jog*, 2003/5.

⁴ Jójárt 2010, 20.

⁵ Jójárt 2010, 23.

magára az ingatlan-nyilvántartási eljárásra is, elsősorban a bejegyzések és a bejegyző határozatok megváltoztathatatlanságára.

E kívánalom nem érvényesül a határozatok vagy bejegyzések helyesbítésekor (kijavítás, kiegészítés), a bejegyzési kérelmet elutasító földhivatali határozat módosítása vagy visszavonása eseteiben. Ezek az esetek rávilágítanak arra, hogy a polgári jogi joghatások érvényesülését nemcsak maguk az ingatlan-nyilvántartási elvek befolyásolják, hanem nagy szerepet játszik az az eljárási rend is, amelyben a nyilvántartást vezetik. Mivel nem vált támogatóttá az az elképzelés, hogy a telekkönyvi nyilvántartás kerüljön vissza a bírósági nemperes eljárások közé, ezért meg kell vizsgálni azokat az eljárási szabályokat, amelyek befolyásolják a telekkönyvi nyilvántartás működését oly módon, hogy hátrányosan érintik, érinthetik a telekkönyvi bejegyzés megváltoztathatatlanságát.

Itt kell megjegyeznünk, hogy nem kívánunk kitérni az ingatlan-nyilvántartás azon jellegzetességeire, amelyek kizárólag a termőföld mint speciális ingatlan lajstromozásának speciális követelményeiből fakad, továbbá nem érintünk olyan kérdéseket, amelyek az ingatlan-nyilvántartás és egyéb mezőgazdasági nyilvántartások kapcsolódási pontjai érintik.⁶ Mindazonáltal rögzíteni kívánjuk, hogy az alábbiakban vizsgált kérdések jelentős része a termőföld vonatkozásában is relevánsak.

3. Hatósági eljárási szabályok és a nyilvántartás magánjogi hatása

Mivel az ingatlan-nyilvántartás vezetése közigazgatási hatóság feladata, ezért az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályokat alapvetően a hatályos eljárási törvény, a 2018. január elsején hatályba lépett Ákr. (Általános Közigazgatási Rendtartás) határozza meg. Hozzá kell azonban fűznünk, hogy az Inyvtv. módosított szövege egyértelműen rögzíti a polgári jogi joghatások fontossága miatt a Polgári Törvénykönyv Ötödik Könyv Negyedik Részében foglalt rendelkezések érvényesülését: „E törvény alkalmazása során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) Ötödik Könyvének Negyedik Részében meghatározott ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezései szerint – az e törvényben meghatározott eljárási szabályok figyelembevételével – kell eljárni.”⁷

Az alábbiakban tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak azokat a legfontosabb mozzanatait kívánjuk áttekinteni, amelyek különösen érzékenyen érinthetik a lajstrom vezetéséből fakadó polgári jogi hatások érvényesülését. Ehhez kapcsolódóan indult vita az új Ptk. kodifikációs folyamatában, miszerint az ingatlan-nyilvántartás (telekkönyv) vezetése polgári bíróság vagy közigazgatási hatóság hatáskörébe kerüljön-e.⁸ Sok szerző a telekkönyvnek ezen magánjogi funkciójából következően szorgalmazta azt, hogy a

⁶ Olajos István: Mezőgazdasági nyilvántartások, in: Szilágyi János Ede (szerk.): *Agrárjog: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban*, Miskolc, Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017, 168-188.

⁷ Inyvtv. 1. § (1a) bek.

⁸ Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás szervezeti-hatásköri aspektusa: bíróság vagy közigazgatási hatóság, *Gazdaság és Jog*, 2003/7-8; Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről, *Magyar Jog*, 5/2003, 265-276.

régi telekkönyvi hagyományokhoz visszatérve helyezték vissza a telekkönyv vezetését bírósági hatáskörbe.

Szalma József a jogbiztonság követelményét felhívva fő érvként hangsúlyozta, hogy „a közigazgatási eljárás jogi természeténél fogva nem alkalmas a konstitutív, egyébként a magyar törvényben kinyilatkoztatott jog-keletkeztető hatály kiváltására.” Véleménye szerint lehetséges a visszatérés az osztrák jogban ma is érvényesülő megoldáshoz, amelynek lényege a telekkönyv és a kataszteri nyilvántartás elkülönítése.⁹ Prugberger Tamás hasonló álláspontot foglalt el¹⁰

Visszatérve az ingatlan-nyilvántartás kettős, magánjogi és közjogi funkcióihoz, az Ákr. hatályba lépésével összefüggő új módosítások értékelését megelőzően érdemes áttekinteni, hogy milyen változásokon ment keresztül az Inyvt. (továbbá a kapcsolódó jogszabályok, így különösen az Inyvhr.) és a közigazgatási eljárási törvény kapcsolata az Inyvt. hatálybalépése óta.¹¹ Amíg az államigazgatási eljárásról szóló törvény szubszidiaritása engedte az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályoknak az eltérést, addig a Ket.(2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól hatályba lépését követő módosítás ezt alapvetően áúrtta. A Ket-hez hasonlóan az Ákr. is a kódex jelleg megtartása érdekében az ágazati speciális szabályok érvényesülését annyiban engedi meg, amennyiben az Ákr. az eltérésre lehetőséget ad. Kivételként csak a kivett és az ún. kiegészítő eljárások említhetők.

A Ket. tulajdonképpeni felhatalmazása nélkül az Inyvt. maga biztosította az eltérés lehetőségét, viszont vita esetében az Inyvt. ellenében az ellentétes Ket. szabályok érvényesülését támogatták a bíróságok, hangsúlyozva a Ket primátusát (a preambulum szerint ugyanis a törvény célja, hogy az általános szabályok elsődlegességének érvényesítésével garanciális keretbe foglalja a különös eljárási szabályokat).

A Ket. 2008. évi módosítása vissza kívánt térni a kindulópontra, és a tövénybe, kormányrendeletbe vagy önkormányzati rendeletbe foglalt eltérő szabály hiányában rendelte a Ket szabályait alkalmazni. Ezzel megvalósult az a formális követelmény, hogy a Ket. szabályaitól csak a Ket.-ben rögzített esetekben lehet eltérni. Nem szólt viszont e szakasz a miniszteri rendeletekről, pedig az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályok jelentős részét az Inyvhr. részletezi, amelyet kormányrendeletek egészítenek ki hézagosan.¹² Az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályokra ezt követően jelentős befolyást gyakorolt a 2013. évi LXXXIV. törvény, amely célul tűzte ki, hogy a közhiteles hatósági nyilvántartásokra, így az ingatlan-nyilvántartásra egységes illetve általános szabályokat alkosson. A közhiteles nyilvántartások vezetését el kívánta

⁹ Szalma József: *Ingatlan-nyilvántartás (Telekkönyvi jog és eljárás)*, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2002, 54-55; Vö. Szalma József: *Ingatlan-nyilvántartás. Telekkönyvi jog és eljárás*, Budapest, ELTE Állam- és jogtudományi kar, 2005, 30.

