

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Az ingatlan-nyilvántartás igénybevétele a végrehajtás során  
a római kortól a szocializmusig**

**Szerző:**

**Dr. Lukács Beatrix**

2013. július

## Bevezető

Jelen tanulmány célja annak bemutatása, hogy a két jogág - az ingatlan-nyilvántartási jog és a bírósági végrehajtás - hogy fejlődött kart karöltve az idők során és milyen út vezetett ahhoz, hogy ma már elképzelhetetlen a két jogterület egymás nélkül. Úgy vélem elsőként fontos tisztázni a két jogág alapvető fogalmait; úgymint mit is jelent az ingatlan-nyilvántartás, mit értünk bírósági végrehajtás alatt és mi is tulajdonképpen az e két területet egymáshoz kötő ingatlan fogalma.

„A **bírósági végrehajtás** - Vida Istvánnak a magyar jogirodalomban általánosan elfogadott meghatározása szerint - az a polgári nemperes eljárás, amelynek során a bíróság illetve a végrehajtásra felhatalmazott szerv általában vagyoni kényszerrel juttatja érvényre a kötelezettség teljesítésére vagy biztosítására irányuló szankciót.”<sup>1</sup>

A bírósági végrehajtás tehát egy nemperes eljárás, mely annyit jelent, hogy a végrehajtási eljárás célja egy fennálló követelés kikényszerítése anélkül, hogy az eljáró szerv a követelés jogosságát - néhány eset kivételével - vizsgálja. A végrehajtási eljárás nemperes volta abban is megnyilvánul, hogy az eljárás a végrehajtást kérő (jogosult) kérelmére indul. Az eljárás lefolytatása a bíróság illetve a bírósági végrehajtó hatáskörébe tartozik..

A végrehajtási eljárás polgári perhez való kötődését egyedül talán a kontradiktórius jellege mutatja, éspedig az, hogy a végrehajtási eljárás során is két ellenérdekű fél szerepel a végrehajtást kérő (mint jogosult) és az adós (mint kötelezett).

A bírósági végrehajtás során a jog érvényesülését biztosító állami kényszer jut érvényre, mely a jogsértő vagyona és személye ellen is irányulhat. A bírósági végrehajtás meghatározása természetesen nem ilyen egyszerű, hiszen ez a jogág - mint oly sok „társa” - igen összetett, azonban a fenti meghatározás tartalmazza a lényegi elemeit. A bírósági végrehajtás során a végrehajtó a végrehajtható okirat alapján jár el. Az 1994. évi LIII. tv. a bírósági végrehajtásról (Vht.) 13. § szerint végrehajtható okiratot a bíróság vagy a közjegyző akkor állítja ki, ha a végrehajtandó határozat követelést vagy marasztalást tartalmaz, jogerős vagy előzetesen végrehajtható és a teljesítési határidő letelt.

Az **ingatlan - nyilvántartás** „hatóság által vezetett, tárgyi alapú nyilvántartás, felruházva a teljesség és a helyesség (közhitelesség) jegyeivel, amely településenként tartalmazza az ország

---

<sup>1</sup> Dr. Kengyel Miklós: „Magyar polgári eljárásjog” (Osiris Kiadó, Budapest, 2002.) 530. old.

valamennyi ingatlanának az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (1997. évi CXLI. tv) szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket.”<sup>2</sup> Az *ingatlan-nyilvántartás alapelvei* - melyeket maga az ingatlan-nyilvántartási törvény taxatívén felsorol - a következők: a bejegyzés és annak hatálya, a nyilvánosság, a közhitelesség, a kérelemhez kötöttség, a rangsor és az okirat elve.

Az *ingatlan-nyilvántartás tárgya*, pedig nem más, mint két jogterületet oly szorosan összekapcsoló **ingatlan**. Az ingatlan fogalmáról több megközelítésben is beszélhetünk. Nézzük először is mit mond az ingatlanról a Magyar Értelmező Kéziszótár, mely szerint az ingatlan „állagának sérelme nélkül (el) nem mozdítható <vagyon tárgy>”.<sup>3</sup> Az ingatlan fogalmát Dr. Matúz György ekképpen határozza meg: „Ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetés és önálló forgalmú építmény vagy építményrész.”<sup>4</sup>

Az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartás tárgyát önálló ingatlanokra és egyéb önálló ingatlanokra osztja. Az önálló ingatlanokon belül is megkülönbözteti a földrészletet, mely az Inyvtv 11. §-a szerint „a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok, b) a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül, c) az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által - az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével - meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos”<sup>5</sup>.

A törvény nevesíti az egyéb önálló ingatlanokat is úgymint az épületet, pincét, földalatti garázst, ha az nem vagy nem egészen a földrészlet tulajdonosáé, a társasházban lévő öröklakást, a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakást, a közterületről nyíló pincét.

Az *ingatlan-nyilvántartás tartalmazza* az ország valamennyi ingatlanának adatait (település neve, ingatlan fekvése, a belterületi ingatlan utca nevét és házszámát, a helyrajzi számot, területnagyságot, művelési ágat, minőségi osztályt, kataszteri tiszta jövedelmet, egyéb adatot), az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat (pl: tulajdonjog, földhasználati jog, haszonélvezeti jog, jelzálogjog, végrehajtási jog) és jogi szempontból jelentős tényeket (elidegenítési és terhelési tilalom, perindítás, árverés, zárlat), valamint az oda bejegyzett személyek személyazonosító és laccímadatait.

<sup>2</sup> Gondosné Pusztahelyi Réka: „Ingatlan-nyilvántartási jog” (Novotni Alapítvány, Miskolc, 2009.) 11. old.

<sup>3</sup> Juhász József, Szóke István, O. Nagy Gábor, Kovalovszky Miklós: „Magyar Értelmező Kéziszótár” (Akadémia Kiadó, Budapest 1985.) 593. old.

<sup>4</sup> Dr. Matúz György: „Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve” (Novorg Kft. 1992.)

<sup>5</sup> net.jogtar.hu: 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

## 1. Az ingatlan - nyilvántartás és a végrehajtás az ókorban

A föld, az ingatlan már az őskortól kezdve fontos szerepet játszott az ember életében, hiszen a „barlang” adta a biztonságot a hideg, a ragadozók ellen. Azonban csak kb. 10.000 évvel ezelőtt kezdtek el az első emberek letelepedni és földet művelni. A tulajdon, így az ingatlan tulajdon iránti igény csak később alakult ki és a tulajdonjog bővülése, formálódása a mai napig nem fejeződött be.

Az írásbeliség megjelenésével és fejlődésével párhuzamosan jelentkezett az igény arra - főként forgalom biztonsági érdekből -, hogy az ingatlanokról, azokon bekövetkező tulajdonjog változásról nyilvántartásokat vezessenek. Egyiptomban például 16 tanú valamint a jogváltózás nyilvántartásba vétele kellett az ingatlan átruházásához. Ha valaki az ingatlanát el kívánta adni, vagy megterhelni akkor ezt be kellett jelentenie a hatóságnak, aki ha rendben talált mindent, akkor felhatalmazta az agronomost, hogy készítse el az okiratot a jog változásról. Ezen okirat alapján kérhette a jogszerző a hatóságtól, hogy a jogváltózást jegyezze be a birtokkönyvbe. Ezek a birtokkönyvek a római korban váltak általánossá és a nyilvánosság számára elérhetőek voltak, az ingatlanra vonatkozó jogokat ide jegyezték be a könyvet pedig állami hivatalnokok vezették. Az állami hivatalnokok munkáját a prefektusok felügyelték, így a birtokkönyvek hitelességére maga az uralkodó volt a garancia. A bejegyzés hatálya jogkeletkeztető volt. Az elzálogosított terheket oszloptáblákkal jelölték és ezekre jegyezték fel az ingatlant terhelő jogokat. Ezekon a táblákon hozták nyilvánosságra a föld tulajdonosának és a hitelezők nevét és a kölcsönként felvett összeget. A tulajdonváltózás esetén kicserélték a táblát vagy kijavították a szöveget.

