

Eötvös Loránd Tudományegyetem
Állam- és Jogtudományi Kar
Agrárjog Tanszék
Könyvismertető
Konzulens: Dr. Vass János

Recenzió Szalma József

„Az Ingatlan-nyilvántartási jog” című könyvéről

Készítette: dr. Rozgonyi Eszter Phd hallgató, III. évfolyam

Budapest, 2008. január

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. BEVEZETÉS.....	3
1. 1. Az ingatlan-nyilvántartási szakterület mai állása, problémái.....	3
1. 2. A mű keletkezésének körülményei.....	4
1. 3. A mű témája.....	4
1. 4. A címzett olvasóközönség.....	5
II. A MŰ FORMAI KÉRDÉSEI.....	5
2. 1. Szerkezeti felépítés.....	5
2. 2. Terminus technicusok.....	6
2. 3. Felhasznált szakirodalom, dokumentumok.....	6
2. 4. A szerző módszerei: a leíró és elemző módszer.....	6
III. A MŰ TARTALMI ÁTTEKINTÉSE.....	8
3. 1. A magyar ingatlan-nyilvántartás története, korábbi joganyagok bemutatása és összehasonlító elemzése.....	8
3. 1. 1. Az ingatlan-nyilvántartás módja.....	8
3. 1. 2. A modern ingatlan-nyilvántartás jogi alapjai.....	9
3. 2. A hatályos törvény főbb kérdéskörei, a többszöri eladás problematikája.....	11
3. 3. EU csatlakozás, jogharmonizációs kötelezettségek, jelenlegi feladatok.....	12
3. 4. Ingatlan-nyilvántartási jog az EU-ban, irányelvek tagadása vagy igenlése.....	13
3. 5. Ingatlan-nyilvántartási jog a Polgári jogi kódexekben.....	13
3. 6. De lege ferenda törekvése, Ptk. kodifikáció.....	14
3. 7. Jogösszehasonlító kitekintés.....	14
3. 8. A szomszédos országok ingatlan-nyilvántartási jogának elemzése.....	15
IV. ÖSSZEFOGLALÁS.....	17

I. BEVEZETÉS

1. 1. Az ingatlan-nyilvántartási szakterület mai állása, problémái

Ma már tényként elfogadható, hogy a földügyi igazgatás, és ezen belül az ingatlan-nyilvántartás szerepének jelentősége rendkívül felértékelődött az elmúlt évtizedben világszerte, a fejlett és a fejlődő országokban egyaránt. A föld, az ingatlan hasznosítása, fejlesztése, a fenntartható fejlődés megvalósítása a jelen és a közeljövő nagy kihívása. Ezek megvalósításához a föld és ingatlan tulajdon megbízható térképi, tulajdoni és egyéb adatai szükségesek, melyek nyilvántartását, változás vezetését és nem utolsósorban szolgáltatását az ingatlan-nyilvántartási intézmények végzik.

A föld, ingatlan vagyon a fejlett országok nemzeti vagyonának 60-70 %-át teszi ki, és az ingatlanokat terhelő jelzálog teljes összege a bankok által kibocsátott kölcsönök tetemes részét képezik. A statisztikai adatok szerint az ingatlanforgalommal, hasznosítással járó tevékenységek a fejlett országokban az éves nemzeti jövedelem (GDP) mintegy 30 %-t adják¹.

Nyilvánvaló, hogy a jól működő földügyi igazgatás, ingatlan-nyilvántartás a fejlett országokban a föld- ingatlan piac, és így a piaccgazdaság működésének alapvető feltétele, míg a fejlődő országokban a fenti intézmények létrehozása a piaccgazdaság kiépítésének feltétele.

Az ingatlan-nyilvántartás feladata az ország egyetlen közhiteles ingatlan leltárának pontos és naprakész vezetése, ami az állam által garantált tulajdonbiztonság fenntartásához elengedhetetlen feltétel.

A rendszerváltozást követően Magyarországon is felértékelődött az ingatlan-nyilvántartás szerepe, amely a földhivatalok feladatainak bővülésével járt. 1990-től kezdődően ugyanis döntően a kárpótlás, a részarány-kiadás, az önkormányzati tulajdonú lakások eladása miatt az ingatlan-nyilvántartás tárgyát képező ingatlanok és földrészletek száma nagymértékben megnövekedett, amely az addig manuálisan vezetett ingatlan-nyilvántartás műszaki, tárgyi feltételeinek modernizációját igényelte.

Ennek érdekében kezdődött el 1993-tól az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítésére irányuló, több ütemből álló fejlesztési folyamat. Az ingatlan-nyilvántartás elektronikus, gépi adatfeldolgozásra való átállításának első változata országosan 1997-ben fejeződött be. Ezzel összhangban került megalkotásra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtási rendelete.

¹ Oskó András: A magyar egységes ingatlan-nyilvántartás szolgáltatásai az Európai Unió elvárások tükrében. <http://www.otk.hu/cd02/6szek/osskoandras.htm>

A földhivataloknál az elmúlt egy évtized alatt a megnövekedett ingatlanpiaci forgalom miatt jelentősen megnőtt az ügyiratok száma. Ez a helyzet legsúlyosabban a fővárost érintette, ahol már kritikus mennyiségű ügyirathátralék halmozódott fel. A földhivatalok ügyirathátralékának említett felszaporodása nagyban veszélyeztette a jogbiztonságot, ezért az 1999. év elején a vidéki földhivatalok bevonásával megkezdődött az ügyirathátralék felszámolása.