¹⁰ Prugberger Tamás: Szempontok az ingatlan-nyilvántartás EU-konform irányába ható újabb reformjához, *Gazdaság és Jog*, 2000/6; Prugberger Tamás: A földjogi szabályozás megújításának egyes kérdései, *Állam és Igazgatás*, 1989/7.

¹¹ E kérdés szakavatott áttekintését adja Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről, *Közjegyzőké Közlönye*, 2013. évi különszám, 16-38.

¹² Pl. 384/2016 (XII. 2.) Kormányrendelet.

határolni e törvény az egyéb hatóság által vezetett nyilvántartásoktól, egyben megmagyarázni kívánta, mit kell egy hatósági nyilvántartás közhitelessége alatt érteni.

Kurucz Mihály e kettősségből – polgári jogi értelemben vett közhitelesség és közjogi értelemben vett közhiteleség – eredő téves értelmezésre és következtetésekre hívta fel a figyelmet.¹³

Pozitív hatása volt viszont e törvényi módosításnak, hogy pontosította az ügyféli fogalmat, azt a kérdést, hogy a bejegyzés vagy törlés határozatnak minősül-e. Tovább kitért arra a kérdésre is, hogy a nyilvántartás vezetése körében hozott határozattal szemben indokolt-e jogorvoslatot biztosítani. „A közhitelesség mérlegelésénél a hatósági eljárási jelleg mellett annak figyelembevétele is indokoltá vált, hogy az adott nyilvántartás rendelkezik-e közbizalmi funkcióval: az abban foglaltakra a jogalanyok alapozhatják-e a jogi beszámítás alá eső cselekményeiket, azaz származhat-e az ügyfeleknek, egyéb érintetteknek joguk, kötelezettségük a nyilvántartásból megismert adatok alapján. Amennyiben igen, a Ket. 15. § (1) bekezdése alapján e jogalanyok ügyfélnek minősülnek, a nyilvántartás vezetése pedig Ket. szerinti hatósági eljárásnak, így ezen esetekben szükséges volt a kodifikációs munka elvégzése. Ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy például önmagában az, hogy egy nyilvántartás közzétételre kerül az interneten, még nem alapozta meg minden esetben a közhiteles hatósági nyilvántartási jelleget.” – fejt ki a 2013. évi LXXXIV. törvény indokolása.

Ugyanezen elv köszön vissza az időközben az Ákr.-hez igazított¹⁴ ingatlan-nyilvántartási törvény 5. §-ában: *Az ingatlan-nyilvántartás – az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlanadatok) kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartás.* Viszont a jogalkotó itt nem állt meg, reflektált arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartás vezetése alapvető magánjogi joghatásokkal jár, és rögzítette: *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.*

Ebből azt a következtetést kell leszűrni, hogy a polgári jogi joghatással járó cselekmények, így a jogok bejegyzése és a tények feljegyzése elsődlegesen polgári jogi beágyazottságúak. Önmagában tehát e hatósági nyilvántartás kettős, de elsődlegesen magánjogi természetéből is következik, hogy a nyilvántartás vezetésére vonatkozó közigazgatási eljárási szabályokat ennek az alapvető magánjogi természetnek kell alávetni, ahhoz kell igazítani.

3.1. Nyilvántartás stabilitását szolgáló speciális eljárási szabályok általában

Jójárt László a nyilvántartás tartalmának változatlanóságát, stabilitását rontó tényezők között megkülönböztet olyanokat, amelyeket szükségszerűen biztosítani kell.¹⁵ Ide sorolja a téves határozatok és bejegyzések helyesbítésének egyes eseteit, így kijavítást

¹³ Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről, *Új Magyar Közigazgatás*, 2014/1, 50-61.

¹⁴ A 2017. évi CCV. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt.

¹⁵ Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törvénybe foglalt bizonytalansága, *Közjegyzők Közlönye*, 2010/2, 20-33, 26.

és a kiegészítést, a bejegyzési kérelmet elutasító határozat saját hatáskörben való módosítását és visszavonását is. Viszont a bejegyzések állandóságát felhígító szabályokat is elemzett. Így szólt a Ket folytán az Inyvtv. azon módosításáról, amely a saját hatáskörben való módosítás és visszavonás esetét kiterjesztette a kérelemnek helyt adó érdemi döntésre is.¹⁶ Meglátása szerint e szabályozási megoldáson, valamint a Ket és az Inyvtv. fent már kifejtett aránytalan viszonyán sem változtatott a közhitelű hatósági nyilvántartásokról szóló törvény.¹⁷

Alapvető megállapítása a kérelemnek helyt adó bejegyző határozat természetéről az, hogy nem a földhivatali/hatósági határozat keletkezteti azt a jogot, amelyet a tulajdoni lapra bejegyeznek, hanem maga a bejegyzés. A földhivatali határozat nem közjogi jogviszonyt hoz létre. „*A bejegyzés alapjául szolgáló anyagi jogviszony nem közigazgatási, hanem polgári jogi, és nem a bejegyzésről szóló határozaton, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton (pl. megállapodáson) alapul.*”¹⁸ A földhivatal döntését körülíró tényezők (így az okiratokkal szemben támasztott alaki és tartalmi követelmények, a kérelemhez kötöttség elve, az egyes bejegyzésre kerülő jogok tárgyi terjedelmének, a bejegyzés módjának a részletes jogszabályi meghatározottsága) mind oda vezet, hogy nem a határozat fogja az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés sorsát meghatározni, hanem a bejegyzés törölhetősége és sorsa fogja a bejegyzést elrendelő határozat módosítását vagy visszavonhatóságát lehetővé tenni.¹⁹

Ezt követően bemutatni kívánunk olyan konkrét eljárási szabályokat, ahol különös jelentőséggel bír, hogy a jogalkotó tekintettel legyen arra, hogy egyrészt közhiteles hatósági nyilvántartás vezetése, másrészt ennél több is, magánjogi joghatást kiváltó nyilvántartás vezetése a speciális eljárás célja. Visszakanyarodva a fejezet élén idézett rendelkezéshez, kövessük nyomon, melyek azok a jellegzetes esetek, ahol a Ptk. által rögzített anyagi jogi ingatlan-nyilvántartási alapelv befolyást gyakorol az eljárási szabályokra.

Elsősorban az okiratiság elve miatt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a kérelmet kizárólag írásban lehet előterjeszteni, (25.§ (5) bek.) Továbbá nem lehet (főszabályként) az okiratot csak másolatban benyújtani, és egyben nyilatkozni arról, hogy az az eredetivel megegyezik. A rangsor elve és a széljegyzés megtörténte miatt bír különös jelentőséggel, hogy a kérelmet kizárólag az ingatlanügyi hatóság előtt lehet előterjeszteni, kormányablaknál nem. (26.§ (1) bek.).