A római magánjog háromféle végrehajtási eljárást ismert, a római perrend három történeti változásának megfelelően.

A **civiljogi perrendben** elsődlegesen még a személyi végrehajtás érvényesült, azaz a fizetése képtelen adós a testével volt kénytelen helytállni. Ebben az időszakban érvényesülő kétféle eljárás közül az úgynevezett **Legis actio per manus iniectioem**-nek volt nagyobb jelentősége, amely a hitelezőnek hatósági védelem mellett végzett önhatalmú tevékenysége volt az adóssal szemben. A kötelmi perben a peresztes adóst, ha tartozását 30 nap alatt nem fizette ki, a hitelező ünnepélyes szavakkal kezének rátételével (manus iniectio) elfoghatta és a praetor elé vihette ezen önhatalmi intézkedésnek jóváhagyása céljából. Az adóst egyszerűen a manus iniectio tárgyának tekintették (adósrabszolga) s ezért nem is védekezhetett csak a **vindex** (kezes útján), aki az adós helyett kifizette a tartozást, vagy pert indított az eljárás jogsértő volta miatt. Ha vindex fellépésre nem került sor, a hitelező az adóst 60 napi

bilincsbe verten fogságban tarthatta és ez idő alatt 3 vasárnapon köteles volt kivinni a Forum Romanumra, hogy vindictet keressen. A 60 nap eredménytelen letelte után a hitelező adósát megölhette, vagy eladhatta külföldre. Ha a hitelezők többen voltak az adós holttestét is ennek megfelelő számú darabra vághatták, s a követelés arányát e tekintetben nem kellett betartaniuk. Ha viszont az adóst rabszolgának adták el, arányosan meg kellett osztani a vételáron.

A **legis actio per pignoris capionem**. pedig olyan kivételes végrehajtási eljárás volt, amelynél a hitelező önhatalom alkalmazásával, de az előírt alakszerűségek betartásával ünnepélyes szavak kíséretében bizonyos követelések biztosítására, lefoglalhatta az adós egyes vagyontárgyait. Ez a folyamat minden előzetes eljárás és hatósági közreműködés nélkül, teljességgel a hitelező önhatalmi cselekményeként történt meg.

A **praetori perrendben** a személyi végrehajtás mellé bevezették a vagyoni végrehajtást is.

A praetor in rem actioknál már a peralakításkor kötelezte az alperest, hogy marasztalása esetére adjon biztosítékot.

A végrehajtási eljárás **actio iudicati** útján volt megindítható, amelyet az akár in rem, akár in personam actióban a pernyertes felperes akkor kezdeményezhetett, ha az alperes 30 nap alatt nem tett eleget az ítéleti marasztalásnak. Az actio iudicati végén hozott ítélet tette lehetővé a konkrét végrehajtási cselekmények fogantatását, mégpedig elsősorban a vagyoni, másodsorban a személyi végrehajtást.

A **vagyoni végrehajtás** a praetori perrendben nem egyes vagyontárgyakra irányult, hanem univerzális, csődszerű volt: Az adós egész vagyonát átfogta, amely mint jogi egység került árverésre a hitelezők között.

A praetor dekrétumával beutalta a hitelezőket az adós vagyonába, anélkül, hogy az adóst annak birtoklásától megfosztotta volna. Ebben a 30 napos időszakban az adós további következmények nélkül teljesíthette az actio iudicatum megállapított *duplumot*, módja volt továbbá vagyonának önkéntes átengedésére. A fenti határidő elteltével az adós becstelenné vált (*infamia*) és a vagyoni végrehajtás mellett megnyílt a személyi végrehajtás lehetősége is. A vagyoni végrehajtás lebonyolítása érdekében a hitelezők *magister bonorumot* választottak maguk közül, aki megszervezte az adós egész vagyonára vonatkozó **árverést**. A magister bonorum az árverésen eladta a csődvagyont, a legtöbbet ígérő hitelezőnek (*bonorum emptor*) aki így annak tulajdonosává vált. A többi hitelező pedig vele szemben léphetett fel, de

csak az általa vállalt elkötelezési hányad erejéig. E hányad teljesítéséért a bonorum emptor saját teljes vagyonával felelt.

A *személyi végrehajtás* a praetori jogban is azt jelentette, hogy a felperes praetori engedéllyel (addictio) mindaddig fogságban tarthatta az alperest, amíg az nem fizetett, vagy tartozását le nem dolgozta.

A **császári perrendben** a vagyoni végrehajtás már nem csődszerű, hanem egyes vagyontárgyakra menő un. szinguláris végrehajtás.

A császári perrendben 2 formája létezett a szinguláris és az egész vagyonra kiterjedő. A szinguláris végrehajtási eljárásban a marasztalás vagy pénzüsszegre szólt, és ilyenkor bírói zálogolással foglalták le az adós egyes vagyontárgyait, vagy határozott dologra irányult, melyet szükség esetén hatósági segédlettel vettek el az adóstól és adták át a hitelezőnek. Az egész vagyonra menő végrehajtás az adós fizetési képtelensége, szökése, illetve vagyonának önkéntes átadása esetén jutott szerephez.

A *személyi végrehajtás* e korban annyiban módosult, hogy az adós magánfogsága helyébe állami fogság lépett.

Már a római jog is ismerte az árverésen való tulajdonszerzést mint *eredeti szerzőmódot*, amikor is a szerző fél egy elidegenítő ügylet alapján jut ugyan egy dologhoz, azon mégis az elődtől független biztos tulajdoni pozíciót szerez. Ez történt az állami javak elidegenítésénél, ahol is a tulajdonjog szerzőjét - a nemo plus iuris elve alóli kivételként - azonnali kvitári tulajdonosnak ismerték el. Két esetét különböztethetjük meg az **adsignatio**-t - ahol is a népgyűlési határozaton (lex rogata) alapuló közjogi aktussal juttattak az állami ingatlanokból ingyenesen földet a colonikák telepeseinek (ager divisus et adsignatus) vagy egyeseknek is (ager viritanus) - és az **addictiot**.

Az addictio nem volt más, mint hatósági árverés. „A hatósági addictio útján szerzi meg az állam vagyonából nyilvános árverésen eladott dolgok tulajdonjogát az árverési vevő. Így szokták a hadizsákmányt a forumon (hastarium) vagy valamelyik templom előtt földbeszúrt lándzsa mellől (sub hasta) a legtöbbet ígérőnek eladni. Innen az árverés elnevezés: subhastatio. Ilyen módon adták el a censorok és a questorok az állam ingó (szorult helyzetben az ingatlan) vagyonából elidegenítésre szánt dolgokat is később pedig a főbenjáró bűncselekmények miatt elítéltek, valamint a proskribáltak elkobzott vagyonát, az uratlan hagyatékokat, majd utóbb az állami követelésekre lefoglalt zálogtárgyakat.”<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Dr. Benedek Ferenc: „Római magánjog, Dologi és kötelmi jog” ( Pécs 1995. /Institutiones juris/) 52. old

Az első kapcsolat az ingatlan - nyilvántartás és a végrehajtás között tehát valószínű, hogy már a római korra tehető, amikor is egy árverést követően a tulajdonjog változás a birtokkönyvbe bejegyzésre került.

## 2. Az ingatlan-nyilvántartás és a végrehajtás a középkorban

A **feudális** Magyarországon a telekkönyv kialakulásához vezetett, hogy a XIII. században a nagymértékű földadományok végett a királyi hatalom meggyengült és ennek visszaszorítása céljából az uralkodók igyekeztek egyes településeket a földesurak hatalma alól kivonni. Így születtek meg a *szabad királyi városok*, melyeknek köszönhetően kialakulhatott a polgárság. A városokban folytatott áruterelés és kereskedelem szükségszerűen maga után vonta a hitel kialakulását. A hitel fontos feltétele volt, hogy a polgárok már a maguk rendelkeztek vagyonukkal. A hitelt legfontosabb eszköze az ingatlan volt, ezért szükségessé vált egy olyan nyilvántartás kialakítása, mely tartalmazta az ingatlanok adatait. A szabad királyi városok jogállását a királyi dekrétumok és kiváltságlevelek biztosították, ezek tartalmát összefoglaló városi jogkönyvekből alakult ki a XV. században a tárnoki jog. A városi polgárok ugyanis fellebbezhetek a királyhoz, aki az ügyekben való ítélezésre a tárnokmestert bízta meg. Így a XV. századra az eredetileg gazdasági ügyekkel foglalkozó bírói fórum a szabad királyi városok állandó törvényszékévé vált. A tárnoki jog megszületését az egységes jog iránti igény segítette elő.