A felhalmozódott ügyirathátralék egy jelentős részét a tulajdonjogilag rendezetlen ingatlanok képezték, melyek elsősorban a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál jelentettek problémát. A helyzetet kiváltó okok között nem kis szerepe volt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az 1972. évi 31. tvr. alapján nem volt mód. A földhivatal által kért iratok pótlására az idő múlása miatt viszont már sok esetben nem volt lehetőség, így az ilyen ügyek elutasításra kellett, hogy kerüljenek. Ezen elutasító határozatok egy részét ugyan az érintettek megfellebbezték, de a fellebbezést a másodfokú földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartás általános szabályai miatt szintén el kellett utasítania. Az állampolgárok ilyen ügyeiben ezért sajnos nem született pozitív döntés.

A 2000. január 1-jén hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási jogszabályok viszont már lehetőséget adtak a tulajdonjogilag vitás ingatlanok rendezésére. Ugyanis a rendezetlen tulajdoni állású ingatlanok esetében az érdekeltek kérelmére az új ingatlan-nyilvántartási törvényben és végrehajtási rendeletében szabályozott különleges eljárás alkalmazható. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése egyszerűsített szabályok szerint történhet, lehetővé téve számos ingatlan esetében, a tisztázatlan tulajdonjogból adódó problémák megoldását.

Szalma József ingatlan-nyilvántartási jogról szóló könyve több helyen érinti az említett problémákat, melyek nem újkeletűek, és a szomszédos országokban is hasonló módon jelentkeztek.

1. 2. A mű keletkezésének körülményei

Szalma József Ingatlan-nyilvántartási jog című könyvének első kiadása Újvidéken, a Vajdasági Magyar Tudományos Társaság Kiadójának (Atlantis) gondozásában jelent meg 2002-ben, eredetileg az Arany János Közalapítvány által támogatott csoportos kutatói téma keretében, melynek a szerző volt a témavezetője.

A szerző - a kötet témáját a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának Szent-Györgyi Albert ösztöndíjas vendégtanáraként (2002-2003) tovább kutatva - készítette el a szóban forgó munka második, bővített (immár magyarországi olvasóknak szánt) kiadását. Ezt az ELTE Állam- és Jogtudományi Kara adta ki a Books In Print nyomda kötésében.

1. 3. A mű témája

A mű elsősorban a magyar telekkönyvi, azaz ingatlan-nyilvántartási jog fejlődésmenetét, valamint hatályos szabályait, alapelveit elemzi az európai jogfejlődés áramában. A nyugati (német, osztrák és francia) kitekintés mellett a szerző figyelmet szentel a Magyarországgal szomszédos

országok ingatlan-nyilvántartási rendszereinek. A szomszédos országok jogrendszereibe való kitékintés nemcsak jog-összehasonlítási okból szükséges, hanem azért is, mert az ingatlan-nyilvántartás - mint az ingatlantulajdon szerzésének előfeltétele, azaz a tulajdonszerzés jogi garanciája - a határon túli kapcsolatok fejlesztésének fontos eleme lehet napjainkban is.

A könyv a címével ellentétben nem csupán ingatlan-nyilvántartással foglalkozik, hanem dologi jogi kérdéseket is érint. Ez nem meglepő, hiszen a kettő funkcionális kapcsolatának elemzése egymástól elválaszthatatlan, a szükséges mértékben elengedhetetlennek mutatkozik.

1. 4. A címzett olvasóközönség

Szalma József logikusan szerkesztett és közérthető könyvét mind a Magyarországgal szomszédos országok hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerei iránt érdeklődő szakemberek számára, mind pedig a magyar ingatlan-nyilvántartás szereplői és irányítói számára írta. A magyar ingatlan-nyilvántartási jog oktatói is hasznos tankönyvként, hallgatói pedig élvezetes olvasmányként forgathatják a szerző művét, aki maga is több évtizedes hazai és külföldi oktatói tapasztalattal rendelkezik.

II. A MŰ FORMAI KÉRDÉSEI

2. 1. Szerkezeti felépítés

A könyvet a szerző előszava ajánlja az olvasó figyelmébe, aki bevezető gondolataival ad iránymutatást a mű megismeréséhez. Ezt követően három nagy fejezetben kerülnek tárgyalásra a felvetett kérdések.

Az első fejezet az ingatlan-nyilvántartás fogalom meghatározásával, fejlődésmenetével, rendszereivel és alapelveivel foglalkozik négy alfejezetben.

Ezt követi a második fejezet, mely hat alfejezetben tárgyalja a telekkönyvi jogok létrehozatalát, a bejegyezhető jogok típusait, a bejegyzett ingatlanjogok megszűnését, a magyar ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó bírói és közigazgatási gyakorlatot, a polgári törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) és az ingatlan-nyilvántartási törvény kapcsolatrendszerét (de lege ferenda, a Ptk. újrakodifikálásának szemszögéből), az ingatlan-nyilvántartás és a többszöri eladás, a valós és bejegyzett jogok közötti eltérés okait, és kiküszöbölésének módját.

A harmadik fejezet egy jogösszehasonlító kitékintés a Magyarországgal szomszédos országok hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerei irányába. Ez a fejezet tárgyalja az osztrák és magyar telekkönyvi rendtartás szabályozási megoldásainak hatását a volt Jugoszláv, valamint a szerbiai telekkönyvi és ingatlan-nyilvántartási jogra; a román, a szlovén és a szlovák ingatlan-nyilvántartási jogot; valamint az európai alkotmányról szóló szerződési javaslat tulajdoni garanciáit.

A fejezeteken belül címek és további alcímek segítik az olvasót a tájékozódásban. Minden címet követően megtaláljuk a szerző jegyzeteit (a leírtakhoz kapcsolódó hivatkozásokat és a szerzői megjegyzéseket).

A könyv érdemi részét követően a rövidítések jegyzékét, valamint szakirodalom és jogforrásjegyzéket találunk.