A rangsor elve szempontjából jelentőséggel bír az is, hogy az Inyvtv. meghatározza azokat az eseteket amikor a kérelem vagy okirat nem pótolható hiányossága miatt a kérelmet el kell utasítani, hiánypótlásra tehát nem ad lehetőséget. Ezáltal ugyanis ranghely keletkeztetésére nem alkalmas beadványok az utólagos hiánypótlással benyújtásuk eredeti időpontjára tekintettel ranghelyet nem foghatnak. Az okiratiság és a rangsor elvét rontja le azonban az az eljárási szabály, miszerint a

¹⁶ Ket. 103. § Inyvtv. 54. § (2018. január 1-jét megelőzően hatályos rendelkezések).

¹⁷ Ket. 103. § Inyvtv. 54. §.

¹⁸ Jójárt 2010, 28.

¹⁹ Jójárt 2010, 30.

beadvány megtartja eredeti ranghelyét akkor is, ha az előbb említett elutasító döntés ellen benyújtott fellebbezés során az okirat hiányosságait pótolják.²⁰

Jóírt által is tárgyalt kérdés, hogy a bejegyzés és annak hatálya elve hogyan hat az eljárási szabályokra, az Ákr tükrében is vizsgálódást érdemel. Így például nem lehet a bejegyzési kérelmet egyoldalúan visszavonni vagy módosítani, mivel a bejegyzés elve alapján a kérelem iktatásához, és nem annak elbírálásához kapcsolódik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatása. A bejegyzési kérelem visszavonhatósága, módosíthatósága függ tehát a bejegyzés alapjául szolgáló ügyletben részes valamennyi szerződő fél beleegyezésétől, továbbá a bejegyzés folytán jogosulttá váló bármely más személy hozzájárulásától. „*A kérelem a szerződő feleknek - a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal megegyező alakissággal rendelkező - közös nyilatkozatával, az ingatlanügyi hatóság határozatának véglegessé válásáig visszavonható vagy módosítható. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához vagy módosításához az ő hozzájárulása is szükséges.*”²¹

3.2. Bejegyző határozat módosítása és visszavonása

Jóírt által kiemelt másik fontos kérdésként, a bejegyző határozat módosításának illetve visszavonásának feltételrendszerét is érdemes az Ákr. és az új Ptk. viszonylatában megvizsgálni.²² Elsőként feltűnik az, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó szakaszai a Ket. majd újonnan az Ákr. rendelkezései miatt alapvetően megfogyatkoztak. Nem változott tehát az a tendencia, amit – Jóírt gondolatát kölcsönözve – a bejegyzés állandóságát biztosító szabályozás további felhígulásának²³ nevezhetünk.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény hallgatása mellett az Ákr. általános rendelkezései érvényesülnek. Az Ákr. három körben érinti a döntés módosítását illetve visszavonását. Ezek közül két eset a döntés elleni jogorvoslati formákhoz kapcsolódik, úgymint a közigazgatási per megindítása²⁴ és a fellebbezés²⁵, míg a harmadik esetben az eljáró hatóság jogorvoslati eljárás hiányában is felhatalmazott a döntése ilyen szempontú felülvizsgálatára.²⁶ Alapvető fontossággal bír az, hogy a döntés módosítására illetve visszavonására milyen okból kerülhet sor. Mind a három esetben a döntés jogszabálysértő jellege ad erre lehetőséget. Nemcsak a kérelmet elutasító, hanem annak helyt adó döntés módosítására illetve visszavonására is sor kerülhet, bár általános korlátként csak egy alkalommal. Az indokolás szerint ez szolgálja a jogbiztonságot. Fellebbezés illetve közigazgatási per indítása hiányában a hatóság saját döntési körben a döntés közlésétől számított egy éven belül jogosult erre.

²⁰ Inytv. 56. § (2) bek.

²¹ Inytv. 26. § (9) bek.

²² Az új Ptk. és a közigazgatási eljárási szabályok kapcsolatáról lásd: Kurucz Mihály: *Az ingatlan-nyilvántartás az új PTK-ban, kontra a közigazgatási jogszabályokban*, Harmincötödik Jogász Vándorgyűlés, Lillafüred, 2014. május 8-10., 2014, 119-157.

²³ Jóírt 2010, 25.

²⁴ Ákr. 115. §.

²⁵ Ákr. 119. §.

²⁶ Ákr. 120. §.

Fellebbezéssel támadott döntés esetében a nem jogszabálysértő döntés is visszavonható vagy a fellebbezésben foglaltak szerint módosítható, feltéve, hogy az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél. Ingatlan-nyilvántartási szempontból a nyilvántartás stabilitásához fűződő érdekekkel szemben a jogalkotó a jogszabálysértés elkerüléséhez fűződő érdeket erősebbnek tekintette, amellyel egyet kell értenünk. Nem jogszabálysértő döntés visszavonása vagy módosítása esetében azonban alapvetően sérül a nyilvántartás stabilitása. Itt a hangsúly az ellenérdekű fél fogalmán van, amelyet az Ákr. felhatalmazása²⁷ alapján az Inyvtv. által kijelölt ügyfél-fogalom²⁸ lehető legtágabb értelmezésével kell meghatározni. Felülvizsgálati eljárás esetében az Ákr. ugyanígy biztosítja a döntés módosítását és visszavonását, viszont rögzíti, hogy nem sértheti az ügyfél jóhiszeműen szerzett és gyakorol jogait. (Ákr. 121. (3) bekezdés c) pontja) Itt kell hozzáfűznünk, hogy a határozat módosításáról vagy visszavonásáról az eredeti kérelem rangsorában hozhat határozatot a földhivatal, ezen a ranghelyen fogja a hibás bejegyzés törölni, kijavítani vagy pótolni.²⁹

3.3. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés helyesbítése

A határozat illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés helyesbítésének eseteit a Ptk. 5:182.§-a foglalja egybe: „Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye. A helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik.” Alapvető probléma viszont, hogy a Ptk. nem határozza meg egyértelműen, hogy mi a viszony a helytelen nyilvántartási tartalom helyreállításának egyes eszközei között, így a helyesbítés, a törlés, a kiigazítás, a kijavítás és a kiegészítés között. A következő fejezetben még érintjük ezt a kérdést. Ennek következménye az, hogy felmerül az a kérdés, vajon a helyesbítés földhivatal általi végrehajtásának akadályát képezi-e, ha időközben más személy a nyilvántartás tartalmában bízva, jóhiszeműen illetve ellenérték fejében jogot szerez, és ő a helyesbítéshez nem adja hozzájárulását.

