

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben

Szerző: dr. Pósa Gergely

Debrecen

2016. június

I. BEVEZETÉS

Az új Polgári Törvénykönyv koncepciójáról szóló 1003/2003. (I. 25.) Kormány határozat az ingatlan-nyilvántartás magánjogi szabályait a Polgári Törvénykönyvben kívánta elhelyezni. A csaknem egy évtizeden át tartó kodifikációs munka eredményeként megalkotott és a 2013. évi V. törvénnyel elfogadott új Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) ezt a célkitűzést valósította meg azzal, hogy a Dologi Jogról szóló Ötödik Könyv Negyedik részében helyezte el az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó - zömében - anyagi jogi rendelkezéseket.¹ Az ingatlan-nyilvántartás szabályait tartalmazó negyedik rész, X. címben foglaltak szerint az önállóan nevesített ingatlan-nyilvántartási alapelvek a következők a Ptk-ban:

- nyilvánosság elve,
- az okirati elv,
- a bejegyzési elv,
- a rangsor elve, és
- a közhitelesség elve.²

A felsorolásból jól látható, hogy alapelvi szinten a Ptk. több alapelvet tartalmaz az Inyvtv-ben feltüntetethez képest, ennek az az indoka, hogy az új Ptk. 2014. március 15-i hatályba lépésével összefüggésben a 2003. évi CCIV. Törvény értelmében hatályát veszítette az Inyvtv. korábbi, a bejegyzés, a nyilvánosság, valamint az okirat elvét deklaráló passzusa, a Ptk-ban kizárólag a kérelemhez kötöttség elve nem került rögzítésre, nyilvánvalóan eljárási jogi jellege miatt.

II. AZ EGYES ALAPELVEK

Az alábbiakban az egyes alapelvek ismertetésére kerül sor oly módon, hogy az Inyvtv.-ben foglalt szabályozással párhuzamosan - a módosítás következtében - a Ptk-beli normaszöveg is bemutatásra

¹ T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről (<http://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf>) 540.-541. o. (2016. május 7.)

² Lásd még: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2003. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 5:166-170. §-ai.

kerül, emellett pedig igyekszem rávilágítani az egyes alapelvek gyakorlati alkalmazásból fakadó nehézségekre is.

2. A bejegyzés elve

A Ptk. bejegyzési elvre vonatkozó első bekezdésében foglalt rendelkezés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályának a rögzítése is egyben, annak kimondásával, hogy törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe.³ A törvény taxatív fel is sorolja, hogy a jogátruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés pedig a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és használat jogát, valamint a telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot.⁴

Mivel az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyeket bejegyzését jogszabály (maga az Inytv.) lehetővé teszi, és a konstitutív hatály csak az anyagi jogok meghatározott körét érinti, a Ptk. által taxatív fel nem sorolt jogok tekintetében a bejegyzés deklaratív hatálya érvényesül. Az azonban csak az Inytv. rendelkezéseivel összhangban határozható meg, hogy melyek azok a jogok amelyek tekintetében deklaratív hatályról beszélhetünk. Az Inytv-vel összefüggésben ezek a jogok a következők:

- tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonkezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a vagyonkezelői jog,
- a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,
- megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog,
- haszonélvezeti jog és használat joga,

³ Ptk. 5:168. §

⁴ Ptk. 5:168. § (2) bekezdés

- telki szolgalmi jog
- állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,
- elő- és visszavásárlási, vételi, valamint eladási jog,
- tartási és életjáradéki jog,
- jelzálogjog,
- végrehajtási jog.⁵

A bejegyzések joghatásait tekintve a fenti osztályozáson túl további szempontok alapján is megkülönböztethetők. A jogelmélet által kimunkált terminológia értelmében beszélhetünk még a bejegyzések anyagi és eljárásjogi, illetve a jogok, tények úgynevezett informatív hatályáról is. Lényegében ezek a joghatások nyernek megfogalmazást a Ptk. 5:168. § (3)-(5) bekezdésének rendelkezéseiben a konkrét jogok, jogilag jelentős tények nevesítése nélkül, így a rendelkezések ismételten csak az Inytv.-vel összefüggésben, azzal összevetve értelmezhetők. Ekként az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető, az Inytv. 17. § (1) bekezdésében 1-28. sorszám alatt taxatív felsorolt jogilag jelentős tények közül az 1-14. és 27-28. pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása nem érinti a hozzájuk fűződő joghatást (ilyen ún. informatív tények például: a jogosult kiskorúsága, gondnokság alá helyezése, az ingatlan jog jellege, épület lebontása, létesítése, stb.), míg a 15-26. pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása azt a következményt vonja maga után, hogy a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben (például: elidegenítési és terhelési tilalom, árverés vagy nyilvános pályázat kitűzése, tulajdonjog fenntartással történő eladás).⁶ Egyértelműen állítható azonban, hogy a bejegyzési elv elfogadása és következetes elismerése szorosan összefügg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességével, mert az csak akkor kapcsolható a

⁵ Inytv. 16. §.

⁶ Inytv. 17. § (2) bekezdés

nyilvántartáshoz, ha az a jogi állapotot a valósággal a lehető legteljesebb mértékben azonosan tartalmazza, ez pedig csak a bejegyzési elv következetes megvalósítása útján érhető el.⁷

A gyakorlatban problémaként merülhet fel a kérdés, hogy ha az ingatlan-nyilvántartás nem jegyez be egy jogot, vagy különféle hibák, hiányok miatt az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelmet hiánypótlásra visszaadja, akkor az ez alatt eltelt időben mi történik a tulajdonjoggal, illetve az egyéb, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkező jogokkal? A régi tulajdonos rendelkezhet velük jogszerűen, „uratlanok” lesznek, vagy a szerződés szerinti állapot létrejön, csak nem kerül deklarálásra?