2. 2. Terminus technicusok

Szalma József következetesen használja a szakkifejezések nemzetközi irodalomban elfogadott latin és egyéb (francia, német) nyelvű megfelelőit, így a mű az idegen nyelvű szakirodalom megértéséhez is segítséget jelent. A latin, francia, német stb. nyelvű terminus technicusok magyar megfelelője mindig megjelenik, így az idegen kifejezések alkalmazása nem a megértés gátja, hanem a szaknyelv elsajátításának eszköze. A műben használt mozaikszavak, rövidítések gyűjteményét és magyarázatát maga a szerző rendszerezi a könyv végén található rövidítés-jegyzékben.

2. 3. Felhasznált szakirodalom, dokumentumok

A könyvben vizsgált témák széles körű nemzetközi és magyar szakirodalommal rendelkeznek. A magyar ingatlan-nyilvántartási jogot bemutató hazai szerzők közül a teljesség igénye nélkül kiemelést érdemel Eörsi Gyula, Fabók Zoltán, Grosschmidt Béni, Hamza Gábor, Harmathy Attila, Kengyel Miklós, Kisfaludi András, Kovács László, Kurucz Mihály, Lábady Tamás, Lenkovics Barnabás, Mádl Ferenc, Mezey Barna, Nizsalovszky Endre, Szeibert Orsolya, Tanka Endre, Vékás Lajos és Zlinszky Imre.

A szerző a magyar jogirodalom tekintetében mind az általános művekben, mind a szakirányú monográfiákban és tanulmányokban jártasnak bizonyul, hiszen mintegy 126 művet sorakoztat fel a forrásjegyzékben. Hasonló gazdagsággal találkozhatunk a feldolgozott osztrák, német, francia, svájci, szerb, román, szlovén és szlovák jogirodalom esetében is.

A tanulmányok, cikkek és monográfiák felsorolását követően Szalma József megjelöli a legfontosabb jogforrásokat, valamint az elemzett bírói állásfoglalásokat is. Az idézett művek hivatkozása kifogástalan, pontos.

2. 4. A szerző módszerei: a leíró és elemző módszer

A szerző a mű írása során folyamatosan a jogirodalomban felmerülő, illetve a saját maga által feltett kérdésekre keresi a választ és minden alkalommal több lehetséges válasz alternatívát mutat be. Az álláspontokat olykor csak leírja, az olvasóra bízván a mérlegelést, máskor kifejezetten szembeállítja, ütközteti azokat. A mű során a történeti vonatkozású fejezeteknél általában leíró

módszerrel találkozunk. A hatályos szabályok magyarázatánál a szerző az elemző, illetve az értekező módszert alkalmazza.

A szerző végig törekszik arra, hogy az egyes jogintézményeknél kiemelje, mi a hatályos magyar és külföldi jogszabályi megoldás, mi a de lege ferenda jog-összehasonlítási tanulság, mi a hazai és külföldi jogtörténeti elem, melyek a megoldások, s mi ezen eltérő és megegyező elemek indoka. Nemcsak a pusztán normatartalom feltérképezését, leírását kísérli meg, hanem az ingatlan-nyilvántartási alapelvek és jogintézmények kapcsolatrendszerével összefüggésben keresi a válaszokat a jogalkalmazásban felmerülő kérdésekre, mégpedig a jogi értelemben vett tulajdonszerzés és tulajdonotlalom függvényében.

III. A MŰ TARTALMI ÁTTEKINTÉSE

3. 1. A magyar ingatlan-nyilvántartás története, korábbi joganyagok bemutatása és összehasonlító elemzése

3. 1. 1. Az ingatlan-nyilvántartás módja

Magyarországon közel száz éven keresztül két nyilvántartást vezettek az ingatlanokról: a földadó kataszteri nyilvántartást (később állami földnyilvántartást) és a telekkönyvi nyilvántartást. Egyik nyilvántartás sem volt teljes:

- a) a telekkönyv nem tartalmazta az állami tulajdonban levő közterületeket (pl. utcákat, vasutakat, csatornákat),
- b) a földnyilvántartásnak pedig nem voltak tárgyai az egyéb önálló ingatlanok (pl.: öröklakások, szövetkezeti lakások stb.).

Az állami földnyilvántartás feladata - mint ismeretes - a földrészletek helyrajzi számának, területének, művelési ágának és a talaj minőségének megállapítása és a természetbeni állapottal egyező nyilvántartása. Ezzel szemben a telekkönyvi nyilvántartás feladata az ingatlanokra vonatkozó jogok és jogi korlátozások, valamint kötelezettségek nyilvántartása.

Természetesen az állami földnyilvántartás sem nélkülözhetette a tulajdonos, a kezelő vagy használó nyilvántartását, a telekkönyv pedig a földrészlet adatainak nyilvántartását. Ebből következik, hogy a kétféle nyilvántartás között párhuzamosság (kettősség) állt fenn.

A tulajdonjogot és az egyéb jogokat csak a telekkönyv szavatolta hitelesen, ugyanakkor nem "felelt" a területnagyságért. A térképi ábrázolás (terület, művelési ág, földminőség stb.) tekintetében viszont az állami földnyilvántartás volt a mértékadó.

A két nyilvántartás helyileg is elkülönült egymástól:

- a) a földnyilvántartást a földhivatalok,
- b) a telekkönyvet a bíróságok vezették.

Az egymást átfedő két nyilvántartás naprakész vezetése többletköltségekkel járt. Mivel egyik nyilvántartás sem volt teljes, valamely ingatlan közhiteles állapotát csak az állami földnyilvántartás és a telekkönyv adatainak egybevetésével lehetett megismerni.

Az ingatlanokat érintő különböző intézkedések következtében (pl. a földreform, a tagosítások, az államosítás, a mezőgazdaság ún. szocialista átszervezése, a földtörvény végrehajtása stb.) az ingatlanok adataiban bekövetkező tömeges változások követése egyre nagyobb feladat elé állította a földhivatali és a telekkönyvi apparátust. Ilyen körülmények között nehéz volt biztosítani a két nyilvántartás átfedő tartalmának azonosságát.