A konkrét esetben 2002. október 2. napján kelt, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés alapján a 076/6 hrsz.-ú külterületi ingatlan megosztásával kialakuló 076/25, 076/256 és 076/27 hrsz.-ú ingatlanokat megvásárolta a Magyar Állam P. I.-nétől. A kialakított új ingatlanok közül azonban csak 076/26 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára került bejegyzésre a Magyar Állam tulajdonjoga, valamint az Állami Autópálya-kezelő Zrt. vagyongazdálkodási joga, míg a 076/25 és 076/27 hrsz.-ú ingatlanokra a bejegyzés elmaradt, ezen ingatlanokra vonatkozóan P. I.-né tulajdonjoga került visszajegyzésre. Az Állami Autópálya-kezelő Zrt. nevében eljáró jogi képviselő észlelte, hogy a földhivatal nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően vezette át a tulajdonjog-változást, kérte a két szóban forgó ingatlanra vonatkozóan a határozat kijavítását. Időközben P. I.-né elhalálozott, az ingatlanokat P. I. örökölte meg.

²⁷ Ákr. 10. § (2) bek.

²⁸ Inyvtv. 25. § (2) bek.

²⁹ Inyvtv. 54. § (4) bek.

Az örökös az ingatlanokat a földhivatalhoz 2014. március 6. napján benyújtott adásvételi szerződéssel a felperesnek eladta. A felperes javára a tulajdonjog bejegyzésre került. A földhivatal, mint elsőfokú hatóság ezért a 2015. február 9. napján kelt határozatával a felperes tulajdonát képező, külterületi 076/25 és 076/27 helyrajzi számú ingatlanokra a tulajdonjogot adásvétel jogcímén a Magyar Állam, a vagyonkezelői jogot az Állami Autópálya-kezelő Zrt.javára bejegyezte. Az elsőfokú hatóság álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 7. § (1) bekezdésében szabályozott rangsor elvére tekintettel a Magyar Állam tulajdonszerzésére irányuló kérelem megelőzte a tulajdonjognak öröklés, illetve adásvétel jogcímén történő átruházását, ezért az elsőfokú hatóság a határozat kijavításáról döntött. A felperes fellebbezett a határozat ellen, melynek elbírálása során az alperes a 2015. április 14. napján kelt másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes által indított közigazgatási határozat bírói felülvizsgálata iránti perben vita tárgyát képezte az, hogy az alperes földhivatal a határozatát milyen jogszabályi rendelkezés alapján módosította. Az eljáró bíróság kimondta, hogy a földhivatal cselekménye nem minősül sem a határozat kijavításának, sem a kiegészítésének, tehát a Ptk. 5:186. § (1) és (2) bekezdése jelen esetben nem alkalmazható, továbbá a hatóság helyesen alkalmazta a rangsor elvét is. Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helyesbítéséhez a Ptk. 5:182. § (1) és (2) bekezdései nem követelik meg a jogszerző hozzájárulását, így az elsőfokú bíróság döntése az volt, hogy az ingatlanügyi hatóság jogszerűen járt el, amikor nem kérte a felperes hozzájárulását az ingatlan-nyilvántartás helyesbítéséhez. A bírósági felülvizsgálati kérelem alapján eljáró Kúria álláspontja a bíróság döntésével megegyezett. A döntés érvelésében alapvetően helyesnek érezzük a rangsor elvének figyelembe vételét, viszont akkor felmerül a kérdés, hogy a kisajítást kérő érdekében a határozattal szemben benyújtott kijavítási kérelem ellenére miért jegyezték be a felperes javára a tulajdonjogot, amely későbbi iktatású bejegyzési kérelmen alapult.

A döntéssel szembeni fő fenntartásunk, hogy alapvetően ellentmondást érzünk a Ptk. helyesbítésre vonatkozó ezen rendelkezése és az ingatlan-nyilvántartás stabilitását és közhitelességét védő egyes rendelkezések között. E kúriai határozat szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartás téves tartalma akkor is megbolygatható, ha időközben valaki a nyilvántartás tartalmában bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett és joga a nyilvántartásba bejegyzésre került, méghozzá oly módon, hogy ehhez nem szükséges a kiigazítás vagy törlés érdekében pert indítani, hanem mindez földhivatali határozattal is megvalósulhat.

Összegzőként megállapíthatjuk, hogy véleményünk szerint, a fenti bírósági határozatban közzétett tényállást figyelembe véve, a bíróság nem értelmezte helyesen a helyesbítés kifejezést, és emiatt alapvetően tévesnek bizonyulhat az az érvelés, hogy a helyesbítés ezen esetében a nyilvántartás tartalmában bízó, időközben az ingatlanra jogot szerző személyt semmilyen jogvédelem nem illeti meg, továbbá hogy a fenti esetben a hatóság minden további feltétel teljesülése hiányában is hivatalból eljárhat. Meglátásunk szerint az ügy megismert tényállása sokkal inkább a határozat visszavonását illetve módosítását hívja fel, már amennyiben ennek a fentebb ismertetett, időbeli és eljárási feltételei fennállnak.

4. Az ingatlan-nyilvántartás helyességéhez és megbízhatóságához fűződő érdekek ütközése: a polgári jogi szabályok helyes értelmezése

4.1. Érvénytelen illetve helytelen bejegyzés és a jóhiszemű jogszerző védelme

Az előző eset rávilágít arra a kérdésre is, hogy a közhiteles nyilvántartás stabilitása mellett ugyanolyan fontos érdek fűződik ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás helyes és teljes legyen.³⁰ Az ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezett dologi és kötelmi jogok bejegyeztetése iránt, megszűnt jogok esetében azok törlése iránt minél előbb intézkedjen annak jogosultja. Ezen kívül adott legyen annak a lehetősége, hogy az eredetileg is helytelen vagy utólag helytelenné váló bejegyzést a sérelmet szenvedett fél a nyilvántartásból töröltesse illetve azt kiigazíthassa.³¹

A törlési és kiigazítási igénnyel szemben azonban alapvető korlátként jelentkezik a nyilvántartás tartalmába vetett bizalom és az azon alapuló jogszerzés védelme: „A jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akékor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül.”³²

Visszatérve az előző fejezetben már tárgyalt szóhasználatához, Fürst László helyesbítés alatt az alábbiakat értette: „A helyesbítési igény tárgya ú. n. *exhibitív szolgáltatás, azaz: a telekkönyvi jelbirtok „kiadása”, olyan telekkönyvi állapotnak a létesítése, amely a valóságos dologi jogi helyzettel összhangban áll.*”³³ Két fő csoportjaként különbözteti meg az eredeti érvénytelenségen és az utólagos helytelenné váláson alapuló törlési igényt, azonban felhívja arra a figyelmet, hogy ezen kívül számos más olyan helyzet van, amikor a valóság és a telekkönyvi állapot között a telekkönyv belső hibái miatt ellentmondás keletkezik.³⁴

Kiss Gábor és Puskás Péter cikkükben a telekkönyvi állapot és a valóság közötti eltérés eseteit négy csoportba sorolják:

Az első csoportba tartozó esetekben a bejegyzés ellenére a tulajdonjog vagy más (forgalomképes) idegen dologbeli jog nem száll át a bejegyzett jogosultra. E csoportba tartoznak azok az esetek, amikor a tulajdonát ruházó vagy jogalapító ügylet nem létező vagy érvénytelen, de ide sorolják azokat az eseteket is, amikor az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzéssel összefüggő tévedése, mulasztása (alaki okok) miatt, a bejegyzés alapjául szolgáló bírósági (hatósági) határozat ellen előterjesztett rendkívüli perorvoslat (felülvizsgálat, perújítás) eredményeként vagy a bejegyzési

³⁰ A nyilvántartás tartalma és az anyagi jogi valóság közötti viszonyra lásd: Kurucz Mihály: A telekkönyv, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége és viszonya a közhitelesség joghatásához, *Közjegyzőké Közlönye*, 1/2004, 3-12.