A *tárnoki jog* szerint az ingatlanokat a polgár csak a bíró és az esküdtszék jelenlétében idegenítette el. Majd ezt a tényt közhiteles nyilvántartásba vezették be, melyről kérelemre városi okmányt adtak ki. Ezek a városi nyilvántartások magát a jogváltozást rögzítették. Az ingatlant elzálogosítani a „iudex pecuniarum” az úgynevezett „pénzbíró” előtt lehetett, melynek tényét a nyilvántartásba szintén felvezették.

Ebben az időszakban a **végrehajtás** és az ingatlan - nyilvántartás kapcsolatáról még nem beszélhetünk, hiszen gyakorlatilag, mint láthatjuk az ingatlanok rendszerezése, nyilvántartása még csak ebben az időszakban kezdődött el. A bírói ítéletek végrehajtása a kezdeti időkben jellemzően a jogosultakra hárult, mintegy önbíráskodás formájában, akik természetesen ebben az időben általában az uralkodó osztály tagjai közül kerültek ki. Fizikai erővel, és a rendelkezésre álló fegyverekkel maguk szereztek érvényt az ítéletben megállapított jogaiknak. Ezt azért teheték meg, mert a jogok önhatalmú érvényesítésének lehetősége sokáig fennmaradt. A végrehajtásról a bírói hatalmat gyakorló helyi vagy



ritkábban az országos tisztségviselők gondoskodtak az uralkodó osztály tagjainak közreműködésével, és természetesen a rendelkezésre álló fegyveresekkel. A végrehajtásban jelentős szerepe volt a bíró segédjeként közreműködő *poroszlóknak*, akik állandó vagy ideiglenes jelleggel végeztek végrehajtással összefüggő feladatokat.

”A poroszlónak adott szóbeli utasítást a fejlődés során felváltotta a hiteles helyekhez (káptalanhoz vagy konventhez) intézett parancslevél, és a poroszlók a XIV. század elejére eltűntek.”<sup>7</sup>

Feladatukat a megyékben a *szolgabírák* vették át, illetve a külön bírói paranccsal *kiküldöttek*, akik nemcsak a megye nemesei közül kerülhettek ki, hanem a királyi udvarban a bíró mellett működő jegyzők is lehettek.

A XVI. Században született meg egy igen átfogó és a maga korában kiemelkedő jelentőségű törvényünk *Werbőczy Hármaskönyve*. Werbőczy munkája a törvényi jog és a közvetlen gyakorlaton alapuló szokásjog mellett felölelte a királyi kiváltságlevelekben, a megyei törvényszékek és országos bíróságok gyakorlatában megnyilvánuló joganyagot is. Az elkészült munkát 1514-ben terjesztette az országgyűlés elé „Nemes Magyarország szokásjogának Hármaskönyve” (*Tripartitum opus iurus consuetudinarii inclyti regni Hungariae*) címmel. A Hármaskönyv bevezetése és előbeszéde a jog forrásait, az igazság, a jog, a törvény, a szokás, a kiváltság, a státútum meghatározását, a jó bíró tulajdonságait, valamint az igazságos ítélet feltételeit taglalja. Az I. rész az országos nemesi jogot öleli fel. A II. rész a peres eljárásra, a III. rész pedig a partikuláris jogokra vonatkozó szabályokat fogja át.

A II. rész 45. címében például arról ír Werbőczy, hogy „*Miképen kell az egyházi személyeknek az adósságokat és károkat megtéríteniök?*” Amennyiben valamely egyházi személyt pénzfizetésre marasztaltak és az ítéletben foglaltaknak nem tett eleget vagy nem tudott eleget tenni, úgy a bírónak kötelessége volt az egyházi személy fekvő jószágait iktatni és lefoglalni annyira időre, míg azok jövedelméből a tartozást nem törleszti.

---

<sup>7</sup> Dr. Vida István: „A bírósági végrehajtás” (Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó - Budapest 1978.) 75. old.

### 3. Az ingatlan-nyilvántartás és a végrehajtás viszonya a XIX. században Magyarországon

A telekkönyv történetének következő lépcsője a *III. Károly 1723. évi II. dekrétumának 107. cikkelyéhez* kötődik, melynek célja ugyan nem a hagyományos értelemben vett telekkönyv, hanem inkább egy, a hitelezők védelmében létrehozott, jelzálogkönyv volt. Ezt a dekrétumot később az **1840. évi XXI. törvénycikk** tökéletesítette. A *betáblázás* mind a városi mind a megyei ingatlanokra vonatkozott, azonban eltérő volt a két területen. Míg a városokban már léteztek telekkönyvi nyilvántartások, addig a megyékben még nem. Így a betáblázásokat a városokban az ingatlanokra egyedileg rendelték el (különös betáblázás), míg a megyékben az adós összes ingatlanát megterhelték (általános betáblázás). A városokban a táblakönyvek beolvadtak a telekkönyvekbe és tulajdonképpen egy modern jelzálogjogot keletkeztetett. Ekkor már érvényesült a rangsor elve, azaz a korábbi bejegyzés a későbbivel szemben kielégítési elsőbbséget biztosított. Az alapelvek közül ismeretes volt továbbá a bejegyzés elve, az okirati elv és a közbizalmi elv is.

Az **1836. évi XV. törvényt**, amely a *„pénzbeli elmarasztalást magukban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról”* szólt ugyan már viszonylag részletesen szabályozza az ingatlan értékesítését árverés útján - kezdve a zár alá vételtől, az ingatlan értékének felbecsüléséig, valamint az árverés lefolytatásáig - azonban arra nem tér ki a törvény, hogy az árverést követően a tulajdonjog változást jegyezték volna-e bármilyen nyilvántartásban.

Majd ezt követően - mint fentebb már utaltam rá - mind a végrehajtás, mind az ingatlan-nyilvántartás területén egy új korszak kezdődött az 1840-es években.

Ebben az évben lépett hatályba ugyanis az **1840. évi XXI. törvénycikk** *„az adósság követelések elsőbbség végetti betáblázásáról”*. A törvény kimondta, hogy a betáblázásnak az adós ingatlanának fekvésének helye szerinti „köztörvényhatóság” előtt kellett megtörténnie. Betáblázni kizárólag ingatlanokat lehetett, ingóságot nem. És a betáblázás egyfajta a mai jelzálogjognak megfelelő kielégítési elsőbbséget biztosított a jogosult számára. A betáblázás kizárólag pénzkövetelés behajtása esetén volt alkalmazható más esetekben nem. A betáblázási jegyzőkönyv nyilvános volt, mindenki számára megtekinthető és megfelelő díjfizetés ellenében másolatot adtak ki róla bárkinek, akárcsak a mai tulajdoni lapokról.

A megyékben még működhetett a törvény rendelkezése alapján az „általános betáblázás” azonban a szabad királyi városokat kötelezték arra, hogy a „különös betáblázási” eljárást folytassák le, azaz a

jogosultnak meg kellett neveznie az adós azon ingatlanát, melyre a betáblázást kérte, az nem terjedt ki az adós minden ingatlan vagyonára.

A törvény kötelezővé tette továbbá, hogy a szabad királyi városok a betáblázási lajstromot a „földkönyvvel (*Grundbuch*) kösse össze”.