Bár jogszabályok írták elő a két szervezet kölcsönös értesítési kötelezettségét, az előbbi okok következtében a nyilvántartások sok esetben elszakadtak egymástól. Amikor a földnyilvántartási és a telekkönyvi térkép tartalma is eltért egymástól a kisajátítások, házhelyosztások, megosztások stb. munkarészeit mindkét állapot szerint el kellett készíteni.

A 70-es évekre egyre sürgetőbben jelentkezett a két nyilvántartás helyett a rendszerben egységes, tartalmában teljes, egyetlen nyilvántartás megteremtésének szükségessége. Az egységes ingatlan-nyilvántartás vezetésére a földhivatalokat jelölték ki és ezzel a földügyek intézésére, a földügyi szakigazgatási feladatok ellátására egységes szervezet jött létre. A telekkönyvek vezetése 1972. január 1-jétől került át a bíróságoktól a földhivatalokhoz.

A szervezeti összevonást követően jogszabály rendelte el az ingatlan-nyilvántartás létrehozását és annak vezetését. Az ingatlan-nyilvántartás ún. szerkesztése községenként (városenként, városi kerületenként) az állami földnyilvántartás és a telekkönyvi nyilvántartás egyesítésével történt. Az új szervezet fokozatosan lépett életbe és annak létrejöttével a korábbi nyilvántartások megszűntek.

3. 1. 2. A modern ingatlan-nyilvántartás jogi alapjai

A modern magyar ingatlan-nyilvántartás a Széchenyi nevéhez fűződő törvényhozással vette kezdetét, ám ennek folytatása az 1848-as törvényhozásban nem valósult meg teljes egészében. A kezdetben oktrojált 1855. évi osztrák, majd 1861-től és 1867-től magyar törvényként recipiált, s a továbbiak során magyar törvényekkel módosított osztrák-magyar ingatlan-nyilvántartási (telekkönyvi rendtartási) rendszer ma már áttételeiben és egyes megoldásai tekintetében közös közép-európai hagyomány, vagyis recipiált joganyag. A szerző figyelmének középpontjában e rendszer jó megoldásainak továbbélése és az ettől való eltérések, sajátosságok jogelméleti, jog-összehasonlítási és belső tételes jogi szempontú vizsgálata, illetve elemzése áll.

A magyar jognak a „Széchenyi törvényhozás” óta (1836. évi V. tv., 1848. évi XV. Tc.) rendkívüli tapasztalatai vannak a telekkönyvi rendtartás területén. Széchenyi István, Kölcsey Ferenc és Deák Ferenc valamennyien elengedhetetlennek tartották a polgári törvénykönyv megalkotását (lásd: 1848. évi XV. Tc. 1. §-a) és a törvénykönyvhöz tartozó külön törvényeket, ezekbe építve a tulajdon szabad forgalmát és biztonságát szavatoló jogintézményeket, közöttük a telekkönyvi rendtartást. A magyar telekkönyvekre vonatkozó hagyományos jogirodalom nemcsak számszerűen, hanem tudományos értékeiben is impozáns. A szerző a sok jelentős jogtudós közül Zlinszky Imrét, Szladits Károlyt, Imling Konrádot vagy Grosschmid (Zsögöd) Bénit említi, akik telekkönyvi rendtartásra vonatkozó műveikkel nemcsak magyar, hanem európai mércével mérve is tartósan hozzájárultak a tulajdonjogi doktrína és telekkönyvi intézményrendszer fejlesztéséhez. A szerző természetesen a tételes jog elemzése során figyelembe vette a rendkívül értékes és gondolatébresztő mai magyar szakirodalmat is.

3. 2. A hatályos törvény főbb kérdéskörei, a többszöri eladás problematikája

Az 1997. évi új magyar ingatlan-nyilvántartási törvénynek az immár 10 éves alkalmazása során előnyei mellett megmutatkoztak bizonyos hiányosságai is. Ezek a gyakorlatban többek között a kétszeres (vagy többszörös) eladás problémái kapcsán kerültek előtérbe. A jogtörténeti, jogösszehasonlítási és jogelméleti kutatásra, egyebek mellett e hiányosságok kiküszöbölési lehetőségeinek keresése miatt volt szükség. Az ezen túlmenő - de a tételes jogot természetesen mindig szem előtt tartó - elemzés azért is szükséges, hogy lássuk: a magyar vagy külföldi törvényhozók és jogalkalmazók milyen megoldásokat nyújtottak, nyújtanak a hasonló helyzetekre és elvi jellegű jogi problémákra a múltban, illetőleg a jelenben.

A törvény meghatározott tapasztalatok alapján, a jogalkalmazás során megmutatkozó problémák kapcsán, elvi megoldások révén hozzájárulhat a jóhiszemű vevő érdekeit sértő kétszeres (többszörös) eladás kiküszöböléséhez, azaz a jog szerzőjének fokozott oltalmához. Ennek kapcsán a jogelméletben gyakran kifejezésre jut az az álláspont, mely szerint a joggal való visszaélés útján történő kétszeres eladás megakadályozása tekintetében elsősorban a rangsor elvének és az okirati elv érvényesítésének módja, pontosabban lehetséges szabályozási árnyalatai nyújtanak segítséget. De miként működjön a prioritási (elsőbbségi, rangsori) és okirati elv ahhoz, hogy az esetleg előforduló kétszeres eladások ne sújthassák méltánytalanul a jóhiszemű tulajdonszerzőket? Ugyanakkor az a kérdés is felmerül, hogy mely eljárási rendszer biztosítja hatékonyabban a közhitelesség elvét: a különleges államigazgatási eljárás, mely egységben lajstromozza mind az ingatlanokkal kapcsolatos tényeket és jogokat, vagy az ún. kettős hatáskörű eljárás, mely a hagyományos osztrák és magyar jogra volt jellemző, s melyben a tények nyilvántartása közigazgatási (államigazgatási, földhivatali) hatáskörben, a jogok bejegyzése pedig a bírói nem peres eljárás szabályai szerint valósult meg.