³¹ Ptk. 5:183. § Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésének a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye.

³² Ptk. 5:174. § (1) bek.

³³ Fürst László: Telekkönyvi szolgáltatás I. Fejezet, in: Almási et al. (szerk.): *Glossza Grossschmid Béni: Fejezetek Kötelmi jogunk köréből c. munkájából*, Budapest, Grill Kiadó, 1932, 22.

³⁴ Fürst 1932, 25.

engedély fogyatékoságából következőn lesz érvénytelen a bejegyzés. A másik csoportba tartoznak azok az esetek amikor a bejegyzett jog utóbb megszűnt vagy elévült. A harmadik körben azokat az eseteket említik, amikor a jog valamely jogi tény bekövetkeztével átszállt, a jogosult személyében tehát változás állt be, de az nem a jelenleg bejegyzett jogosult (pl. házastársi vagyonközösség). A negyedik csoportba tartozóként pedig az ingatlan-nyilvántartáson kívül átszálló vagy keletkező tulajdonjogot és idegen dologbeli jogokat említik.³⁵ Kritikával illetik az új Ptk. kifejezéshasználátát, azt a rendszert, ahogyan meghatározza a törlési igény illetve a kiigazítási igény eseteit, és megerősítik azt az általunk is észlelt tényt, hogy a bejegyzés érvénytelensége a hatóság utóbb nem orvosolható hibáján is alapulhat, amely miatt törlési per megindítása szükséges.³⁶

A törlési és a kiigazítási igényen kívül az előző fejezetben érintett korrekciós lehetőségek a Ptk.-ban a kijavítás és a kiegészítés (a határozat módosításáról illetve visszavonhatóságáról itt most nem szólnunk, mert azok nem közvetlenül érintik a nyilvántartás tartalmát). A földhivatal számára a nyilvántartásban rögzített tartalom (és azzal együtt a határozat) kijavítására saját hatáskörben harmadik személy jóhiszeműen szerzett joga esetében csak akkor van lehetőség, ha ehhez e személy hozzájárult. A jóhiszemű jogszerzés védelme érdekében tehát perindítással érhető csak el a helyesbítés. Amennyiben a sérelmet szenvedett személy ily módon tulajdoni igényt kíván érvényesíteni, úgy abban az esetben a tulajdoni igény ún. ingatlan-nyilvántartási igényként jelentkezik: bejegyzési, kiigazítási illetve törlési igényként, így válik világossá azok elévülési szabályok hatálya alól kivont jellege.³⁷ *A peres és perenkívüli út viszonyának ezeket a szabályait az általános elvekből kell levezetnünk. Ohyan különleges telekkönyvi szabályok, melyek a kétféle jogvédelmi eszközök igénybevételének eseteit meghatározzák, jogunkban nincsenek. Nincsen pontosan körülírva ennek folytán az a kör sem, melyen belül a perenkívüli út célra vezet.*³⁸ Fürst általánosságban döntő szempontként azt határozza, hogy ha már minimális bizonyítás is szükséges a tényállás felderítéséhez, tehát az nem állapítható meg mérlegelés nélkül, akkor bírósági úton kell a helyesbítésnek eleget tenni. Ez egybecseng a jelenlegi bírói gyakorlatban általánosan elterjedt azon megközelítéssel, hogy a földhivatal regisztratív jellegű feladat és hatáskörrel rendelkezik.³⁹

Kampis György az 54/1960 (XI. 27.) Kormányrendelettel szabályozott telekkönyvi nyilvántartás körében is a valóságnak meg nem felelő vagy téves telekkönyvi állapot helyesbítésére szolgáló pereket nevezi telekkönyvi pereknek. Tovább bontja a szűkebb értelemben vett törlési pereket két csoportra: érvénytelenség illetve elévülés

³⁵ Kiss Gábor – Puskás Péter: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének dogmatikai alapjaihoz, *Magyar Jog*, 2015/12, 711-717, 711.

³⁶ Kiss – Puskás 2015, 716-717.

³⁷ Ptk. 5:184. § (1) bek.

³⁸ Fürst 1932, 29.

³⁹ Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoport összefoglaló véleménye 2016. október 3. in: http://www.lb.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvانتartasi_joggyakorlateglemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf, 13.

vagy megszűnés miatti perekre, míg a kiigazítási per a telekkönyvi állapot kijavítására illetve pótlására szolgál.⁴⁰

Kurucz Mihály, aki maga a bejegyzés érvénytelensége helyett a bejegyzés helytelensége kifejezést javasolja alkalmazni, Grosschmid műve alapján az alábbi eseteket különbözteti meg: 1. A telekkönyvi betétbe történt bejegyzés mögött nincs bírósági végzés; 2. mást jegyeztek be a betétbe, mint ami a végzés elrendelt; 3. más ingatlanra jegyezték be, mint amit a végzés elrendelt; 4. a bekebelezést elrendelő végzés a bejegyzési kérelemnél többet, illetőleg kevesebbet rendelt el bejegyezni; 5. az okirat és a bejegyzés egyező tartalmú, de a kérelem nem az okiraton alapszik; 6. kérelem, okirat, bejegyzés egyező tartalmú, de a telekkönyvi előző más, tehát az okiratba foglalt jogügylet érvénytelen.⁴¹ Kíváncsún fogalmazza meg, hogy a hivatalbóli eljárásnak át kell fognia a bejegyző határozat módosítását, kiegészítését és kijavítását. Ennek akadályá azonban, ha annak megindításakor már további iktatott kérelem (újabb jogszerezés folyamatban) széljegyzésre kerül.⁴²

4.2. Kiigazítási igény érvényesítésének határai, kiigazítási és törlési per kapcsolata

Az alábbiakban visszatérve a nyilvántartás helytelen tartalmának a kérdéséhez, a kiigazítási és a törlési per kapcsolatát kívánjuk feltárni. Már fentebb általános jelleggel állapítottuk meg, hogy a kiigazítási per lefolytatását pontosan az indokolja, hogy a földhivatal hatósági eljárás keretében a jóhiszeműen jogot szerző fél hozzájárulása hiányában a kiigazítási kérelemnek nem adhat helyt.