A probléma első lépésben való megközelítése kapcsán az egyértelműen kijelenthető, hogy uratlan semmiképpen nem lesz az ingatlan, mivel a magyar jog szerint ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet, tehát az ingatlannak akkor is van tulajdonosa, ha azt a valóságban nem birtokolják, nem használják.

A bejegyzési elv ugyanis nem azt jelenti, hogy egy szabályszerű, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyeztetett adásvételi szerződés ne volna hatályos, maga a tulajdonszerzés ne volna érvényes. A hatály szempontjából azonban lényeges különbség van az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve a bejegyzett jogszerzés között.⁸

Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszerzés mindössze kötelmi hatályú, mely azt jelenti, hogy a jogszerzés csak a szerződő felek, például az eladó és a vevő között hatályos, azaz joghatás kiváltására nem érvényes harmadik személyekkel szemben. Ezzel szemben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerzés dologi jogi hatályú, tehát nem csak a szerződő feleket kötelezi, hanem mindenki mással, így harmadik személyekkel szemben is hatályos. A bejegyzési elv ezen a ponton kapcsolódik a közhitelesség elvéhez, amely védi azon jóhiszemű harmadik személyeket, akik az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szereznek jogot.⁹

A bejegyzés elvével kapcsolatban mindenképpen szükséges annak megjegyzése, hogy mivel az ingatlanra nemcsak szerződés alapján lehet jogot szerezni, az alapelv nem alkalmazható általános

⁷ Vékás Lajos: A Polgári Törvénykönyv Magyarázatokkal (Complex Kiadó Kft. Budapest 2013) 495. o.

⁸ Dr. Hidas Gábor, Dr. Horváth Gyula, Dr. Urbán András, Dr. Kőszegi Gábor: Az ingatlanjog nagy kézikönyve (Complex Kiadó Kft. Budapest, 2007) 822. o.

⁹ Balogh Eszter: Az ingatlan-nyilvántartási alapelvek érvényesülése a gyakorlatban (Res Immobiles ingatlanjogi szakfolyóirat, 2001 ötödik évfolyam 1. szám) 46. o.

jelleggel és nem is érvényesülhet töretlenül. Ezt támasztja alá az a rendelkezés, mely szerint törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.¹⁰ Ezen kivételek közé a nem szerződés alapján (pl.: öröklésen, hatósági intézkedésen, törvényi rendelkezésen, elbirtoklás) bekövetkező jogváltozások tartoznak. Esetükben a jogi jelentőségű tény (halál, hatósági határozat, törvényi rendelkezés, elbirtoklás stb.) alapján a jogváltozás akkor is bekövetkezik, ha a beadott okirat az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre nem, vagy csak kiegészítések után alkalmas.

3. A nyilvánosság elve

Az alapelv szerint a tulajdoni lap és térkép tartalma - a különös védelem alá tartozó személyi adatok kivételével - bárki által megismerhető, arról feljegyzés készíthető, továbbá hiteles másolat, vagy tanúsítvány kiadása kérhető, míg a bejegyzések, feljegyzések és a széljegyzett igény alapjául szolgáló okiratok tartalma az érintettek hozzájárulásával, vagy a megismeréshez fűződő érdek igazolásával ismerhető meg.¹¹ A nyilvánosság elvével kapcsolatban is beidézhető az a korábban hivatkozott megállapítás, miszerint az alapelvek egymással szoros összefüggésben állnak, ezért a nyilvánosság elvének jelentősége sem önmagában, hanem a többi alapelvvel való kölcsönhatásában van, mivel a közhitelesség elve csak a nyilvánosság elvének megvalósulásával, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismerhetősége révén érvényesülhet.

A nyilvánossággal kapcsolatban két álláspont áll egymással szemben: az egyik a nyilvánosságot fontosnak tartja, mivel ennek ismerete a szerződéses biztonságot és a jogbiztonságot támasztja alá, míg a másik álláspont képviselői a személyi adatok védelme alapján akár teljesen kizárnák a nyilvánosságot, erre természetesen azért nincs lehetőség. A jogszabályi rendelkezések azoknak az álláspontját igazolják, akik az adatok egy részének megismerhetőségét vélik elfogadhatónak, az

¹⁰ Ptk. 5:168. § (3) bekezdés

¹¹ Ptk. 5:166. §.

ingatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmét ugyanis csak akkor szolgálja a nyilvántartás, ha annak tartalma - részben vagy egészben - az érdekeltek részére hozzáférhető.¹²

A megismeréshez fűződő érdek igazolása kapcsán a gyakorlatban problémaként merülhet fel, hogy az iratbetekintés iránti kérelem esetén mit fogadhat el az ingatlanügyi hatóság igazolásként, mi lehet az az irat, amely kétséget kizáróan igazolja, hogy az irat tartalmának megismerése valóban a kérelmezőnek joga érvényesítéséhez szükséges? A kérdésfeltétel már csak abból a szempontból sem indokolatlan, mert e kérdésre vonatkozóan sem az Inytv. sem pedig az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) nem tartalmaz rendelkezést, következésképp az ingatlanügyi hatóság egyedileg, adott esetre vonatkozóan bírálja el, hogy mit fogad el igazolásként. A 2014. március 15-ig hatályban volt Inytv. anélkül korlátozta az ingatlan-nyilvántartásba bekerült iratok megtekintésének a lehetőségét, hogy eltérést állapított volna meg a magántulajdonosok, illetve az állam, a közigazgatási szervek vagy a jogi személyek között. Ugyanakkor az Inytv. korábbi szabályozása lehetőséget adott arra, hogy amennyiben valaki írásban igazolta, hogy joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon, hatósági határozaton alapuló kötelezettségének teljesítéséhez van szüksége az irat megismerésére, úgy a személyi azonosító (személyi szám) kivételével a többi okirathoz hozzáférhetett, azokat tanulmányozhatta, azokról feljegyzést készíthetett. Míg korábban elég volt a jogi érdeket valószínűsíteni, addig az Inytv. 2006. január 1-jétől hatályba lépett módosítása¹³ csak kötelezően írásba foglalt formában fogadta el a jogi érdek valószínűsítését, ezzel biztosítva lehetőséget a tulajdonosoknak, érdekelteknek, hogy jogi útra tereljék érdekeik védelmét, ha a vélelmezés hamis volt.¹⁴