A szerző bemutatja az újabb magyar irodalom álláspontjait. Egyesek szerint figyelembe véve a kettős rendszer tulajdonbiztonságra nézve nagyobb szavatosságot nyújtó előnyeit, mindinkább a földhivatali eljárásban kellene maradnia a tények nyilvántartásának, a jogok bejegyzését pedig a bírósági telekkönyvi eljárásba kellene visszahelyezni. Mások azonban helyesebbnek tartják a hatályos rendszert, kidomborítván ennek előnyeit, ilyen például a tények és jogok egységes lajstromozása, tehát a jogi és szervezési ésszerűség. A kettős rendszer hívei szerint ez az előny, a tények és jogok kapcsolata, megvolt a kettős nyilvántartás rendszerében is, hiszen a közigazgatási kataszter és a telekkönyv tartalmazta „egymás” adatait, megfelelő utalással. Egy-egy földrészlet telekkönyvi számmal és kataszteri számmal rendelkezett, melyekre a nyilvántartásokban kölcsönös utalás volt. A modern kettős rendszer pedig a számítógépes feldolgozás bevezetése mentén (melyre Magyarországon is sor került) tartalmaz segédregisztereket (így például Ausztriában), és mind a perszónál-, mind a reálfolia alapján vezetett nyilvántartások (ingatlan-kataszterek és telekkönyvek) adatait kölcsönös kapcsolatba hozta, így járulván hozzá a nyilvánosság elvének érvényesítéséhez. A nyilvánosság és a közhitelesség (közbizalom) ezáltal egymást erősítő és

kiegészítő módon járultak hozzá a telekkönyvek jogi forgalom biztonságát szavatoló rendeltetéséhez.

A szerző természetesen foglalkozik a klasszikus kérdéssel, miszerint a földhivatal a bejegyzési eljárás során csupán a bejegyzés alapjául szolgáló okirat „külső” formai hatályát, érvényét vizsgálhatja (például azt, hogy a közokiratot az illetékes szerv állította-e ki, amit megerősítenek a jog-összehasonlító megoldások), vagy tartalmi érvényét is vizsgálhatja (amit a hatályos magyar törvény lehetővé is tesz).

3. 3. EU csatlakozás, jogharmonizációs kötelezettségek, jelenlegi feladatok

Az Európai Unióban a földügyi igazgatás a legtöbb országban megfelelően működik, de minden országban más és más jogi, intézményi rendszer keretén belül. Ez a különbözőség természetesen igaz a világ más régióiban is.

Az Európai Unióban a kataszter, ingatlan-nyilvántartás területén a jogharmonizáció nem követelmény, ami viszont követelmény, az a tulajdonjog biztonságának szavatolása, és az ingatlan adatok valóságnak megfelelő nyilvántartása. Ebből következően ugyancsak EU-s elvárás a követelményeknek és külső felhasználók igényeinek megfelelő adatszolgáltatás.

Az ingatlan-nyilvántartási rendszerek különbözősége ellenére az elmúlt évtizedben világszerte megindult a földügyi igazgatás különböző tevékenységeinek integrálása. Ez jelenti a tevékenységek egységesítését jogszabályi és intézményi szinten, de ahol ez nem történt meg, ott az adatbázisokat egyesítik, hogy a szolgáltatások minőségét, hatékonyságát javítsák.

Az ingatlan-nyilvántartástól elvárt jogbiztonsági követelmény mellett, legalább olyan, ha nem nagyobb súllyal esik latba az intézményrendszer, mint szolgáltató szerepe az Európai Unió országokban. Azt már hosszú évek óta tudjuk, hogy szolgáltatói társadalomban élünk és a szolgáltatott adatok és szolgáltatások minőségének a földügyi szektorban is állandóan növekvő, fontos szerepe van.

Az Európai Unió országokkal szemben tehát nemcsak az a követelmény, hogy az ingatlan-nyilvántartás garantálja a tulajdon jogbiztonságát a tranzakciók jogszerű bejegyzésével, hanem a szolgáltatások, a felhasználók igényeit kielégítő színvonala is, mely jelenti a hatósági munka gyorsaságát, hatékonyságát, átláthatóságát, de egyidejűleg a szolgáltatott adatok jó minőségét, a szolgáltatások magas színvonalát is. Természetesen ez nem utolsósorban olyan informatikai rendszerek létrehozását is igényeli, mely lehetővé teszi a felhasználók által igényelt elektronikus adatszolgáltatást, okirat benyújtást, levelezést.

Magyarország 2004 májusától méltán teljes jogú tagországa az Európai Uniónak, többek között annak eredményeképpen, hogy már a kilencvenes évek közepén megvalósította a csatlakozáshoz szükséges jogharmonizációt és intézményesítést, beleértve a tulajdon garanciáját

szolgáltató jogintézményeket. A jogharmonizáció és az intézményesítés tökéletesítése és (immár a harmonizációtól függetlenül is) a törvény jogalkalmazásában esetleg megmutatkozó hiányosságainak kiküszöbölése azonban állandó és tartós kötelezettség. Annál is inkább, hisz a harmonizációt elősegítő irányelvi jog nem „lezárt” terület. Uniós szinten ugyanis bővül, módosul a közösségi jogi szabályozási rendszer, különösen a szerződési jellegű európai alkotmány (2003) meghozatala után. Hogy a jogharmonizáció nemcsak a csatlakozó országok „feladata”, többek között azzal bizonyítható, hogy maga a német Ptk. (1896/1900) 2002 januárjában európai jogharmonizációs céllal átfogó reformot ért meg. Igaz, az Unió tagországai között különböző ingatlan-nyilvántartási rendszerek vannak hatályban, pl. lényegesen különbözik a francia jelzálogjogi rendszer a német és osztrák telekkönyvi rendszertől. A magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer hagyományosan az utóbbihoz kapcsolódik.