Az ingatlan-nyilvántartási perek bírói gyakorlatát összegző beszámoló eltérően közelíti meg a jóhiszemű jogszerezőt védelemben részesítő garanciális rendelkezésre. Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésére irányuló perek a kiigazítási és a törlési perek. A két eljárás (perindítási jogosultság) úgy határolható el egymástól, hogy az ingatlan-nyilvántartási kiigazítási per kijavításra vagy pótlásra irányulhat, de a bejegyzés alapjául szolgáló anyagi jogi érvényesség nem lehet a tárgya.⁴³ A kiigazítási keresetnek eszerint az állandó polgári bírói gyakorlatban két fajtája van: a kijavítási és a pótlási kereset. A gyakorlat szerint mindkét esetben a keresetindítás alapja az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzés körében vétett hibája. Kijavítási per akkor indítható, ha az ingatlanügyi hatóság határozatára alapítottan valamiféle bejegyzés történt ugyan, de ez a bejegyzés téves, mert nem egyezik meg a bejegyzésről szóló határozat tartalmával, attól részben vagy egészben eltér. Pótlási per megindítására viszont akkor van lehetőség, ha az ingatlanügyi hatóság határozatán alapuló bejegyzés elmaradt, vagy a bejegyzés hiányosan történt. A nyilvántartási helytelenség következhet akár a téves "be nem jegyzés"-ből is. A joggyakorlat-elemző csoport beszámolója szerint kiigazításra pert kell indítani, ha a bejegyzés az ingatlanügyi hatósági eljárásban nem törölhető, illetve a sérelem nem

⁴⁰ Kampis György: *Telekkönyvi jog*, Budapest, KJK, 1963, 407.

⁴¹ Kurucz Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások tükrében*, Budapest, MOKK, 2009, 117.

⁴² Kurucz 2009, 127.

⁴³ BH 2017.189.

orvosolható. További megállapítása, hogy az eredeti helytelenség, azaz a bejegyzés időpontjától fogva helytelen ingatlan-nyilvántartási tartalom kiigazítása a téves bejegyzés eredeti ranghelyén történik. A kijavításnak a beszámoló által rögzítettek szerint, nem képezik akadályát a téves bejegyzést (téves törlést) követően bejegyzett jogok és tények, akkor sem, ha az utóbbi jogszerző jóhiszemű.⁴⁴

Mindebből az következne, hogy kiigazítási perben nem szükséges figyelembe venni az egyébként helytelen bejegyzésben (vagy a be nem jegyzésben, tehát az elmaradásban) bízó jogot szerző jóhiszeműségét és semmilyen védelem nem illelné meg a kiigazítással összefüggésben a javára bejegyzett jog törlésével szemben. Ez nem így van.

Egyrészt ez előző fejezetben részletezettek szerint, a határozat saját hatáskörben történő visszavonása, módosítása, kijavítása és kiegészítése is függ attól, hogy a jóhiszemű jogszerző ahhoz hozzájárul-e, kivéve ha ilyen védelem (még) nem illeti meg.

Ebből következik, hogy a kiigazítási per ilyen értelmezése nem áll összhangban az Inyvtv. 30.§-ába foglalt garanciális jelentőségű rendelkezésekkel sem. A vonatkozó szakasz (2a) bekezdése ugyanis taxatív jelleggel sorolja fel, melyek a tulajdonjog törlésének az esetei: A bejegyzés Ptk. szerinti törlésére a) a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válását megállapító jogerős bírósági döntés, és a törlésre irányuló megkeresés, b) a tulajdonszerzéshez szükséges, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági döntésnek⁴⁵ saját hatáskörben, vagy ügyészi felhívás nyomán történő visszavonása, bírósági döntéssel történő hatályon kívül helyezése vagy megváltoztatása, és a törlésre irányuló megkeresés, vagy c) a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban szereplő szerződő felek által a megállapodásuk megszüntetése, és a bejegyzés törlése iránti együttes kérelme alapján kerülhet sor.

E szabályok kettős garanciaként szolgálnak. Egyrészt a hatóság részéről rögzíti a közhiteles nyilvántartás-vezetés, mint regisztratív jellegű tevékenység korlátait. A legalitás elvéből következően ugyanis a hatóság kizárólag kérelemre vagy megkeresésre, és a számára irányadó szabályok, döntési korlátok között eljárva intézkedhet. A földhivatal a nyilvántartó érvénytelenség esetén kívül a bejegyzési kérelmet nem utasíthatja el, ha tartalmilag és formailag megfelelő. Ugyanígy, csak kivételesen alakíthatja a nyilvántartás tartalmát kérelem hiányában is, hivatalból. A törvény taxatív felsorolja, mely esetekben folytatható le ingatlan-nyilvántartási eljárás (jog bejegyzésére vagy törlésére) kérelem hiányában is.⁴⁶ Minden ilyen eset mögött az a megfontolás húzódik, hogy ha a körülményekből nyilvánvalóan megállapítható valamely jog ingatlan-

⁴⁴ Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat elemző csoport összefoglaló véleménye 2016. október 3., in: http://www.lb.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvانتartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf, 82-83.

⁴⁵ Röviden utalni kívánunk arra, hogy az ingatlan-nyilvانتartás közhitelessége szempontjából is további problémákat generál a termőföld megszerzésére vonatkozó speciális hatósági eljárás és annak gyakori elhúzódása. Lásd részletesen: Olajos István – Andréka Tamás: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, *Magyar Jog*, 2017/7-8, 410-424.

⁴⁶ Inyvtv. 30. § (3) bekezdés; Inyvtv. 50. § hivatalbóli bejegyzés illetve törlés esetei.

nyilvántartáson kívüli keletkezése vagy megszűnése, akkor a földhivatal ezt észlelve köteles legyen eljárni, és az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a valósághoz igazítani.

Az Inyvtv. 30.§-ába foglalt törvényi garancia másik oldala a tulajdonjog védelme. A legtöbb esetben eleve a törléssel a tulajdonjog meg is szűnik, de ha egyébként fenn is maradna, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosult jogállása nem egy kedvező pozíció. A jogok ilyen jellegű csorbítására az eljáró földhivatal határozatával csak kivételesen kerülhet sor, vagy pedig a jogvita eldöntése peres útra kell tartozzon. E szakasz szerint bírói döntés hiányában a hatóság csak akkor törölheti a bejegyzett tulajdonjogot, ha a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági döntés visszavonásának a feltételei fennállnak. A kiigazítási igény elbírálása a a jóhiszemű jogszerző szempontjából bejegyzett joga (tulajdonjoga) törlését is jelentheti.

Megállapításunk tehát az, hogy a Ptk. a helyesbítésre vonatkozó 5:182.§-a nem teremt és nem is teremthet a tulajdonjog törlésére olyan új esetkört, amely a határozat visszavonására, módosítására, egyéb felülvizsgálatára, továbbá az előterjesztett kiigazítási vagy törlési igényre vonatkozó konkrét jogszabályi rendelkezéseken felül, vagy azokon túlterjeszkedve alkalmazható.