A végrehajtási jogunk fejlődését pedig az **1840. évi XV. törvény**be foglalt **Váltótörvénykönyv** mutatja, melyet jogtudományunk magas színvonalú kodifikációs alkotásként tart számon. A törvény II. Rész 11. fejezetében tárgyalja a „határozatok végrehajtását”, mely számos a későbbi végrehajtási törvényeinkben is előforduló jogintézményt vezetett be. Így például különbséget tesz a biztosítási és a kielégítési végrehajtás között, a végrehajtás egyes szakaszaiként jelöli meg a „bírói összeírást” (foglalás), a zár alá vételt és az árverést.

*„150. § Váltó-törvényszék előtti perekben a végrehajtási foglalás mindenképp az elmarasztaltnak ingó vagyonaira intéztetik, az ingatlanokra pedig csak akkor terjed ki, ha a követelés biztosítására vagy kielégítésére az ingó javak nem elegendők, s akkor is az ingatlanok bírói foglalását nem a váltó-törvényszék maga teljesíti, hanem az mindenkor átküldő-levél mellett a fentemlített illető bíróságok által véghez viendő.*

*174. § Midőn a követelését biztosítani akaró fél, az ellenfélnek ingó javaiban elegendő biztosítást nem találván, annak ingatlan javai által kívánja követelését biztosítani, az, az ingatlanokra nézve a XXI-dik törvénycikkelyben mind formájára, mind következeire nézve körülírt betábláztatás által eszközölhető.*

*175. § A kielégítési végrehajtás rendesen az adósnak összeírt s bírói zár alá vett ingó vagyonaiból árverés útján történik, s annak teljesítése ugyanazon bírói hatóságokat illeti, mellyek a fentebbi szakaszokban a biztosítási végrehajtásnak teljesítésére kijeleltettek.”*

*„191. § Ha pedig a végrehajtást szenvedőnek több ingó javai nem volnának, akkor az ingatlan javakra is kiterjesztethetik ugyan a foglalás, de ilyen esetben soha nem a váltó-törvényszék, hanem ennek felszólítására, átküldő-levél mellett, mindenkor az illető bíróság teljesítendő a végrehajtást, s mind a foglalás módjára, mind annak következeire nézve a polgári törvények általános rendelete áll fen. Ellentállásnak vagy visszafoglalásnak azonban helye akkor sem lesz.”<sup>8</sup>*

---

<sup>8</sup> [www.1000ev.hu](http://www.1000ev.hu) 1840. évi XV. törvénycikk „a váltó-törvénykönyv behozatik”

Láthatjuk, hogy a jogosult már ekkor is elsősorban az ingó vagyomból kereshetett kielégítést és csak, ha az nem fedezte a teljes tartozást, akkor kérhette a kötelezett ingatlanára vonatkozóan a végrehajtást illetve az árverést. A törvény itt a 175. §-ban utal a betábláztatási törvényre, hiszen előírja, hogy az ingatlanra a végrehajtást kizárólag akkor lehet vezetni, ha a betábláztatás megtörtént. Gyakorlatilag a kezdeti, kialakulóban lévő „ingatlan-nyilvántartásba” történő feljegyzés felelt meg az ingatlan lefoglalásának.

Az **1848**-as szabadságharcot megelőzően a telekkönyv intézményének bevezetésére és alkalmazására több javaslat készült azonban törvény egyikből sem született. Majd a szabadságharc leverését követően az Osztrák Polgári Törvénykönyvet egy császári nyílt parancssal Magyarországon is életbe léptették. Azonban ennek gyakorlati kivitelezése nem is volt olyan egyszerű feladat, hiszen a magyar kezdetlegesnek mondható ingatlan-nyilvántartás nem volt sem egységes, sem teljes. Így egy 1853-ban kiadott igazságügyminiszteri helyszínelési rendelet alapján megkezdték az ingatlanok felmérését, a jószágtestek kialakítását, majd ezekről készült helyszíni jegyzőkönyvek alapján a **telekjegyzőkönyvek** elkészítését.

Ezt követte az **1855**-ben kiadott **telekkönyvi rendtartás**, mely előírta a telekjegyzőkönyvek telekkönyvvé történő tovább vezetését és egyben szabályozta a telekkönyvezés anyagi és eljárásjogi szabályait.

A bírósági végrehajtásra vonatkozó új rendelkezéseket az Országbírói Értekezlet által 1861-ben bevezetett Ideiglenes Törvénykezési Szabályokban I. Polgári magánjog b) Alaki rész XI. fejezet 111-144.§-ig tartalmazta. Túlnyomórészt fenntartotta az 1836. XV. és az 1840. XV. törvények rendelkezéseit és csak olyan kiegészítő szabályokat tartalmazott, melyekkel összhangba hozták az 1855-ben bevezetett telekkönyvi rendtartással.

Az **1868. évi LIV. tv. „a Polgári törvénykezési rendtartás” 18. §-a** szabályozta, hogy „*az ingatlan vagyonra vonatkozó jogok feletti bíráskodás a birtokbíróság hatásköréhez tartozik*”<sup>9</sup>. Így a zárlat, leltározás, becslés, árverés valamint az árverés során befolyt vételár felosztása is a birtokbíróságok hatáskörébe tartozott. Valamint ezen törvény **19. §-a** tartalmazta azt a rendelkezést is, hogy a telekkönyvi nyilvántartás vezetése a telekkönyvi hatóságok feladata, melyek „külön szakosztályát” képezik a birtokbíróságnak, ahol a telekkönyvet vezetik. Ahol pedig telekkönyvek még nem voltak ott a telekkönyvi hatóság feladatát a birtokbíróság végezte.

---

<sup>9</sup> [www.1000ev.hu](http://www.1000ev.hu) 1868. évi LIV. törvénycikk „a polgári törvénykezési rendtartás tárgyában”

Azon felül, hogy a telekkönyvi nyilvántartás vezetésére vonatkozó szabályokat találhatjuk az 1868. évi LIV. törvényben ez az a törvény, mely első ízben szabályozta átfogóan a *bírósági végrehajtást*. A végrehajtást a törvény a Nyolcadik címben, négy fejezetben - I. Általános határozatok, II. Végrehajtás az ingóságokra, III. Végrehajtás az ingatlanokra, IV. Tulajdoni és elsőbbségi igények - átfogóan szabályozta, így olyanok is belekerültek már ebbe a törvénybe, amikről a korábbi jogszabályok nem szóltak. Mint például az ingatlan végrehajtás sajátos esetei. Ha megvizsgáljuk a törvény rendelkezéseit láthatjuk, hogy a **358. §**-a kimondta, hogy amennyiben az eljárás során mind ingók, mind ingatlanok lefoglalásra kerülnek, úgy előbb az ingók árverezése iránt kell intézkedni. A **359. §** kimondta, hogy az ingókat és a még nem telekkönyvezett ingatlanokat összeírással, a telekkönyvezett ingatlanok esetében pedig a „*végrehajtási végzés bekebelezése által történik*”. E végett pedig a végrehajtást fogatosító bíróság - a végzés megküldése mellett - megkereste a telekkönyvi hatóságot. A bírósági kiküldöttnek az ingatlan lefoglalása során - akár attól eltérő későbbi időpontban - az ingatlan tartozékait is össze kellett írnia és felbecsültetni. A **421. §** alapján a végrehajtást kérő kérelmére és amennyiben a végrehajtó szükségesnek ítélte ebben az esetben is lehetett „*zártartót*” kirendelni „*a birtok és tartozékai feletti örökösre*”.

Amint a végrehajtási zálogjog bekebelezése megtörtént vagy a nem telekkönyvezett ingatlanok esetében az összeírás és becslés megvolt, a végrehajtató azonnal kérhette az árverést. Tehát a telekkönyvi hatóságnak már ekkor is a feladatai közé tartozott a mai szóhasználattal élve végrehajtási jognak a telekkönyvbe való bejegyzése. Ezen felül azonban az ingatlannal kapcsolatban szinte minden további mozzanatról is a telekkönyvi hatóság döntött úgy, mint az árverési feltételekről, az ingatlan becsértékéről, mely lapban és hányszor legyen a hirdetmény közölve. Ezek ugyan mind a végrehajtató javaslatára történtek, de a telekkönyvi hatóság végzéssel határozott róluk. A telekkönyvi hatóság hirdető tábláján is kifüggesztésre került a hirdetmény, valamint az árverést követő felosztási tervet is a telekkönyvi hatóság készítette el. Az árverést azonban a végrehajtó, bírósági kiküldött folytatta le, aki egy jelentés kíséretében az árverésen készült jegyzőkönyvet, a végrehajtási iratokkal és a vevő által fizetett bánatpénzzel együtt terjesztette fel a telekkönyvi hatósághoz.