3. 4. Ingatlan-nyilvántartási jog az EU-ban, irányelvek tagadása vagy igenlése

A szerző ismerteti az ingatlan-nyilvántartási joggal kapcsolatosan leggyakrabban hangoztatott kifogást, miszerint az ingatlan-nyilvántartási jog szorosan véve nem az európai közösségi joghoz, hanem inkább a „belső”, „nemzeti” joghoz tartozik. A szerző egyetért a kifogással, mert véleménye szerint az ingatlan-nyilvántartás valóban nem tartozik a közösségi joghoz, azaz sem a rendeleti, sem az irányelvi jog köréhez, ily módon ezek közvetlenül nem befolyásolják e joganyagot. Közvetetten azonban igen, mert az ingatlan-nyilvántartási törvényhozás befolyásolja a tulajdon szabadságát és biztonságát, ez pedig a maastrichti rendszer (1992/1993) eleme. Természetesen a tulajdonbiztonság és -védelem Magyarországon adott. Csúpn a kétszeres (többszörös) eladás jelenségének okai, a közigazgatási jellegű bejegyző végzés ellen indítható közigazgatási perek adhatnak okot arra, hogy a hatályos Inyvtv. egyes rendelkezései és megoldásai a belső jogalkalmazás, a jog-összehasonlítás módszereinek segítségével, a mai magyar jogirodalom fényében esetleges átértékelést nyerjenek.

3. 5. Ingatlan-nyilvántartási jog a Polgári jogi kódexekben

A nyugati országok ingatlan-nyilvántartási törvényei kívül maradtak a polgári törvénykönyveken, s továbbra is külön törvényekként szerepelnek, de az olyan alapvető rendelkezések, mint a bejegyzés elve vagy a közhitelesség elve, maradéktalanul megőrizték helyüket a kódexekben. A telekkönyvi alapelveken túlmenően mind a BGB, mind a francia Code civil tulajdonjogot érintő és a telekkönyvi jogba tartozó részletező szabályokat is tartalmaznak. A német BGB szinte az ingatlan-nyilvántartás és a jelzálog minden fontos anyagi- és eljárásjogi intézményét szabályozza. A Code civil úgyszintén, ami a jelzálogot illeti. Nyilvánvalóan az új magyar Ptk.-ban is megmaradnak a jelenleg hatályos rendelkezések, melyek ezen elvek érvényesítését szavatolják. Ám a hatályos rendelkezések, úgy tűnik, nem elegendők. A szerző nézetei szerint szükségesnek mutatkozik a Ptk.-ba bevinni azokat a rendelkezéseket is, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás (telekkönyvi jog) további anyagi jogi garanciális szabályaiként határoznak meg. Ez ügyben nem kell „messzire mennünk”, elégséges tanulmányoznunk a műben többször hivatkozott Magánjogi Törvényjavaslatot, és a német BGB kodifikációs és jogalkalmazási tapasztalatait azt illetően, hogy

mi az, ami ide tartozik. A szerző szerint fontos, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény alkalmazása során tapasztalt esetleges hiányosságok kiküszöbölésére folyamatosan sor kerülhessen.

3. 6. De lege ferenda törekvése, Ptk. kodifikáció

Az új Magyar Polgári Törvénykönyv újrakodifikálása során elkészült koncepciók (I. 2001/2, II. 2003) dologi jogi fejezetei is nagy figyelmet szentelnek az ingatlan-nyilvántartás kodifikációs kérdéseinek. Ezekben elsősorban az a kérdés merült fel, hogy mely alapelveknek kell bekerülniük a magyar Ptk.-ba, mint a tulajdonszerzés jogi garanciái. Az viszont nem kérdéses, hogy az ingatlan-nyilvántartás anyagi magánjogi szabályait magában a Ptk.-ban kell elhelyezni.

3. 7. Jogösszehasonlító kitekintés

Az egyes európai országok jelenleg is működő ingatlan-nyilvántartási rendszerei az adott ország saját történelmi hagyományain alapulnak. A klasszikus, bíróságokhoz tartozó telekkönyvek, mint domináns nyilvántartási rendszerek csak Ausztriában és Németországban működnek. A skandináv országokban (Svédország, Finnország, Dánia) is bíróságokhoz tartozik a telekkönyv, de ezekben az országokban a kataszter a domináns nyilvántartási szervezet. A többi Európai Unió ország ingatlan-nyilvántartási rendszerei nem bíróság alá tartozó intézmények (pl. Benelux államok). Angliában van telekkönyv, de az nem a bírósághoz tartozik, hanem az államigazgatás része. Hollandiában egységes nyilvántartási rendszer van, a jogi és térképi adatokat ugyanaz az intézmény, a kataszter kezeli.

Az ingatlan-nyilvántartási rendszerek tehát meglehetősen differenciáltak. Európában alapvetően négyféle típusba sorolhatók: az angolszász, a francia, a német-svájci és az osztrák. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszerünk a kataszteri nyilvántartás és a telekkönyv egységesítése ellenére is az osztrák rendszerhez áll a legközelebb. Valójában a német-svájci és az osztrák megoldás sem áll távol egymástól, eltekintve ugyanis néhány jellemző sajátosságuktól (amelyek leginkább a szabályozás módját, illetve a nyilvánosság, a közbenső intézkedések, a bizalomvédelem kérdéskörét érintik) azonos alapelvekre épülnek. Ez az oka, hogy a német-svájci és az osztrák nyilvántartási szisztémát együttesen ún. közép-európai telekkönyvi rendszerként emlegetik. Nem véletlen tehát, hogy Szalma József a német, a svájci és az osztrák telekkönyvi joggal foglalkozik a legbővebben.