Itt térjünk ki a Kúria BH2017. 340. számú döntésére, amely bár az Inyvtv.-nek az új Ptk. hatálybalépését megelőzően hatályos szakaszai alapján született, újabb szemponttal gazdagítja a törlési és a kiigazítási igény elhatárolásának kérdéseit és a jóhiszemű jogszerző megítélését.

A rövid tényállás szerint a jogosultak javára elmaradt a szerződés kötés időszakában a tartási igény bejegyzése, miközben a földhivatal a tartásra kötelezett javára a tulajdonjogot bejegyezte. Ő évekkel később az ingatlant jelzálogjoggal terhelte meg. A tartásra jogosult ezt követően kiigazítási (pótlási) pert indított az elmaradt tartási jog utólagos bejegyzésére. A perben eljáró bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a kiigazítási perben a jóhiszemű jogszerző jogvédelme nem érvényesül, és a tartásra jogosult javára a tartási jogot a téves (be nem jegyzés) bejegyzés eredeti ranghelyén kell bejegyezni. A felülvizsgálati eljárásban a Kúria észlelve az anyagi jogi igazság és a látszatba vetett bizalom védelme között feszülő érdekellentétet, az alábbiakból indult ki. A határidőhöz kötött igényérvényesítési lehetőség ezért mindazokra az ingatlan-nyilvántartási pozíciókra vonatkozik, amelyekhez valamely jogi hatály keletkezése kapcsolódik. *„Abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartás helytelen tartalma miatti sérelem a földhivatal eljárására vezethető vissza, az igénylőnek a földhivatali jogorvoslati lehetőséget is ki kell merítenie abhoz, hogy ennek eredménytelensége esetén a bíróságtól, peres eljárásban kérje a helytelen tartalom kiigazítását. ... A bíróság eljárása akkor kérhető, ha az ingatlan-nyilvántartás helytelensége a földhivatal eszközeivel nem küszöbölhető ki, ezért a sérelem orvoslásához a bíróság kontradiktórius eljárására van szükség. A bíróság azért léphet tovább a földhivatal megelőző eljárásánál, mert a perbeli bizonyítás alapján, a polgári jog anyagi jogi szabályai szerint ítéli meg a felek jogviszonyát, az ingatlan-nyilvántartási tartalom tényleges, anyagi jogi helyességét vagy helytelenségét.”* De nem hozhat olyan döntést, amellyel lényegében elvonja a földhivatal feladatkörét, és az ingatlan-nyilvántartás tartalmát önkényesen alakítja.

A döntés rámutat arra is, hogy amíg az eredeti eljárásban a kiigazítás valóban nem járt volna harmadik jóhiszemű személy szerzett joga csorbításával, addig az évekkel később megindított újabb bejegyzési (kiigazítási) kérelem elintézése már akadályba ütközött. Ha ennek ellenére kiigazítási perben a bíróság helyt adna a keresetnek, akkor

az elmozdítaná a jóhiszemű jogszerzőt védett ingatlan-nyilvántartási pozíciójából, az őt illető ranghelyről. Ilyen változtatásra csak a törlési perben van lehetőség, a kiigazítási per megengedőbb szabályai nem vezethetnek a törlési perre irányadó szigorú rendelkezések megkerülésére. *A bejegyzéssel keletkező jogokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási pozíció a jóhiszeműen szerző harmadik személyre is kiterjedően csak a törlési perre irányadó feltételek szerint változtatható meg, a kiigazítási per ilyen joghatás kiváltására nem alkalmas.*⁴⁷ A Kúria álláspontja abban tér el az általunk előadottaktól, hogy véleményünk szerint a kiigazítási igény közigazgatási jogorvoslattal történő elbírálása során is érvényesül a jóhiszemű jogszerző védelme, addig a Kúria szerint: „Amennyiben az érdekelt elmulasztja a hiányos bejegyző határozattal szembeni rendes jogorvoslatot, a bejegyzési igényét csak a jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző harmadik személy jogainak sérelme nélkül gyakorolhatja.” Tehát ez értelmezhető úgy is, hogy a rendes jogorvoslat előterjesztésekor nem szükséges figyelemmel lenni a jóhiszemű jogszerzőre. Ehhez képest a véleményünk az, hogy a rendes jogorvoslatok hatósági rendszerébe is – elsősorban a közjog nyelvezetén – de beépített a jóhiszemű jogot szerzők védelme.⁴⁸ Ahogyan korábban kitértünk rá, jogszabálysértés hiányában a saját hatáskörben való módosítás illetve visszavonás csak akkor lehetséges, ha nincs ellenérdekű ügyfél, továbbá ezt támasztja alá a Ptk. helyesbítésre vonatkozó rendelkezése is: „Ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett, és a kijavítás vagy a kiegészítés az ő jogát sértené, a jogra és tényre vonatkozó kijavításnak vagy kiegészítésnek akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárul.”⁴⁹

Érdekes szemponttal bővíti a kérdéskört a Kúria BH2017. 189. sz. határozata. A rövid tényállás szerint egy 2000-ben már végelszámolással megszűnt mezőgazdasági termelőszövetkezet jogutódjaként a felperes Zrt. elsődlegesen kiigazítási, másodlagosan törlési, harmadlagosan a Ptk. 5:184.§-ára és a 6:88.§-ra alapított keresetet terjesztett elő, mert 2010 folyamán a szövetkezet földhasználati jogát a magyar állam kérelmére törölték a perbeli, egy nemzeti park területére tartozó ingatlanok felett. A Kúria előadása szerint a kiigazítással orvosolható telekkönyvi sérelmek a helytelen vagy hiányos bejegyzés következményei. Ezekben az esetekben nem a jogszerzésre irányuló ügylet vagy a bejegyzési eljárás érvénytelensége, hanem valamely elírás, téves számítás, esetleges tartalmi hiányosság a kiigazítási per tárgya, azzal, hogy a bekövetkezett sérelem az ingatlan-nyilvántartás saját fórumrendszerében nem volt orvosolható. Viszont a konkrét perben a felperes az anyagi jogszabályok téves alkalmazására alapította keresetét, tehát ez alapján törlési pernek van helye.

Itt kell továbbá kiemelnünk a határozatból a Kúria további megjegyzését, miszerint a Ptk. 5:184. § (1)-(2) bekezdései a törlési és a kiigazítási igények elévülésére és a törlési per megindítására vonatkozó előírások, amelyek önmagukban sem törlési, sem kiigazítási keresetet nem alapoznak meg. Azok alapja továbbra is a Ptk. 62.§-ába foglalt esetek, fordulatok. Felmerül viszont a kérdés, hogy a Ptk. 5: 182.§ illetve 5:183.§ kellően konkrétan megfogalmazottak-e ahhoz, hogy keresettel érvényesített igény tényállásául szolgáljanak, és ha igen, hogyan viszonyulnak az Inyvtv. 62.§-ához. Véleményünk szerint

⁴⁷ BH 2017.340.