Példaként említhető az az eset, amikor az eladó eladja ingatlanát a vevőnek, de az érvényes adásvételi szerződést nem nyújtják be a földhivatalhoz, ezért a vevő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezután az eladó - mivel még mindig az ő nevén van az ingatlan - ismételten adásvételi szerződést köt egy harmadik személlyel, mint vevővel, akinek a tulajdonjoga bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. Miután az ingatlan-nyilvántartáson kívüli vevő tudomást szerez arról, hogy az eladó ismételten eladta az ingatlant, és a harmadik személy joga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, pert kíván indítani az eladó ellen. Az előzőekre

¹² Ingatlanjogi kézikönyv Complex i. m. 823. o.

¹³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló 2005. évi CXXII. törvény

¹⁴ A korábbi Inytv. 4. § (3)-(4) bekezdései

tekintettel az elsőként szerződő vevő felkeresi a földhivatalt és iratmásolatot kér az eladó és a harmadik személy, mint vevő között kötött, és a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződésről. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli vevő iratmásolat iránti kérelmében tehát a fenti tényeket előadva és az által kötött érvényes adásvételi szerződés bemutatásával tudja igazolni azt, hogy az irat megtekintése valóban joga érvényesítéséhez szükséges.¹⁵

3.1. Személyi szám - személyi azonosító

Az Inytvr. a személyazonosító jelet kötelező tartalmi elemévé tette az ingatlan-nyilvántartásnak. Jelen volt a szerződésekben, de szerepelt a tulajdoni lapon is, bárki által hozzáférhető adatként állt rendelkezésre egészen 1991. december 31-ig. Ekkor semmisítette meg a 15/1991. (IV. 13.) AB határozat, amely indokolásában az információs önrendelkezési jog alapvető garanciáiként említi - a célhoz kötöttség mellett - az adattovábbítás és az adatok nyilvánosságra hozásának korlátozását.¹⁶ Az Alkotmánybíróság ezen határozatának indokolásában kifejtette, hogy „az adattovábbítás szűkebb értelme az, hogy az adatot az adatfeldolgozó meghatározott harmadik személy számára hozzáférhetővé teszi. Az adat nyilvánosságra hozása azt jelenti, hogy az adatot bármely harmadik személy megismerheti. Aki az adatfeldolgozó számára annak megbízásából - rendszerint hivatás- vagy üzletszerűen - végzi az adatfeldolgozás szorosan vett fizikai vagy számítástechnikai teendőit, nem számít „adatfeldolgozónak”, s az adatok számára hozzáférhetővé tétele nem „adattovábbítás”. Az ilyen megbízott felelőssége külön szabályozandó, érintetlenül hagyva az adatfeldolgozó teljes felelősségét mind a saját maga által végzett, mind a mással elvégeztetett adatfeldolgozásért.”

A 15/1991. (IV. 13.) AB határozat rámutatott arra, hogy „személyes adatot az érintetten és az eredeti adatfeldolgozón kívüli harmadik személy számára hozzáférhetővé tenni - s eszerint adatfeldolgozási rendszereket egymással összekapcsolni - csak akkor szabad, ha minden egyes adat vonatkozásában az adattovábbítást megengedő összes feltétel teljesült. Ez tehát azt is jelenti, hogy az adattovábbítás címzettjének (az adatkérőnek) vagy konkrét törvényi felhatalmazással kell rendelkeznie ahhoz, hogy a továbbított adatokat feldolgozhassa, vagy az érintett beleegyezését kell bírnia. A célhoz kötöttség természetesen a továbbítás legfőbb akadálya. A célhoz kötöttség

¹⁵ Balogh i. m. 47-48. o.

¹⁶ Ingatlanjogi kézikönyv Complex i. m. 824. o.

követelménye, továbbá a cél megváltoztatásának, valamint az adattovábbításnak fent meghatározott feltételei az államigazgatási szervek közötti, vagy azokon belüli adattovábbításnak is gátat szabnak.”

Ezt követően a kérdést a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény szabályozta újra. A törvény szerint a személyi azonosító kezelésére - az adattovábbítás kivételével - többek között az ingatlan-nyilvántartás és földhasználati nyilvántartás szerve is jogosult. A személyi azonosító kezelése belső azonosítóként történik, és célja az ingatlantulajdonosok és földhasználók, illetve az ingatlannal kapcsolatos bármely joggal és kötelezettséggel összefüggésben, a nyilvántartásba bejegyzett polgár azonosítása.¹⁷ Ezt az elvet követte az Inytvr. is, szabályai között szerepeltetve, hogy az ingatlan-nyilvántartás a magánszemély azonosítására tartalmazza a jogosult családi és utónevét, ideértve a családi és utónevét az anyja nevét, születési évét, lakáscímét, továbbá az érintett személyazonosító jelét. A statisztikai számjelről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet azonosítására az ingatlan-nyilvántartásban a szervezet megnevezését, székhelyét és a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát kellett alkalmazni. Az iratmegtekintés során a személyi azonosító - az érintett kivételével - nem juthatott a betekintő tudomására, az ingatlan-nyilvántartás egyes részéről kiadott másolaton a személyi azonosító nem szerepelhetett. Ez alól az 1992. január 1-je előtt készített - személyazonosító jelet is tartalmazó - tulajdoni lapról a földhivatal adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítése körében előállított fénymásolat, fénykép, illetve film volt kivétel, ugyanis az így készített másolat az eredeti tulajdoni lappal azonos bizonyító erő céljából az azonosító jelet is tartalmazhatta.¹⁸