Amint láthatjuk ebben az időben a telekkönyvi hatóság feladata szemben a mai földhivatalokéval igen összetett volt. Nem merült ki az ingatlan - nyilvántartásba történő jogok, tények feljegyzésében, törlésében. De természetesen nem szabad megfeledkeznünk arról sem, hogy ekkor még a telekkönyvi hatóság tulajdonképpen a bíróság egy „osztálya” volt, tehát ezen feladatokat gyakorlatilag a bíróságok végezték.

Az 1868. évi Polgári törvénykezési rendtartás megjelenését követően nem sokkal ismét napirendre került a végrehajtási eljárás reformja. Ezt szükségessé tette a bírósági és a közigazgatási szervezet szétválasztása, melyet az *1869: IV. törvénycikk 1. §-a* mondott ki, és egy másik korántsem elhanyagolható szempont: a gazdasági élet rohamos fejlődése.

Az 1871. évi LI. törvénycikk a bírósági végrehajtókról létrehozta a bírósági végrehajtói szervezetet. Ezt követően több, törvényerőre nem emelkedett, kísérlet volt egy új végrehajtási törvény elkészítésére.

Majd megszületett az **1881. évi LX. törvénycikk a végrehajtási eljárásról.**

A törvény a bírósági végrehajtás szabályait 260.§-ban foglalta össze az alábbi négy cím szerinti felosztásban: I. Általános határozatok, II. Végrehajtás készpénzbeli követelés behajtására (Végrehajtás ingóságokra, Végrehajtás ingatlanokra, Végrehajtás ingatlanok haszonélvezetére), III. A végrehajtás egyéb nemei, IV. Biztosítási intézkedések (Biztosítási végrehajtás, Zárlat), és a Zárlathatározatok, melyekkel a kódex befejeződik.

A törvény több mint hatvan éven keresztül megfelelt a jogbiztonság követelményeinek és jól szolgálta a magyar hitel és piacgazdaság érdekeit. A törvény egészen az 1955. évi módosításig formálisan hatályban maradt, azonban ténylegesen érvényességét már a háború befejezését követően elveszítette.

A törvény részletesebben tárgyalta az ingatlan végrehajtás szabályait, mint a korábbi törvények és egyéb eddig meg nem lévő jogintézményeket is bevezetett.

*135. § Készpénzbeli követelés behajtása végett ingatlanra vezetendő végrehajtás esetén, a végrehajtási kérvényben az ingatlan a telekjegyzőkönyvi szám pontos megjelölésével kitüntetendő, és ha valamely telekjegyzőkönyvben több telekkönyvi jószágtest foglaltatik, s a végrehajtás nem valamennyi jószágtestre vezetetik: a telekkönyvi helyrajzi számokra való hivatkozással megjelölendő azon jószágtest vagy jószágtestek, melyekre a végrehajtás vezetése kéretik. Egyszersmind a kérvényben a végrehajtás foganatosítására illetékes telekkönyvi hatóság is megnevezendő.<sup>10</sup>*

A törvény ekkor már - tekintve, hogy szinte minden ingatlan telekkönyvezt volt - kötelezővé tette a telekkönyvi szám pontos megjelölését.

Az ingatlan lefoglalása már akkor is a végrehajtási jog feljegyzéssel illetőleg a jelzálogjog bekebelezéssel jött létre.

---

<sup>10</sup> Dr. Márkus Dezső: „A végrehajtási eljárás zsebkönyve” (Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest 1908.) 220-221. old.

*144. § A végrehajtási zálogjog bekebelezését, vagy a végrehajtási jog feljegyzését elrendelő végzésnek a végrehajtást szenvedő részére történt kézbesítésétől számítandó 15 nap eltelte után, a végrehajtható a telekkönyvi hatósághoz egy példányban beadandó kérvényben az árverés elrendeléseért folyamodhatik.*

*E kérvényben az elárvereztetni kért ingatlanok pontosan megjelölendők, a követelés járulékaival együtt felszámítandó, továbbá a kikiáltási ár megállapítására szükséges adatok (145. §) és az árverési feltételek tervezete bemutatandó.*

*Ugyanezen módon az árverés elrendelését a végrehajtást szenvedő is kérheti.<sup>11</sup>*

A 144. § -ban meghatározott 15 nap eltelte után akkor is kérhető volt az árverés, ha a végrehajtást elrendelő vagy a telekkönyvi hatóság végrehajtási jogot feljegyző illetőleg a jelzálogjogot bekebelező végzése még nem volt jogerős. A 15 napos határidőről a végrehajtást szenvedő maga is lemondhatott.

Az árverési kérvényt a telekkönyvben széljegyeztették. A kérvényben a követelés járulékait is fel kellett számítani.

Ezt követően kikiáltási ár megállapításához szükséges adatok beszerzéséről is gondoskodni kellett.

A Vht. 146.§-a alapján a telekkönyvi hatóság az árverésről árverési hirdetmény kibocsátása által intézkedett, ha pedig nem találta elrendelhetőnek, akkor elutasító végzéssel határozott, melyet megküldött a végrehajthatónak és megjelölte azokat a hiányokat, amelyeket az árverés elrendelése érdekében pótolni kellett.

Az árverés elrendelését azonban hivatalból meg kellett tagadnia a telekkönyvi hatóságnak, ha a foganatosításnak telekkönyvi akadálya volt, így pl. templomra nem lehetett árverést elrendelni.

Az árverés elrendelésének tényét a telekkönyvbe a „Telekkönyvi Rendelet 104.§-án alapuló gyakorlat szerint” fel kellett jegyezni.

Az árverési hirdetményen a telekjegyzőkönyv számát már pontosan meg kellett jelölni.

A törvény az ingatlanok kikiáltási árától tette függővé az árverés helyét:

*„Ha az ingatlanok kikiáltási ára az 5000 frtot meghaladja, ugyszintén ha a kikiáltási ár kisebb ugyan, de az ingatlan a telekkönyvi hatóság székhelyén, vagy annak közelében fekszik, az árverés a telekkönyvi hatóság helyiségébe, más helyen fekvő ingatlanok árverése pedig, ha a kikiáltási ár 5000*

---

<sup>11</sup> Dr. Márkus Dezső: „A végrehajtási eljárás zsebkönyve” (Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest 1908.) 235. old.

*forintot meg nem halad, az illető községhezához tűzendő ki. A végrehajthatónak az árverési kérvényben, a többi érdekletteknek pedig az árverési kérvény elintézése előtt beadott indokolt kérelmére a telekkönyvi hatóság az árverést a helyszínére tűzheti ki akkor is, ha kikiáltási ár 5000 frtot meghalad.*

*A hirdetmény kibocsátásával egyidejűleg az árverés elrendelése a telekkönyvbe feljegyzendő.”<sup>12</sup>*

A bánatpénz összegét a bíróság állapította meg a végrehajtható javaslatának figyelembe vételével, mely a törvény rendelkezései szerint a kikiáltási árnak az 5%-nál kisebb és 20%-nál nagyobb nem lehetett

Az árverési hirdetménnyel egyidejűleg a telekkönyvi hatóság állapította meg az árverési feltételeket, így különösen, hogy milyen részletekben, mikor és hová kell fizetnie a vevőnek a vételárat, valamint milyen kötelezettségének kell eleget tennie ahhoz, hogy az ingatlant birtokba vehesse és annak tulajdonjoga nevére átírásra kerüljön.

A hirdetményt a telekkönyvi hatóságnál való kifüggesztés és az illető községnek, úgy a szomszédos községeknek területén való szabályszerű „körözés” által tették közzé.