⁴⁸ Ákr. 120. §.

⁴⁹ Ptk. 5:186. § (2) bek.

e szakaszok ezen kritériumoknak nem felelnek meg, különösen, ha arra vagyunk tekintettel, hogy mindezt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, az Ákr. rendelkezéseinek alávetett földhivatali hatóságnak kellene megfelelően alkalmazni. Mindebből azt a következtetést kell leszűrni, hogy ingatlan-nyilvántartás helyesbítésére irányuló igény, mint olyan nem létezik, közvetlenül a fél a Ptk. 5:182.§-ára keresetét nem alapíthatja.

Itt kell röviden érintenünk azt a kérdést, hogy az Inyvtv. 62.§-ában felsorolt esetei a törlési pernek nem homogének. Amíg a fentiekben láttuk, hogy a bejegyzés vagy jogügyleti érvénytelenség is vitatott, a csodeljárás miatti törlési és eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kérelem mögötti érdekek is teljesen eltérőek. Kizárólag a polgári per szempontjából lesz helytálló tehát az az elgondolás, hogy a törlési per az érvényesített polgári jogi igény eszköze, ugyanis az ingatlan-nyilvántartás egésze szempontjából ez az állítás már nem helyes. Elsősorban azért nem, mert az ingatlan-nyilvántartás a hatályos magyar jogban nemcsak magánjogi funkciókat lát el.

Visszakanyarodnunk ahhoz a problémához, hogy a Ptk. kodifikátorai az ingatlan-nyilvántartási szabályok beszövegezésekor a telekkönyvet és annak működését, továbbá annak működtető szerveként a bírói szervezetrendszerre voltak tekintettel. Ahogyan a Ptk. indokolása még jelenleg is tartalmazza, az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak a Ptk. rendelkezései közé emelésével a jogalkotó hármasság célkitűzését kívánta megvalósítani. *„Az első cél az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének erősítése. A másik elvárás az ingatlanokra vonatkozó anyagi magánjogi szabályoknak az új Polgári Törvénykönyvben való elhelyezése. [...] A harmadik törekvés: az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése. Ez olyan kérdés, amely nem érinti a törvényben megfogalmazott anyagi jogi szabályokat. Rendezése külön törvényre tartozik.”* A három célkitűzés közül azonban – mutat rá Kiss Gábor és Puskás Péter fent idézett cikkükben – ez az utolsó nem valósult meg, az ingatlan-nyilvántartás vezetése továbbra is közigazgatási szerv feladata. Továbbá, kitérnek arra is, hogy problémát jelent az, hogy a kodifikáció során erőteljesen támaszkodtak e részben is az Mtj (Magánjogi Törvényjavaslat, 1928) rendelkezéseire⁵⁰, miközben az akkori telekkönyvi típusú, pusztán magánjogi érdekeket szolgáló ingatlan-nyilvántartásnak a modern korban való megvalósítása anakronisztikus.

5. Záró gondolatok

Az új Ptk. hatálybalépését megelőzően az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény esetében visszás volt az, hogy elsődlegesen magánjogi természetű szabályokat tartalmazott, így például az anyagi jogi természetű alapelveket, továbbá a törlési és kiigazítási perre vonatkozó alapvető rendelkezéseket. Most viszont az új Ptk. körében keltenének feltűnést alapvetően ingatlan-nyilvántartási eljárási természetű szabályok, különösen ha az azokra vonatkozó alapvető rendelkezések forrása nem más mint az Általános Közigazgatási Rendtartás. A Ptk. szabályozása mellett a külön törvényi szabályozás fenntartása tehát indokolt.

⁵⁰ Kiss – Puskás 2015, 716.

A közjogi–magánjogi szabályozás kettőssége végigvonul az ingatlan-nyilvántartási jog eljárási szabályain is, mindamellet, hogy üdvözlendő az a döntés a jogalkotó részéről, hogy az ingatlan-nyilvántartási anyagi jog szabályait igyekezett ennek ellenére, ezekről leválasztva, a Polgári Törvénykönyv rendelkezései között elhelyezni. Írásunkban olyan speciális szabályokat vettünk nagyító alá, ahol ez a kettősség nyomon követhető.

Elsősorban a bejegyző határozat módosítására, visszavonására fókuszáltunk, különös tekintettel a 2018. január 1-jén hatályba lépett Ákr. rendelkezéseire. További, kapcsolódó problémaként emeltük ki a KGD 2017.41. számon közzétett döntést, amelyben az új Ptk. megújult ingatlan-nyilvántartási szabályait is értelmezte a bíróság. Kritikai alá vettük a döntésben értelmezett "helyesbítés" korrekciós eszköz használatát.

Megállapításunk az, hogy a helyesbítés kifejezés nem takar új önálló eljárási formát, amely az ingatlan-nyilvántartási hatóság számára a nyilvánvalóan valósággal ellentétes nyilvántartási-tartalom korrigálását biztosíthatná. Érzékeltük viszont eközben azt a hiányosságot, hogy sem az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban (így az Inyvtv.-ben sem), és sem a Ptk.-ban rögzített "helyesbítési szabályok" nem fednek le egyértelműen minden olyan esetet, amikor a nyilvántartási tartalom a valóságtól eltér, nem megfelelő vagy helytelen.

További megállapításunk az, hogy bár alapvetően jogalkotói döntés, hogy a nyilvántartási tartalom általános értelemben vett helyesbítését, annak egyes eseteit hatóság vagy bíróság hatáskörébe utalja, azonban minden esetben szükségképpen figyelembe kell venni az időközben jóhiszeműen, a nyilvántartás rögzített tartalmában bízó jogot szerzők jogvédelmét. Ahogyan kibontakoznak a bírói gyakorlatban a kiigazítási és a törlési per elhatárolási szempontjai, úgy azzal együtt mindinkább letisztul az, hogy mi a funkciója a közigazgatási szerv helyett a bírói hatáskörbe helyezett ezen kereseteknek. A fenti esetekből és szakirodalmi álláspontokból kitűnik, hogy egyrészt a törlési és a kiigazítási per rendelkezéseit nem lehet az alapeljárás és az ingatlan-nyilvántartás működésének speciális vonásaitól elrugaszkodva értelmezni. Szintén megállapíthatjuk, hogy bár a Ptk. a magánjog kódexe, de a közhiteles hatósági nyilvántartás valamennyi jellegzetességét meghatározó szabályokat befogadni nem képes, hiszen azok az Ákr. omnipotenciája alatt működnek.

Ezért fenti írásunkban alapvetően két síkban is megmutatkozó feszültségpontokat igyekeztünk feltárni, ismertetni. Az egyik sík a nyilvántartási magánjogi és közjogi szabályok együttműködése, míg a másik sík, ezzel szoros összefüggésben, a tartalom valósága, annak helyesbítése és a tartalomba vetett bizalom védelme iránti érdek egyes ütköző pontjai voltak, különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés magánjogi hatályára.