A szabályozás a maga idejében tökéletesnek látszott, a gyakorlatban azonban felvetődtek bizonyos problémák. A tulajdoni lap adatainak csökkentése helyes volt, így abból már nem lehetett hozzájutni a személyi számhoz, a szerződésekből viszont igen, hiszen ha valaki meg akarta nézni az iratokat, azt be kellett mutatni neki. Természetesen voltak a megfelelő betekintésre szabályok, hiszen mind az Inytvr., mind az Inytv. Alapján az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélye kellett az okirattárban lévő és a bejegyzések alapjául szolgáló okiratok, hatósági határozatok tartalmának

¹⁷ 1996. évi XX. törvény 32. § e) pont

¹⁸ Inytvr. 5/A. §.

megismeréséhez, kivéve, ha az okirat tartalmára a tulajdoni lapon lévő bejegyzésben történt hivatkozás. Ugyanilyen alapon nyert szabályozást a tulajdonosok jegyzéke a személyi számmal együtt: ezek az ehhez fűződő jogi érdek valószínűsítése esetén megismerhetőek maradtak. A szabályozás nem rendelkezett a széljegyen lévő iratokról, ami azért volt jelentős gond, mivel ezáltal a földhivatalok hátraléka megszorodott, ami azt eredményezte, hogy a magyar ingatlanpiacon közel 10 évig az ingatlanok jelentős része széljegyek alapján cserélt gazdát.¹⁹ Törvényi szabályozás hiányában korábban a földhivatalok önállóan kezdték kialakítani a létező szabályozásból levezethető analógiákat, s ezekre támaszkodva tudták aztán megvédeni a széljegyzés útján feltüntetett tulajdonosok érdekeit. Ugyanúgy megkövetelték a jogi érdek valószínűsítését, mint az iratbetekintésnél, másolatnál pedig a lehetőségekhez képest próbálták védeni a személyes adatokat is. Ebben a tekintetben áttörést hozott az Inyvtv. 2006. január 1-jétől történt szabályozása, amely kimondta, hogy a széljegyen lévő iratok megtekintésénél ugyanazokat a szabályokat kell alkalmazni, amelyeket a földhivatalok korábban is használtak, a betekintést kérő ügyfelet a földhivatalnak jogában áll igazoltatni, új elemnek tekinthető ugyanakkor, hogy amíg korábban a szóbeli kérelmet a földhivatal szóban utasította el, ha úgy látta helyesnek, addig ezt követően írásban, végzéssel teszi meg ugyanezt, amennyiben az ügyfél kéri, amivel fellebbezési jogosultságot biztosít a döntése ellen.

Az iratmásolat esetében - tekintettel arra, hogy a másolat készítésénél elegendő idő áll rendelkezésre a törvény szerint titkos részek kitakarására vagy egy második másolaton személyi azonosító kifestésére - az egyes adatok titkosítása nem vet fel különösebb problémát, figyelemmel arra, hogy az iratmásolat a legkritikább esetben adható ki azonnal. Más a helyzet ugyanakkor az iratbetekintés esetén. Ahol lehetséges, a földhivatal iratmásolatot mutat meg, melyben a másolathoz hasonlóan ki lehet festeni a személyi azonosítót. A betekintést kérők többsége azonban ragaszkodik az eredeti irathoz, mivel sok esetben annak az eldöntése fontos, hogy az aláírás eredeti-e, van-e rajta szárazbélyegző. Ilyenkor az eredeti iraton kellene olvashatatlaná tenni a személyi azonosítót, kifesteni azonban nem lehet, mert az eredeti irat javíthatatlanul sérülne. A leragasztás is lehet megoldás, de ennek leszedése is sérülést eredményezhet, így más megoldás híján marad a letakarás, illetve bizonyos ragasztószalagok alkalmazása, amelyeket sérülés nélkül el lehet távolítani, ezek azonban olyan átlátszó vagy áttetsző anyagok, amelyeken keresztül ki lehet

¹⁹ Ingatlanjogi kézikönyv Complex i. m. 825-826. o.

betűzni az azonosítót.²⁰ Mindezért tekinthető jelentős lépésnek, hogy a földhivatalok a jogi érdekről szóló nyilatkozatot már írásban kérhetik, és módjukban áll az illetőt igazoltatni, személyi adatait rögzíteni.

4. A közhitelesség elve

A Ptk. elvi élel mondja ki a közhitelességet, míg az arra vonatkozó szabályozást külön cím tartalmazza.

Az új Ptk. hatályba lépése előtti 1959. évi IV. törvény 116. §-ának (2) bekezdése és az - akkor hatályos - Inyvtv. 5. §-ának (1) bekezdése csaknem azonos szövegezéssel tartalmazta a közhitelesség elvét, míg az új normaszöveg ezektől megfogalmazásában eltérően, de tartalmában lényegében azonosan deklarálja az elvet, amikor kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.²¹ Az alapelv tartalma szerint azt jelenti, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket a nyilvántartás feltüntet, csakugyan megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve.²²

5. A kérelemhez kötöttség elve

Az alapelv az egyik legfontosabb az ingatlan-nyilvántartási alapelvek közül. A kérelemhez kötöttség azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére, vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyeztethető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy a megkeresés megjelöl.²³

Az Inyvtv. 2006. január 1-jei változása óta a kérelmet csak a törvényben meghatározott formátumú nyomtatványon lehet érvényesen beadni. A gyakorlatban nagy jelentősége van annak, hogy ezt a formanyomtatványt az ügyfél helyesen töltse ki, pontosan megjelölve azt a jogot vagy tényt,

²⁰ Dr. Kurucz Péter - Dr. Bodolai László: Az ingatlan-nyilvántartás gyakorlati kérdései és problémái (<http://jogaszvilag.hu/rovatok/eletmod/az-ingatlan-nyilvantartas-gyakorlati-kerdesei-es-problemai>) (2016. május 10.)