Minden Európai Unió és fejlett piacgazdasággal rendelkező országban, mint alapvető követelmény, biztosított a tulajdonhoz és egyéb, ingatlanhoz, földhöz fűződő jogok és a tulajdon átruházások biztonsága, egyéb tranzakciók gyors bejegyzése, átláthatósága. A fentiek az aktív föld-, ingatlan piac, így a piacgazdaság működésének alapfeltételei.

A könyv, a szerző szándéka szerint nemcsak a magyar tételes jog és doktrína alapján elemzi az ingatlan-nyilvántartás alapelveit és fontosabb jogintézményeit, hanem be kívánja mutatni az ingatlan-nyilvántartás fejlődésmenetét Magyarországon és külföldön, beleértve az ingatlan-

nyilvántartás alapvető rendszereit is. Mindezt nem öncélúan teszi, hanem a (magyar) tételes jog kételyeire keresvén a válaszokat. A szerző végig törekszik arra, hogy az adott jogintézménynél kiemelje, mi a hatályos magyar és külföldi jogszabályi megoldás, mi a de lege ferenda jogösszehasonlítási tanulság, mi a hazai és külföldi jogtörténeti elem, melyek a megoldások, s mi ezen eltérő és megegyező elemek indoka. Nemcsak a puszta normatartalom feltérképezését, leírását kísérli meg, hanem az ingatlan-nyilvántartási alapelvek és jogintézmények kapcsolatrendszerével összefüggésben keresi a válaszokat a jogalkalmazásban felmerülő kérdésekre, mégpedig a jogi értelemben vett tulajdonszerzés és tulajdonoltalom függvényében.

A könyv egyúttal tartalmazza a magyar közigazgatási és bírói gyakorlat legfontosabb álláspontjait. A bemutatott magyar joggyakorlat által e gyakorlat kreatív szerepét, azaz az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok érvényesüléséhez, mélyítéséhez való hozzájárulását kívánja kidomborítani. A közigazgatási (földhivatali) és bírói gyakorlatban megmutatkoznak azok a jogi problémák, melyek nem csupán a jogviták szövevényes tényállásából következnek, hanem - nem egy szerző szerint - a törvényi megoldások hiányosságaiból is. A jogi problémák egyébként a Legfelsőbb Bíróság és egyáltalán a közigazgatási, valamint a bírói gyakorlat e könyvben is bemutatott jogegységi, elvi jellegű vagy felülvizsgálati állásfoglalásaiból, továbbá első és másodfokú eljárásokból hozott határozataiból következnek. E problémákat a jelzett gyakorlat kiválóan és kreatívan oldotta meg. A jogi problémák, helyesebben a jogalkalmazási kérdések a szerző álláspontja szerint a már hatályon kívül helyezett 1972. évi ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényerejű rendelet, továbbá az 1997. évi CXLI. törvény hiányosságaiból is következnek. Ezeket a hiányosságokat veszi számba, figyelemmel a vonatkozó magyar irodalom kritikai értékelésére is.

A szerző a hasonló problémák külföldi jogokban való felmerülése esetén igyekszik megállapítani, milyen megoldásokra jutott a külföldi törvényhozó vagy jogalkalmazó. Ugyanakkor messzemenően figyelembe veszi az új magyar Ptk. kodifikációs koncepciójának vonatkozó állásfoglalásait és folyamatosan vizsgálja a Ptk. és az Inytv. (lex generalis és lex specialis) hatályos és jövőbeni (lehetséges) kapcsolatrendszerét, arra való figyelemmel, hogy az alapelveket, továbbá a tulajdonjog szerzésének anyagi jogi feltételeit célszerű lenne-e az Inytv.-ből áthelyezni az új Ptk.-ba.

3. 8. A szomszédos országok ingatlan-nyilvántartási jogának elemzése

A szerző kiemelkedő fontosságúnak tatja jogösszehasonlítási szempontból elemezni a Magyarországgal szomszédos országok ingatlan-nyilvántartási jogát is. Az ingatlan-nyilvántartási jog, mely az ingatlantulajdon szerzésének és oltalmának egyik fontos eleme, előfeltétele az európai gazdasági térségbe való bekapcsolódásnak, s a külföldi beruházások és a határon átívelő gazdasági kapcsolatok fejlesztése szemszögéből is jelentős. A szomszédos országok ingatlan-nyilvántartási rendszerének megismerése, legalább alapvonulataiban, ezért szükséges. Ennek teljesebb bemutatása, közelebbi kutatása a szerző bevallása szerint nem kevés akadályba ütközött, például a források elérhetőségének nehézségei miatt, melyek között nem a nyelvi akadályok voltak a legjelentősebbek.

Kifogásolható, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartás kapcsán a tulajdoni kérdéseket is elemzi, így például a közjavak (valamint az ettől különböző köztulajdon) lajstromozásának problémáját. A magántulajdonban lévő ingatlan-nyilvántartás a német rendszer szerint teljes, nemkülönben a hatályos magyar törvény szerint. Ha az ingatlanon a magántulajdon csupán bejegyzés alapján szerezhető meg annak alapján, hogy a bejegyzés jogkeletkeztető, akkor elvben és elméleti szempontból szemlélve nincs telekkönyvön (ingatlan-nyilvántartáson) kívüli tulajdon. Ám ez csupán csak elvben van így. Az ingatlan-tulajdon megszerzése ugyanis folyamat, melynek útja legtöbbször a szerződés, a bejegyzési kérelem és ezzel kapcsolatos eljárás, s végül a bejegyzés. A szerződés megkötése és a bejegyzés közötti eljárás során lehetséges a telekkönyvön (ingatlan-nyilvántartáson) kívüli „tulajdoni állapot” is. Ez „okozza” többek között a telekkönyvön kívüli tulajdon és jogi értelemben vett „kezelési módja” indokoltságát. Itt vélelmezetten a jogszerű és jogszerűtlen birtok kérdésével találkozunk.