Amennyiben a hirdetménynek az érdekeltekhez történő kézbesítését igazoló vétív 30 napon belül nem érkezett vissza, úgy a telekkönyvi hatóság feladata volt az ügygondnok kirendelése is.

Az árverési hirdetmény ellen - mint egyszersmind a telekkönyvi hatóság által kibocsátott végzés ellen - felfolyamodásnak volt helye, mely a telekkönyvi hatóságnak az árverés elrendelésére vonatkozó és a hirdetmény kibocsátását megelőző, valamint az azzal egyidejűleg hozott intézkedése által okozott sérelem végett is kérhető volt.

E mellett az érdekelteknek jogában állt a hirdetmény kibocsátását követő 8 napon belül előterjesztéssel élni a telekkönyvi hatóságnál az árverési feltételek módosítását vagy a hatóságnak az árverés elrendelése során okozott alaki sérelmének orvoslását illetően.

Az eljárásba történő bekapcsolódásról - akkori szóhasználatnál élve „csatlakozás” - a törvény 166.§-a adott eligazítást, mely szerint:

*„166. § Ha a végrehajtási zálogjog bekebelezésének elrendelésekor, ugyanazon végrehajtást szenvedő ellen ugyanazon ingatlanra, valamely más végrehajtható követelésének behajtása céljából kielégítési végrehajtási eljárás van már folyamatban: a telekkönyvi hatóság, a végrehajtási zálogjog bekebelezését elrendelő végzésben a későbbi végrehajthatónak a korábbi végrehajthatóhoz való*

---

<sup>12</sup> Dr. Márkus Dezső: „A végrehajtási eljárás zsebkönyve” (Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest 1908.) 237. old.



*csatlakozását kimondja és a csatlakozás elrendeléséről a végrehajtatót, a végrehajtást szenvedőt, és a korábbi végrehajtatót végzésileg értesíti.”<sup>13</sup>*

Ha a csatlakozás elrendelését követően került sor az árverésre, akkor a hirdetményt bármelyik végrehajtató kérelmére, a korábbi és a későbbi végrehajtató követelésének behajtására, mindkét végrehajtató megnevezése mellett, együttes árverési hirdetmény került kibocsátásra. Ha pedig a korábbi végrehajtató kérelmére már a hirdetményt kibocsátották, akkor póthirdetményt adtak ki, melyben a korábbi végrehajtató érdekében elrendelt árverésnek, a későbbi végrehajtató érdekében való megtartást is kimondták.

Az árverési határnapon a kiküldött megjelent a helyszínen és az árverést - amennyiben az hivatalból foganosítandó, hivatalból, ellenkező esetben csak, a végrehajtató és a végrehajtást szenvedő képviseltetve volt vagy korábban olyan jegyzőkönyvi nyilatkozatot tett, hogy megjelenni és magát képviseltetni nem kívánja, de kéri az árverés megtartását - foganosította.

Az árverést követően a kiküldött az összes iratot, az árverési jegyzőkönyvet, a bánatpénzül letett összeget vagy értékpapírt haladéktalanul benyújtotta a telekkönyvi hatósághoz. Ha az iratokat valamely ok folytán nem tudta rögtön bemutatni, akkor a bánatpénz összegét (vagy az értékpapírt) külön jelentés mellett mutatta be.

A telekkönyvi hatóság a jelentés beérkezését követően állapította meg az árverési költségeket. Az árverési költség csak a végrehajtatónak és a csatlakozónak járt az egyéb hitelezőknek nem. Valamint az ingatlan árverések esetében - ellentétben az ingókkal, ahol az előfordulhatott - a kiküldött a vételárat sosem oszthatta fel.

A *sikertelen árverés* esetén a kiküldött az iratok bemutatása mellett 3 napon belül jelentést volt kötelese tenni. A sikertelen árveréstől számított 6 hónapon belül a végrehajtató vagy a végrehajtást szenvedő kérelmére a telekkönyvi hatóság 30 napra újabb árverési határnapot tűzött ki.

Ha a 6 hónapon belül ilyen irányú kérelmet nem terjesztett elő semelyik fél sem vagy ha, valamely kitűzött árverést a felek közös megegyezéssel elhalasztatták az árverés feljegyzésének törlését hivatalból elrendelték.

Ha az árverést követő 8 napon belül kifogást nem terjesztettek elő és az árverési feltételek ellenkező rendelkezést nem tartalmaztak, a telekkönyvi hatóság a vevőnek kiadta a vételi bizonyítványt,

---

<sup>13</sup> Dr. Márkus Dezső: „A végrehajtási eljárás zsebkönyve” (Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest 1908.) 257. old.

mely alapján birtokba vehette az ingatlant. Amennyiben ebben bárki (pl. adós) gátolta volna községi vagy közigazgatási hatóság segítségét vehette igénybe. Illetve a birtokbahelyezést kérhette bírói kiküldött - szükség esetén karhatalom igénybevételével - közreműködésével is. Ha 8 napon belül kifogást terjesztettek elő, akkor a vevő kérésére és költségére az ingatlant zár alá vették.

Amikor az árverés jogerőre emelkedett a telekkönyvi hatóság hivatalból elrendelte az ingatlan tulajdonjogának vevő nevére történő átírását, valamint intézkedett a terhek törlése iránt.

Ha a vevő az árverési feltételeket nem teljesítette a bánatpénzt elveszítette és az az újabb árverés vételárához a felosztáskor hozzáadásra került. Az újabb árverés kitűzése szintén a felek valamelyikének kérelmére történt meg. Erről a korábbi vevőt is értesítették, ő azonban az újabb árverésen már, mint árverező nem vehetett részt. Erre azért is volt szükség, mert ha a korábbi vevő az árverési határnapot megelőzően eleget tett az árverési feltételeknek és az újabb árveréssel járó költségeket megfizette, akkor az újabb árverést felfüggesztették.

Ha az új árverésen az ingatlan magasabb áron kelt el a többlet nem illette meg a vevőt, viszont ha kevesebért kelt el akkor, a különbözetet ki kellett pótolnia, de ebbe már a bánatpénzt beszámították.

A korábbi vevő ellen - a megtérítendő különbözet erejéig - a telekkönyvi hatóság bármely érdekelt kérelmére biztosítási végrehajtást rendelhetett el. Egy jegyzőkönyvi tárgyalás során a korábbi vevőt meghallgatta, megállapította a megtérítendő összeget, melyet a korábbi vevőnek a tárgyalástól számított 15 napon belül meg kellett fizetnie. Amennyiben nem történt megfizetés, úgy kielégítési végrehajtásnak volt helye a jegyzőkönyvi tárgyalás során hozott végzés alapján.

A törvény alkalmazta az *utóajánlat* intézményét, mely annyit jelentett, hogy ha az árverést követő 15 napon belül valaki a vevő ígéretét legalább 1/10-ed résszel meghaladó ajánlatot tett és - az előző árverés költségeihez mérten - az újabb árverés költségeit előlegezte, a telekkönyvi hatóság a korábbi árverést hatálytalannak nyilvánította és újabb árverés kitűzését rendelte el. Az utóajánlat vissza nem volt vonható. Az újabb árverés az általános szabályok szerint történt az alábbi eltérésekkel:

- az utóajánlat akkor is kötelező volt, ha ajánlattevő nem jelent meg az árverésen,
- ha az árverésen az utóajánlatnál nagyobb ajánlat nem érkezett, akkor az ingatlan az ajánlattevő által megvettnek volt tekintendő,
- a vevő az árverési költségeket a vételáron felül köteles volt megfizetni.

Több utóajánlat esetén a legmagasabbat kellett figyelembe venni. Az újabb jogerős árverés után további utóajánlatnak nem volt helye.

A telekkönyvi hatóság az árverés jogerőre emelkedése után hivatalból kitűzte a sorrendi tárgyalást, melyre idézte a telekkönyv szerinti érdekelteket, estleges ügygondnokot, kir.adófelügyelőt, valamint a vevőt, ha még a teljes vételárat nem fizette meg.