²¹ Ptk. 5:170. §.

²² A Ptk. magyarázatokkal Complex i. m. 497. o.

²³ Inyvtv. 6. § (1) bekezdés

amelynek a bejegyzését, illetve feljegyzését vagy törlését kéri, a földhivatal ugyanis csak azt a jogot vagy tényt jegyezheti be, vagy törölheti az ingatlan-nyilvántartásból, amit a kérelemben megjelöltek.

Sokszor merül fel problémaként, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelemben nem jelölik meg pontosan a bejegyezni vagy törölni kívánt jogot, tényt, de előfordulhat olyan eset is, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelemben nem az összes bejegyezni vagy törölni kívánt jog vagy tény kerül megjelölésre. Ilyen esetekben a földhivatalnak nem áll módjában olyan kérdésben - jog, vagy tény vonatkozásában - dönten, amelyet a kérelem nem tartalmaz.

Jó példa erre az az eset, amikor tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtanak be a földhivatalhoz és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat és az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy az érintett ingatlanra holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve az egyik szerződő fél javára, aki a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban ezen jogáról lemond, és hozzájárul a jog törléséhez. Mivel az ingatlan-nyilvántartási kérelemben csak tulajdonjog bejegyzést kértek, a földhivatalnak nem áll módjában egyidejűleg törölni a bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot, tekintettel arra, hogy a kérelemhez kötöttség elve szerint a kérelemben foglaltakhoz kötve van.²⁴ Fontos hangsúlyozni tehát, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelmet mindig körültekintően és pontosan kell kitölteni, és abban az összes bejegyeztetni vagy törölni kívánt jogot, tényt meg kell jelölni, mert a földhivatal csak ebben az esetben tudja teljes körűen teljesíteni az ügyfél kérelmét, ellenkező esetben a bejegyzés, feljegyzés, illetőleg az erről szóló határozat csak a kérelem szerint javítható, illetve egészíthető ki.²⁵

5.1. A kérelemhez kötöttség elve alóli kivételek

5.1.1. Az ingatlan vagy a jogosult adataiban bekövetkezett változás, névelírás

Az Inyvtv. 27. §-ának (1) bekezdése szerint az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének vagy telephelyének) a megváltozását az ingatlanügyi hatóság az érdekelt bejelentése alapján vagy

²⁴ Balogh i. m. 50. o.

²⁵ Inyvtv. 6. § (2) bekezdés

hivatalból (helyszíni ellenőrzés, adatátvétel hatósági nyilvántartásból, különösen a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból vagy a cégnyilvántartásból történő adatátvétellel) vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.

A fenti jogszabályhelynek megfelelően a földhivatal hivatalból akkor is átvezeti az ingatlan, illetve a jogosult adataiban bekövetkezett változást, ha azt az ügyfél nem jelenti be a földhivatalhoz, illetőleg kijavítja a jogosult nevében történt elírást, ha azt az eljárása során egyébként észleli.

5.1.2. Hivatalból történő bejegyzés, törlés

A földhivatal az ügyfél kérelme nélkül is - hivatalból - bejegyezheti, illetve törölheti azokat a jogokat és tényeket, amiket az Inyvtv. hivatalból bejegyezhetőként, illetőleg törölhetőként ismer el. A földhivatalnak hivatalból be kell jegyeznie a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötött hasznélvezeti jogot, használat jogát, tartási vagy életjáradéki jogot, elő- vagy visszavásárlási jogot, telki szolgalmi jogot, vételárhátralék biztosítására alapított jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vagy elidegenítési tilalmat akkor is, ha az akire a tulajdonjogot átruházták csak a tulajdonjog bejegyzését kéri.²⁶

A földhivatalnak hivatalból törölnie kell az ingatlan-nyilvántartásból:

- a) a kisajátítási, illetőleg a telekalakítási eljárás megindítására vonatkozó bejegyzést az eljárás során hozott határozat alapján történt tulajdonosváltozás,
- b) a jelzálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényét az ezen alapuló jelzálogjog,
- c) a jelzálogjog ranghelye fenntartásának tényét az ezen alapuló jelzálogjog,
- d) az elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, az eladási jogot, valamint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg, továbbá a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést akkor is törölni kell, ha a tény feljegyzésére szolgáló okiratban a felek a tény feljegyzését meghatározott időtartamra kérték, és ez letelt,

²⁶ Inyvtv. 50. § (1) bekezdés

e) az öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat a szerződési örökös tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.²⁷

Emellett az Inyvtv. 50. §-ának (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a földhivatal, az ügyfél kérelme nélkül, hivatalból törli azt a jogot vagy tényt, melynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.