A közjavak, a köztulajdon a külföldi jogrendszerekben külön lajstromokban vannak. Ennek egyik oka az, hogy a köztulajdonnak különböző jogi jellege és rendeltetése van; például más egy bírósági és közigazgatási épület, s más a közhasználatban lévő köztulajdon (utak, terek, vizek, vízfolyások, tavak, különböző vezetékek, stb.) jogi minősítése. A külön lajstromozás másik oka az, hogy a köztulajdon címzettje (állam, önkormányzat) az általános használatban lévő javak tulajdoni és kezelési jogosultságait és kötelezettségeit nem a jogszerű jogcím alapján történő bejegyzés alapján szerzi meg, mint a magántulajdonos, hanem ex lege, a törvény alapján. A bejegyzés tehát a köztulajdonnál értelemszerűen nem konstitutív.

Kifogásolható, hogy a könyvben hivatkozott magyar joggyakorlat olyan színben tűnik fel, mintha más döntés lehetetlen volna. Szerencsésebb lett volna minden állásfoglaláshoz olyan szerzői kommentárt fűzni, amely szervesen kapcsolódik az elméleti fejtegetésekhez.

A szerző, nem mentségként, de előre jelzi, hogy a könyvben bemutatott kérdésfelvetés nem teljes, hanem reprezentatív. A klasszifikálás az egyes jogi problémákat felvető kérdéscsoportok alapján történt. A joggyakorlat felosztása, ahol csak lehetséges volt, megegyezik az elméleti rendszerezés szerinti kérdéscsoportokkal. Az eltérés talán azzal indokolható, hogy a gyakorlatban az merül fel, ami jogvitaként a bíróság elé volt tárva, az elméletben pedig kísérlet történhet az ennél átfogóbb elemzésre is. A jogesetekben felmerülő elvi problémák elemzésére nemcsak a jogeseteket követő általános kommentárban, valamint az alapelvekre vonatkozó fejezetekben, hanem az egyes jogintézmények elméleti elemzésénél is kísérletet tesz a szerző. Ami az Inyvtv. hatályos szabályainak bemutatását illeti a szerző a törvényt követi. Az esetleges kritikai észrevételeket, ahol ezek indokoltak a szerző szerint, a tételes jog ismertetését követően, vagy az alapelvi fejtegetésekben fogalmazza meg.

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlanoknak a társadalom életében kiemelkedő szerepük van. Nemzeti vagyonunk jelentős hányada ugyanis ingatlanokban (termőföldek, épületek, stb.) testesül meg. Jogrendszerünk elismeri és védi a tulajdon valamennyi formáját. Az ingatlanok jelentős értéküknél, valamint a társadalmi gazdasági életben betöltött szerepüknél fogva a többi tulajdoni tárgyhoz képest kiemelkedő jogi védelmet igényelnek. Ez a jogi védelem az ingatlanok állami leltárba vételével és hatósági szavatolásával biztosítható. Az ingatlan-nyilvántartás a körzeti földhivatal (fővárosi, kerületi földhivatal, földhivatali kirendeltség) által az ingatlanokról vezetett - esetenként jogkeletkeztető hatályú - olyan közhiteles nyilvántartás, amelynek tartalmaért az állam vállal szavatosságot.

Az ingatlan-nyilvántartás jogi célja az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok és törvényes érdekek védelme, az ingatlanforgalom biztonságának szavatolása; gazdasági célja pedig, hogy megbízható alapot szolgáltatson a földeket érintő közgazdasági és üzemi tervezéshez, a rendeltetésszerű földhasználat és az ingatlanforgalom állami ellenőrzéséhez, a területrendezési feladatokhoz, a statisztikai adatgyűjtéshez és egyes pénzügyi kötelezettségek megállapításához (adózás). Az ingatlan-nyilvántartás tehát az állam által meghatározott gazdasági és jogi célok megvalósítása érdekében létrehozott állami nyilvántartás.

A tulajdon biztonságának egyik alapfeltétele az ingatlan-nyilvántartás szakszerű működése. Ennek az elvnek a gyakorlati megvalósítása pedig mindenképpen szükségessé teszi az ingatlan-nyilvántartás rendszerének folyamatos követését, korszerűsítését. Egyrészt szigorítani kell az ingatlan-nyilvántartás vezetésének jogi hátterét, biztosítani kell, hogy a nyilvántartás valódi garanciákat nyújtson a jogszerzők számára. A nyilvántartás közhitelességét meg kell erősíteni az emberek tudatában. Másrészt a jelenleg is folyamatban levő technikai korszerűsítést kell tovább folytatni, összeegyeztetve ezt a jogi szabályozással.

Mindezek tükrében elmondható, hogy Szalma József műve az ingatlan-nyilvántartási jog dogmatikai hátterét és lehetséges megoldásait bemutatja, a jogalkalmazásában felmerülő legfontosabb problémákra rávilágít és a megoldásához is segítséget nyújt, bemutatva az egyes országokban kialakult gyakorlatot, annak előnyeit és hátrányait.

A mű összességében hasznos olvasmány mind a Magyarországgal szomszédos országok hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerei iránt érdeklődő szakemberek számára, mind pedig a magyar ingatlan-nyilvántartás szereplői és irányítói számára írta.