A vételárból a jelzálogjogos hitelezők előtt az un. előnyös tételeket kellett kielégíteni, úgymint például a végrehajthatónak és csatlakozónak az ingatlan árverés hirdetése és foganatosítása körül felmerült és a bíróság által megállapított költségei, az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő állami és községi adókat.

Az előnyös tételek kielégítését követően kerülhetett sor a telekkönyvi rangsor szerint a jelzálogjogos hitelezők kielégítésére.

A telekkönyvi hatóság által hozott sorrendi végzés ellen a sorrendi tárgyalás napjától számított 15 nap elteltétől 8 nap alatt beadandó felfolyamodásnak volt helye, és ha a másodfokú bíróság az elsőfokú végzését megváltoztatta, annak közlésétől számított 8 nap alatt a harmadfokú bírósághoz további felfolyamodással lehetett élni.

Amennyiben a telekkönyvi hatóság végzése jogerős lett és felfolyamodás nem volt ellene, úgy a telekkönyvi hatóság hivatalból intézkedett a sorozott összeg kifizetése iránt.

Végrehajtás folyhatott még ezen kívül nem telekkönyvezett ingatlanokra is. Ezekben az esetekben az ingatlant pontosan körül kellett írni a kérvényben. A végrehajtás foganatosításáról ilyen esetben is a telekkönyvi hatóság járt el, ő rendelte ki a kiküldöttet a helyszíni eljárásra, melynek során az ingatlan le lett foglalva.

Az ingatlanok kikiáltási árának megállapításához azonban ilyen esetekben nem a hatósági adó-és értékbizonyítványt, hanem a bíróság által kirendelt két szakértő véleményét használták fel.

Lehetőség volt már ekkor is az un. „önkéntes árverésre”, mely a végrehajtási árverés joghatályával bírt és az ingatlan tulajdonosa kérhetett. Ilyenkor azonban a jelzálogos hitelezők bármelyikének az árverési hirdetmény kézbesítésétől számított 8 napon belül benyújtott kérelmére az árverést 6 hónapra fel lehetett függeszteni és újabb árverést csak 6 hónap elteltével lehetett kérni. Valamint önkéntes árverésre mód volt a terhek fenntartása mellett is. Ilyenkor a tulajdonos határozta meg az árverési feltételeket, valamint azt az összeget, ami alatt az ingatlan nem volt eladható. Ekkor a

jelzálogos hitelezőket nem kellett értesíteni és a vevő nevére az ingatlan tulajdonjoga a bejegyzett terhek fenntartása mellett került átjegyzésre.

Láthatjuk, hogy a telekkönyvi hatóságnak továbbra is igen széleskörű maradt a feladata az ingatlanok végrehajtása során, hiszen a bírósági végrehajtó tevékenysége ekkor jórészt a foglalásra valamint az árverés lebonyolítására korlátozódott e téren. Minden egyéb ingatlan árveréssel kapcsolatos eljárást, döntést a telekkönyvi hatóság hozott meg. Így gyakorlatilag a telekkönyvi nyilvántartásnak és az azt vezető telekkönyvi hatóságnak az ingatlan végrehajtás során meghatározó szerep jutott.

Tekintve, hogy az ingatlan végrehajtást immár - az akkori elvárásoknak megfelelően - ilyen részletesen szabályozták és az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanra vezetett végrehajtás során kiemelkedő szerepet kapott elkerülhetetlenné vált a telekkönyvek további fejlesztése és rendszerezése. Ennek köszönhetően ezen időszakban a telekkönyvi jogra vonatkozóan több jogszabály változás történt.

A telekkönyv intézménye lényegében az **„1886. évi XXIX. törvénycikk a telekkönyvi betétek szerkesztéséről”** szóló törvényhez kötődik, mely 1. §-a kimondja, hogy *„Az 1855. évi december 1225-én és az 1870. évi február 5-én kelt telekkönyvi rendeletek szerint vezetett telekjegyzőkönyvekből, a jelen törvény értelmében, telekkönyvi betétek szerkesztendők”<sup>14</sup>.*

A telekkönyv tárgyát a forgalomképes és megterhelhető ingatlanok képezték. Nem tartoztak ide azok, melyek a közjavak körébe estek. Hiszen ezek vagy forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek voltak. A telekkönyvezés tulajdonképpen az ingatlan tulajdonjog biztonságát valamint a hitelezők védelmét volt hivatott biztosítani.

A telekkönyv betétből, térképből, irattárból és különböző mutatókból állt. A betét három lapból állt: Az „A” lapból, mely tartalmazta az ingatlan adatait úgymint a helyrajzi számot, művelési ágat, a katasztert, a kataszteri tiszta jövedelmet, a „B” lapból, mely a tulajdonos nevét, a tulajdonszerzés jogcímét és a tulajdoni hányadot tartalmazta, valamint a „C” lapból, melyre az ingatlant terhelő jogokat és a jogokkal kapcsolatos tényeket tüntették fel.

Ezen törvényt aztán később kiegészítette az **1889. évi XXXVIII. törvénycikk** *„az 1886. évi XXIX. tc. módosítása és pótlása tárgyában”* az **1891. évi XVI. törvénycikk** *„az 1886. évi XXIX. tc és az 1889. évi XXXVIII. tc. módosítása és pótlása tárgyában”,* az **1892. évi XXIX. törvénycikk** *„a tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbitéséről”*

---

<sup>14</sup> [www.1000ev.hu](http://www.1000ev.hu) 1886. évi XXIX. törvénycikk „a telekkönyvi betétek szerkesztéséről”

valamint az **1900. évi XV. törvénycikk** „az 1886. évi XXIX., az 1889. évi XXXVIII. és az 1892. évi XXIX. törvénycikk módosítása és kiegészítéséről”.

A telekkönyv intézménye Magyarországon 1973. január 1-ig létezett.

A telekkönyv mellett létezett azonban az ingatlanok egy másik nyilvántartása is a **földadókataszter nyilvántartás**, melynek első bevezetése még II. József nevéhez fűződik 1785-ben. II. József az ingatlanok nyilvántartását a földek megadóztatása, az adók mértékének meghatározása és az ingatlanok számbavétele céljából rendelte el. Az új kataszter 1789. november 1-jén hatályba is lépett. II. József halálával azonban a nemesi vármegyék visszanyerték önkormányzatukat és első dolguk a földmérés adatainak elpusztítása volt.

Majd közel 100 év elteltével került ismét napirendre, amikor is a Magyar Királyság területén az 1849. október 20-án kiadott nyiltparancs az "állandó katasztert" rendszeresítette. Minthogy az ennek alapfeltételét képező részletes felmérés rövid időn belül hazánkban sem volt végrehajtható, itt is "ideiglenes kataszter" (korabeli szóhasználat: *földadóideiglen*) készítését rendelték el. Az ideiglenes kataszter készítésével kapcsolatosan szerzett tapasztalatokat felhasználva az **1875. évi VII. törvénycikk** "a földbirtok arányos megadóztatása céljából " az *ideiglenes kataszter* helyett új, **állandó földadókataszter** készítését rendelte el. A munkálatok tíz évig tartottak és 1885-ben fejeződtek be. A nyilvántartás hozadékkataszter volt, mely 10 éves intervallum figyelembevételével állapította meg a föld átlagos hozamát, ami az adó kivetésének alapját volt.

Ebből az állandó földadókataszterből alakult ki később az *állami földnyilvántartás*, melynek a szocializmus időszakában igen nagy volt a jelentősége, hiszen célja - szemben a telekkönyvvel, ami a tulajdoni viszonyokat, jogokat és tényeket volt hivatott igazolni - az ingatlanokra vonatkozó pénzügyi és termelési jellegű adatok rögzítése volt.

A telekkönyvi és a földadókataszteri nyilvántartás között a leglényegesebb eltérés volt, hogy a telekkönyv az ország „minden” ingatlanát tartalmazó nyilvántartás volt, míg a földadókataszteri nyilvántartás nem tartalmazta az úgynevezett földadó alá nem eső ingatlanokat; a telekkönyv nyilvános volt, míg a kataszteri nyilvántartás korlátozta ezt az alapelvet; a kataszteri nyilvántartás vezetése államigazgatási feladat volt, míg a telekkönyveket a járásbírók vezették.