6. A rangsor elve

A rangsor elvének lényege, hogy az egymást kizáró bejegyzések közül csak a későbbi hatályos, míg az egymással összeférő jogok közül pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.²⁸

Az elvvel kapcsolatban szükséges azt kiemelni, hogy tartalma szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és tények egymáshoz való viszonyát szabályozza. Az alapelv már az 1855. évi Telekkönyvi Rendtartásban is megtalálható volt, a korábbiakban hivatkozott jogtudósok ezt hívták a prioritás elvének. A Ptk. az alapelvi rendelkezések körében csak kifejezi, hogy a bejegyzett jogok sorrendjét (rangsorát) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg,²⁹ a részletszabályokat részben a Ptk. 5:180. §-a, részben a Ptk. hatálybalépéséhez igazodóan módosuló Inyvtv. tartalmazza, ez utóbbi jogszabály adja a definícióját is, annak kimondásával, hogy az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - a törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés időpontja határozza meg.³⁰ Az alapelv érvényesülése alól a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 138. §-a jelent törvényi kivételt, amely szerint a földhivatal a végrehajtási jog bejegyzését - ideértve a megelőző beadványokat is - a rangsor elvének mellőzésével soron kívül intéz el.³¹

A rangsor elvének legfontosabb eleme az időtényező. A földhivatal a beadványokat még a bejegyzésük napján iktatja, és az érintett tulajdoni lapon a széljegyet feltünteti, kivételt képez ez

²⁷ Inyvtv. 50. § (2)-(3) bekezdés

²⁸ Fenyő György - Hídvéginé Erdélyi Erika - Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog. (Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar főiskolai jegyzete 2007.) 37. o.

²⁹ Ptk. 5:169. §.

³⁰ Inyvtv. 7. § (1) bekezdés

³¹ KGD 2005/5.

alól az az eset, amikor egy ingatlanra vonatkozóan egyidejűleg több kérelmet nyújtanak be, ilyenkor a bejegyzés alapjául szolgáló okirat keltezése határozza meg a beadványok rangsorát. Az Inyvtv. 26. §-ának (4) bekezdése szerint a kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani. Igaz ugyan, hogy ennek elmaradását a földhivatal nem szankcionálhatja (ezt a feladatot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes adóigazgatóságán működő Illeték Főosztály látja el), ugyanakkor ha nem került beadásra az irat, úgy semmi sem védi a vevőt a jóhiszemű harmadik féltől, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezte meg a tulajdonjogot.³²

6.1 Ranghely előzetes biztosítása, ranghely fenntartása

A jogszabály lehetőséget ad a ranghely előzetes biztosításának, illetve a ranghely fenntartás tényének feljegyeztetésére az ingatlan-nyilvántartásba legfeljebb egy évi időtartamra,³³ azzal, hogy a bejegyzések ranghelyével ilyen módon való rendelkezés nem járhat harmadik személy - a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett - jogának sérelmével.³⁴ Ezen rendelkezést juttatja érvényre az FVM rendelet is, annak kimondásával, hogy a bejegyzések ranghelyének megváltoztatása tényét az összes érdekelt fél okiratba foglalt nyilatkozata alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni.³⁵

6.1.1 Ranghely előzetes biztosítása

Előzetes ranghelybiztosításnak nevezzük azt az esetet, amikor a tulajdonos vagy más jogosult valamely ranghelyeket lefoglal, fenntart magának abból a célból, hogy azon a ranghelyen alapíthasson később jogot. Az előzetes ranghelybiztosítás kivételt jelent az alól a szabály alól, miszerint egy irat beadásakor csak olyan kérelemmel lehet széljegyet alapítani, amely bejegyzésre alkalmas, vagy legalábbis azt célzó okiratot mellékeltek, hiszen ezekben az esetekben úgy történik

³² Ingatlanjogi kézikönyv Complex i. m. 830. o.

³³ Inyvtv. 7. § (2) bekezdés

³⁴ Ptk. 5:180. § (5) bekezdés

³⁵ 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 38. §.

a jogalapítás, hogy ahhoz még nem áll rendelkezésre okirat. Az előzetes ranghelybiztosítást az ingatlan-nyilvántartásba kötelező bejegyeztetni, ellenkező esetben ugyanis nem érvényesíthető.

6.1.2 Ranghely fenntartása

A ranghely fenntartásának lehetőségéről akkor beszélünk, ha a kötelezett az ingatlanán korábban fennálló jelzálogot rendezi, s annak törlését kéri. A kötelezett tehát ilyenkor rendelkezhet a ranghellyel kapcsolatban, illetőleg a földhivatal hívja fel ennek megtételére, vagy az arról való lemondásra. A rendelkezés ebben az esetben azt jelenti, hogy a korábban fennállt összeg erejéig új jelzálogjogot alapíthat. Lehetőség van arra is, hogy ezen összegkereten belül kisebb összegre, vagy több kisebb összegre is tegye ezt, nagyobb összeg esetén viszont úgy változnak a szabályok, hogy a korábbi összeg erejéig újra felhasználhatja korábbi ranghelyét, ellenben a két összeg közötti különbséget viszont már csak új ranghelyen, a „sor végén” jegyeztetheti be.³⁶

7. Az okirat elve

Az alapelv a korábbi szabályozással tartalmában azonosan, azonban megfogalmazásában némi változtatással került szabályozásra a Ptk-ban, megszüntetve azt a korábbi egyértelműen elhatároló megfogalmazást, miszerint a jogok bejegyzésére, jogilag jelentős tények feljegyzésére, adatok átvezetésére kerül sor az ingatlan-nyilvántartásban a jogszabályi feltételeknek megfelelő okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján.³⁷ A hatályos szabályozás szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.³⁸ Alapvetően kétféle okiratról lehet beszélni: a közokiratról és a magánokiratról.

A közokirat

- bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv által
- ügykörén belül, meghatározott alakban

³⁶ Ingatlanjogi kézikönyv Complex i. m. 831. o.

³⁷ Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban (www.mabie.hu/sites/mabie.hu/files) 9. o. (2016. május 8.)

³⁸ Ptk. 5:167. §.

kiállított okirat, amely teljes bizonyító erővel bizonyítja

- az abban foglalt intézkedést, határozatot,

- adat, tény valóságát,

- a nyilatkozat megtételét, idejét, módját.³⁹

Ellenbizonyításnak helye annyiban van, amennyiben törvény nem zárja ki vagy nem korlátozza.⁴⁰

A magánokirat

A magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója

- az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy

- magára kötelezőnek ismerte el,

feltéve, hogy az alábbi feltételek valamelyike fennáll:

a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;

b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakhelyét (címét) is fel kell tüntetni;

c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;

d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;

e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okiratéval megegyezik;

f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírást helyezett el.⁴¹

³⁹ a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (a továbbiakban: Pp.) 191. § (1) bekezdés

⁴⁰ Pp. 195. § (6) bekezdés

A közokiratnak vagy teljes bizonyító erejű magánokiratnak nem minősülő okiratok egyszerű magánokiratok.

7.1 Az ingatlan-nyilvántartási okiratok kellékei

Az okiratok kötelező alkalmazása garanciális kérdés, a beadott iratoknak megvannak azok a formai, tartalmi elemei, amelyek alkalmassá teszik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Fontos azonban kiemelni, hogy mivel a földhivatalok regisztrációs szervek, így nem tartozik feladatkörükbe az ügyfél személyének, a mögöttes szerződéses szándéknak a vizsgálata. A beadott iratokat a rájuk vonatkozó jogszabályok szerint vizsgálják meg, s ha azok megfelelnek a kritériumoknak, úgy bejegyzik, ellenkező esetben pedig elutasítják a kérelmet.

7.1.1 Az okirat tartalmi kellékei

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak - függetlenül a kiállítása helyétől - tartalmaznia kell:

- az ügyfél természetes személyazonosító adatait (családi és utónevét, születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja születési nevét), lakcímét és személyi azonosítóját,
- a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- a jog vagy tény pontos megjelölését,
- a jogváltozás címét,
- az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát,

- a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.⁴²

7.1.2 A bírósági, hatósági határozatok tartalma

A bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bírósági) határozat tartalmára a fenti szabályok az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatnak és a bejegyzésre irányuló megkeresésnek - az érdekelt lakcímén túl - vagy az érdekelt természetes személyazonosító adatait vagy az érdekelt családi nevét, utónevét és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, továbbá a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

Az állami szervek által vezetett, jogszabály által rendszeresített nyilvántartásokból készített kivonatnak csak a bejegyzéshez szükséges adatokat kell tartalmaznia. A közokirat alakiságát a Pp. határozza meg.⁴³

7.1.3 Az okirat alaki kellékei

A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá ha

- a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
- két, az okiraton névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el, vagy
- az okiratot közjegyző készítette, vagy
- az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha
- az okiratot a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre ügyleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan aláírták,

⁴² Inytv. 32. § (1) bekezdés

⁴³ Inytv. 34. §.

- több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el,

- a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza.⁴⁴

Tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a külföldön élő magyar állampolgárnak is rendelkeznie kell személyi azonosítóval.⁴⁵ Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak az okirat aláírásra vonatkozó rendelkezései a jogi személy képviseletében szerződést kötő természetes személyekre is alkalmazandók.⁴⁶

A tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, eladási jog, jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas a bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, jogtanácsos, illetőleg a közokiratba foglalt közjegyző szerződő félként van feltüntetve.

Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.⁴⁷

Bár az ellenjegyzéssel kapcsolatban a jogszabály teljesen egyértelműen fogalmaz, az ügyvédek az ellenjegyzés feltüntetését kicsit „lazán” kezelték. Mivel a törvény szellemét követte mindenki, így egyértelműnek tűnt, hogy az „ellenjegyezte”, „készítette és ellenjegyezte”, az „ellenjegyzést

44 Inytv. 32. § (2) bekezdés

45 EBH. 2004/1090.

46 EBH 2004/1175.

47 Inytv. 32. § (3)-(4) bekezdés

megtette” stb. megjegyzéseket a földhivatalok elfogadhatónak és megfelelőnek ismerték el.⁴⁸ A Legfelsőbb Bíróság által egy 2005-ben, konkrét ügyben hozott döntés viszont ellentétes a korábbi gyakorlattal. A döntés értelmében a törvény azért fogalmaz pontosan, s azért teszi idézőjelbe az „ellenjegyzem” kifejezést, mert szó szerint ezt várja el. Ennek megfelelően a szó bármely eltérő ragozása, más kifejezéssel való összekapcsolása ellentétes a törvénnyel, és mint ilyen, nem pótolható hiányosságnak minősül, ezért a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet el kell utasítani.⁴⁹

Jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet - nevének feltüntetésével - szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá.⁵⁰ Az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha az aláírók aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték a nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, haszonélvező stb.)⁵¹

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2003. évi CXXII. törvénnyel összhangban 2014. május 1-jétől az Inyvtv. előírja, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. Az elővásárlásra jogosult javára történő bejegyzés iránti kérelemhez csatolandó bejegyzési engedélynek tartalmaznia kell a jogszerző bejegyzéshez szükséges adatait.⁵²

Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjeggyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiraatra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani. Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette.

48 Ingatlanjogi kézikönyv Complex i. m. 918. o.

49 KGD 2005/31.

50 Inyvtv. 32. § (5) bekezdés

51 FVM rendelet 69. §.

52 Inyvtv. 32. § (6) bekezdés

írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell.⁵³

7.1.4. Az idegen nyelvű okiratok, a külföldön kiállított okiratok

A nem magyar nyelven kiállított okirathoz - ha nemzetközi megállapodás eltérően nem rendelkezik - csatolni kell annak hiteles magyar nyelvű fordítását.