Mint láthatjuk az 1881. évi LX. törvény részletesen és igen átfogóan szabályozta az ingatlan végrehajtást, ugyan hatályban levősége alatt több törvény, rendelet kiegészítette, egyes rendelkezéseit megváltoztatta.

Ilyen volt például az 1908:XLII. tv. (Vhn.), valamint az 1912. évi LIV. tv. mely a polgári perrendtartás életbeléptetéséről szólt, és az 1912. évi VII. tv. az igazságügyi szervezeti novella, mely törvények fő feladata az 1911. évi I. törvény a polgári perrendtartás és a Vht. közti összhang megteremtése volt. Majd nem sokkal később kitört az I. Világháború, ami mint mindenben így a bírósági végrehajtásban is sok módosulást hozott elsősorban a hadbavonultakra és hozzátartozóikra tekintettel.

A Magyar Tanácsköztársaság - mint új típusú, szocialista állam - gyökeres változást hozott a jog területén. Az igazságszolgáltatás, ennek keretében a bírósági végrehajtás átfogó szabályozására irányuló munka megkezdődött. Az elkészült tervezetek jogszabályként nem jelenhettek meg, mégis jelentősek. Számos rendelkezés gondoskodik arról, hogy a foglalást az adós kíméletével fogantossítsák, és csak annyit foglaljanak, amennyi a követelés fedezéséhez szükséges. A Tanácsköztársaság fennállásának utolsó időszakában megkezdődött a bírósági végrehajtásról szóló átfogó jogszabály előkészítése is. Az egyszerűsítésnek, az eljárás olcsóbbá tételének jelszavát hangoztatva, olyan változások következtek be, amelyek a dolgozók széles rétegeit egyre jobban sújtották.

Az ingatlan végrehajtásnak ebben az időszakban nem is volt jelentősége lévén, hogy például a „kizsákmányolók” termelőeszközeinek, egyes ingatlanainak és ingóságainak „köztulajdonba vétele” nem bírósági végrehajtás útján történt.

A 20. századba lépve a magyar jogrendszer is módosulásra ítéltetett. A fokozódó állami beavatkozás, a gazdasági világválság, a munkásmozgalom nyomása alatt érlelődő szociális kompromisszumok, a forradalmi mozgalmak az új jogi jelenségek és jogágak változásokat hoztak a jogi szabályozásban is. A két világháború között a politikai és gazdasági kényszerűség okán, amúgy is kényszerpályára terelt fejlődés előbb a világháborús részvételből adódó szükségsszabályozásba, majd a háborút követő szovjet terjeszkedéssel kiépülő szovjet jog akadályaiba ütközött.

A két világháború között a végrehajtási eljárás kódexe, az 1881. évi Vht. maradt, de az idők folyamán sok jogszabály módosította és egészítette ki, újból széles körben lehetővé tette az ingatlanárverést (amelyet a háború idejére jogszabály korlátozott) és rendezte az ingatlan-végrehajtás néhány más kérdését is. Változást hozott a végrehajtás terén is a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvény felhatalmazása alapján kibocsátott 24.000/1929. I.M. rendelet, amely az ingatlan-végrehajtás szabályait módosította.

Az 1930. évi XXXIV. törvény az ingatlanárverés eredményességét segítette, valamint garanciákkal próbálta biztosítani a túlságosan alacsony áron történő értékesítést, így lehetővé tette a szakértői

becslést. Ebben az időszakban például - többek között az 1929-ben kezdődött világválság eredményeként - 1930-ban mintegy 10000, 1931-ben pedig 20000-nél is több ingatlan árverést tartotta.

A végrehajtási eljárás egyre gyakrabban volt eredménytelen. A megoldást általában egyes részletintézmények megreformálásában keresték, például a becslés, az árverés új szabályozásában, a kielégítési sorrend megváltoztatásában, stb.

A II. világháború idején pedig több olyan jogszabályt bocsátott ki a kormányzói tanács, amely a katonai szolgálatot teljesítők elleni bírósági végrehajtást korlátozta

Az új jogviszonyokban főleg állami szervekkel, közintézményekkel, közüzemekkel kerültek kapcsolatba az állampolgárok. Az ilyen jogviszonyból eredő követelések végrehajtását a jogszabályok a bírósági végrehajtás helyett túlnyomórészt a végrehajtás egyéb útjára vitték, adók módjára való behajtásukat rendelték el, egyre több követelést hajtottak be az államigazgatási szervek. Az ekkor még „magánvégrehajtókként” dolgozó bírósági végrehajtók hatáskörében maradó ingó- és ingatlan-végrehajtásra az igen nagyszámú korlátozó rendelkezés folytán alig került sor. Az 1950-es évekre a bírósági végrehajtók által fogatosított végrehajtásra egyre ritkábban került sor. A bírósági végrehajtók száma 80-ra csökkent, az ügyek száma évente kb 25000 volt, melynek nagy részében letiltást bocsátottak ki és csak nagyon ritkán, az ügyek 1-2 %-ban került sor ingó árverésre (1952-ben például 305 esetben), az ingatlan árverés kitűzése pedig ritkaságszámba ment.

A bírósági végrehajtás elsorvasztására tett kísérlet rövid idő alatt csődöt mondott. Bebizonyosodott, hogy az államigazgatási végrehajtás nem pótolhatja a bírósági végrehajtást. A realisabb szemlélet kialakulását az 1953 nyarán bekövetkezett politikai fordulat is előmozdította. Ezt követően már nem volt ideológiai-politikai akadálya annak, hogy a szocialista polgári perrendtartás megalkotása után megkezdődjön a szocialista végrehajtási jog kodifikálása.

A II. Világháborút követően az ingatlanok tulajdoni viszonyaiban is jelentős változások következtek be. A magántulajdon háttérbe szorításával megkérdőjeleződött a „kapitalista” tulajdoni berendezkedésre létrehozott telekkönyv szükségessége. Ennek ellenére megtartották és valószínűleg pont a Polgári Törvénykönyv 117. §-ban foglaltakban keresendő az ok, hiszen a rendelkezés kimondta, hogy a telekkönyvi bejegyzés jogkeletkeztető (azaz ingatlan tulajdonjogának átruházásához, az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül, a tulajdonváltáshoz a telekkönyvbe való bejegyzés szükséges). A telekkönyvvel kapcsolatos problémák megoldását egy külön jogszabályra utalta. A telekkönyv újraszabályozását így az 54/1960. (XII.25.) Kormányrendelet „végezte el”.

## Összegzés

Láthattuk, hogy már a római korban és a középkorban is hamar rájöttek, hogy - akár az adók könnyebb behajtása céljából is, vagy hitelfedezet gyanánt - az ingatlan tulajdon nyilvántartása elkerülhetetlen.

A hitelélet növekedésével egyre több alkalommal szolgált az ingatlan a tartozás megfizetésének biztosítására. Azonban annak bizonyítása, hogy az adós az ingatlanát biztosítékként nyújtotta a legegyszerűbb módjának egy írásos nyilvántartás vezetése bizonyult, hisz tudjuk „a szó elszáll, az írás megmarad”.

A XIX. századra mind a végrehajtás, mind az ingatlan-nyilvántartás rohamos fejlődésnek indult. Talán nem túlzás azt mondani, hogy egymást „hajszolták”, hiszen ahogy az ingatlanok egy végrehajtás során - a jogszabály rendelkezése szerint - eljárás alá voltak vonhatóak, mindinkább jelentkezett az igény egy minél teljesebb körű ingatlan-nyilvántartásra hiszen ezáltal a végrehajtási eljárás lefolytatását leegyszerűsíthették, gyorsíthatták.

Úgy vélem nyugodtan elmondhatjuk, hogy a római kortól a szocializmusig nagy utat tett meg mindkét jogterület és olyan alapokon nyugszik a „kapcsolatuk”, melyre - azt követően és azóta is - bátran építkezhetnek mind a jogalkotók, mind a jogalkalmazók.