Ha a magánokiratot külföldön állították ki, és nemzetközi megállapodás másként nem rendelkezik, vagy eltérő viszonyossági gyakorlat nem áll fenn, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyet) a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás (kézjegy) hitelesítésére jogosult külföldi szerv által történt hitelesítést kell a magyar külképviseleti hatósággal hitelesíttetni (diplomáciai hitelesítés, illetve felülhitelesítés). Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, az aláírást (kézjegyet) a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatóságával kell hitelesíttetni. Eltérő nemzetközi megállapodás fennállását a bejegyzést kérő félnek kell megjelölni, illetve arra hivatkozni. Viszonyossági gyakorlat fennállásáról az igazságügyért felelős miniszter állásfoglalása az irányadó.

Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, és a magyar érdekeket más állam külképviseleti hatóságai sem képviselik, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyet) csak az okirat kiállítása helyén érvényes jogszabályok szerint erre jogosult szervnek kell hitelesíttetni.

Nincs szükség a külföldön kiállított magánokirat diplomáciai hitelesítésére, illetőleg felülhitelesítésére, ha az okiratot hitelesítési záradékkal (Apostille) látták el.⁵⁴

A külföldön kiállított közokiratot, ha diplomáciai felülhitelesítéssel vagy hitelesítési záradékkal (Apostille) nincs ellátva, és nemzetközi megállapodás vagy viszonyossági egyezmény sem ad felmentést a felülhitelesítés alól, vagy ha egyébként a külföldön kiállított közokirat alaki szempontból történő felhasználhatóságát illetően kétség merült fel, az ingatlanügyi hatóság állásfoglalás végett az igazságügyért felelős miniszterhez terjeszti fel. Az igazságügyért felelős

⁵³ Inytv. 33. § (2)-(3) bekezdés

⁵⁴ Inytv. 35. §.

miniszter állásfoglalása kialakítása során a kérelemben előadott, méltánylást érdemlő rendkívüli körülményeket is figyelembe veheti.⁵⁵

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az igazságügyért felelős miniszter állásfoglalása irányadó.⁵⁶

7.1.5. Az ingatlan-nyilvántartási okiratok kezelése

A földhivatali iratok kezeléséről a földhivatalok egységes iratkezelési Szabályzatának kiadásáról szóló 13/2008. (FVÉ.17.) FVM utasítás rendelkezik. E szerint az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre vagy törlésre vonatkozó iratok döntő többsége nem selejtezhető, azt okirattárban, majd 15 év után levéltárban kell megőrizni. Ez a szabály is azt támasztja alá, hogy az iratok megőrizhetősége csak papír formában biztosított. Igaz ugyan, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) a hivatalos ügyek intézésének jelentős részét az interneten keresztül is lehetővé teszi⁵⁷, az Inytv. azonban az elektronikus ügyintézés kizárja. Az egyetlen engedmény, amit ad, hogy 2007. január 1-jétől az a beadvány, amelyhez melléklet nem tartozik, jogszabályban meghatározott nyomtatvány alkalmazásával elektronikus úton is benyújtható.⁵⁸

III. ZÁRSZÓ

Arra csak az elkövetkező évek fogják megadni a választ, hogy az ingatlan-nyilvántartási jog anyagi jogi szabályainak a Polgári Törvénykönyvben történt elhelyezése, illetve a szabályozásba a jogirodalomban kimunkált egyes fogalmaknak a beépítése, továbbá a joggyakorlat eredményei alapján történt szövegezésbeli pontosítása - a párhuzamos szabályozás fenntartása és az új szabályok által felvetett egyes értelmezési kérdések mellett - alkalmas-e a joggyakorlat egységének fenntartására, továbbfejlesztésére, illetve a jogalkotó által kitűzött cél, a közhitelesség erősítése megvalósítására, végső soron az ingatlanforgalom mind teljesebb biztonságának megteremtésére.

⁵⁵ Inytv. 36. § (4) bekezdés

⁵⁶ Inytv. 36. § (6) bekezdés

⁵⁷ Ket. 8. § (1) bekezdés

⁵⁸ Inytv. 25. § (3)-(4) bekezdés

FELHASZNÁLT IRODALOM

1952. évi III. törvény a Polgári Perrendtartásról

1996. évi XX. törvény a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló 2005. évi CXXII. törvény

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

13/2008. (FVÉ.17.) FVM utasítás a földhivatalok egységes Iratkezelési Szabályzatának kiadásáról

1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról

T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről
(<http://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf>) (2016. május 7.)

EBH 2004/1090.

EBH 2004/1175.

KGD 2005/5.

KGD 2005/31.

Balogh Eszter: Az ingatlan-nyilvántartási alapelvek érvényesülése a gyakorlatban (Res Immobiles ingatlanjogi szakfolyóirat, 2001 ötödik évfolyam 1. szám) 46-50. o.

Fenyő György - Hídvéginé Erdélyi Erika - Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog. (Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar főiskolai jegyzete 2007.) 37. o.

Dr. Hidasi Gábor, Dr. Horváth Gyula, Dr. Urbán András, Dr. Kőszegi Gábor: Az ingatlanjog nagy kézikönyve (Complex Kiadó Kft. Budapest, 2007)

Dr. Kurucz Péter - Dr. Bodolai László: Az ingatlan-nyilvántartás gyakorlati kérdései és problémái (<http://jogaszvilag.hu/rovatok/eletmod/az-ingatlan-nyilvantartas-gyakorlati-kerdesei-es-problemai>) (2016. május 10.)

Dr. Sarkadi Anikó: Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban (www.mabie.hu/sites/mabie.hu/files) (2016. május 8.)

Vékás Lajos: A Polgári Törvénykönyv Magyarázatokkal (Complex Kiadó Kft. Budapest 2013)