

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

# **Az ingatlan-nyilvántartás az új Ptk.-ban**

Szerző:

**Tóth Györgyné dr. Herwerth Szonja**

Zalaegerszeg,

2014. augusztus 28.

## I. Bevezetés

A Ptk. dologi jogi részét érintő leglényegesebb változás az ingatlan-nyilvántartás eddig is meglévő elveinek, valamint a nyilvántartott jogok keletkezése, változása és megszűnése legfontosabb anyagi jogi szabályainak az új Ptk.-ba való beemelése, az eddigi kurta rendelkezések helyett. A régi Ptk. ugyanis ezzel összefüggésben csupán az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos bejegyeztetési igényét, a hitelességet és a külön jogszabályra való utalást tartalmazta. Az eljárási kérdések és a Ptk.-n túlmutató egyéb részletszabályok továbbra is az Inyvtv. szabályozási körébe tartoznak, melynek az új Ptk.-val összefüggő módosítása jórészt a 2013. CCIV. és a 2013. évi CCL. törvénnyel történt meg.

Az új Ptk. kodifikációja során három lényeges elvárás fogalmazódott meg, melyeket a törvényi szabályozás is nagyrészt tükröz:

- A forgalomban résztvevők érdekeinek védelme, egyúttal az ingatlan-nyilvántartás gyors, megbízható működésének biztosítása céljából a közhitelesség (és a konstitutív hatály) erősítése. Ezzel áll összefüggésben a jóhiszemű jogszerzők megerősített védelme.
- Az ingatlanokra vonatkozó anyagi jogi szabályok integrálása azzal, hogy az eljárásjogi rendelkezések, valamint a földkataszteri nyilvántartás és az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbankkal kapcsolatos előírások külön törvényre tartoznak.
- Az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése, felmelegítve egyúttal az ezzel kapcsolatos korábbi polémiákat.

Az új Ptk. Ötödik Könyve Negyedik Részének X. Címében felsorolt elvek általános szabályait követően az azokhoz kapcsolódó részletszabályok kifejtése elvenként külön címben történik. Külön cím szól az ingatlan-nyilvántartás helyesbítéséről, valamint a törlési és kiigazítási keresetről, melyekre vonatkozó rendelkezésekben az eddigi kikristályosodott gyakorlathoz képest

némi - később részletezendő - változások tapasztalhatóak: egyrészt új fogalmak bevezetése (pl. helyesbítés, utólagos helytelenség), másrészt tartalmi módosítások (pl. az Alkotmánybíróság 51/2009.(IV.28.) számú AB határozatával „számúzott” 60 napos szubjektív határidő - 6 hónapra növelten - visszakerült a normatív szabályozásba) történtek. Az ezzel összefüggő új rendelkezések több vélemény szerint néhol túlbonyolítottak, nehezen érthetőek, illetve az új fogalmak használata nem mindig kellően következetes (pl. nem egyértelmű a törlés, kiigazítás és kijavítás egymáshoz való viszonya; a Ptk.5:176.§\*-ában foglalt, a bejegyzési hatály kiterjesztéséről szóló rendelkezéseket pedig a jogértelmezés is nyitott kérdésként kezeli. Az idevágó kommentárokkal ellentétben úgy vélem, hogy nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog szerzésével összefüggésben, hanem inkább a bejegyzett jogosult javára, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, kívülálló által teljesített, tág értelemben vett szolgáltatás kapcsán, az őket megillető védelemről van szó).

Felmerült az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése is. Az egyik vélemény szerint az ingatlan-nyilvántartási ügyek nem tekinthetőek igazságszolgáltatási jellegűeknek, mivel nincs jogvita, nincs jogsérelem, továbbá ellenérdekű fél sem, ezen kívül nincs tárgyalás és nincs mérlegelés a döntésben. Ezen álláspont képviselőinek érvei szerint az ingatlan-nyilvántartási ügyek nem tartoznak a szorosan vett bírói teendők körébe, melyet alátámaszt az Európa Tanács Miniszteri Bizottságának "A bíróságok túlterheltségének megelőzésére és csökkentésére vonatkozó egyes intézkedésekről" szóló R(86)12.számú ajánlásának függeléke, melynek értelmében a telekkönyvezés nem bírói feladat, ezek elvonásával az egyes államok bírái tehermentesíthetőek. Az ezzel ellentétes nézet a bírói függetlenségben megnyilvánuló garanciát és azt helyezi előtérbe, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak a földhivatali igazgatásba történt beolvasztása alapvetően téves volt, mellyel összefüggésben a felmerült problémákra az 1997. évi CXLI. törvény sem hozott megoldást.

Általános elvárás az ingatlan-nyilvántartás fokozott szerepvállalása az érdekelt felek jogai és a közérdek védelme érdekében, ami hozzájárulhat a közhitelesség erősítéséhez. Ennek eszközeként merült fel a bírói kontroll helyreállításának igénye az alábbi megoldási lehetőségekkel:

- Az ingatlan-nyilvántartási jogok és tények bejegyzése, módosítása helyi bírósági hatáskörbe kerülne, míg a tulajdoni lap I. részén lévő adatok (például területnagyság, AK érték) bejegyzése és megváltoztatása az ingatlanügyi hatóság hatáskörében maradna, a számítógépes adatbázis egységben tartásával.

*\*5:176. § [Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatályának kiterjesztése]Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatályára, továbbá a jóhiszemű és ellenérték fejében szerzők védelmére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog alapján az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként megjelölt részére szolgáltatást teljesítenek.*

- Az ingatlan-nyilvántartási hatóság bizonyos részlegei leválasztva, országos hálózatú közigazgatási szervek maradnának, határozataik ellen bírósági jogorvoslat biztosításával, amit a bíróság különös, nemperes eljárásban bírálna el. E közigazgatási szervek közvetlenül kapcsolódtak volna a szakmai felügyeletüket ellátó központi igazságügyi szervhez (minisztériumhoz vagy OBH-hoz).

A mindezekkel együtt járó - és nyilvánvalóan jelentős anyagi ráfordításokat igénylő - szervezeti átalakításokat az új Ptk. nem akceptálta.

## **II. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei**

Az Inytv.-ben eddig is létező, immár a Ptk.-ban rögzített alapelvek a következők:

- az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága,
- az okirati elv,
- a bejegyzési elv,
- a rangsor elve,
- az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége.

Az Inytv. ezek közül csupán a közhitelesség és a rangsor elvére tartalmaz bizonyos rendelkezéseket, a többi alapelv szabályai a Ptk.-ban találhatóak. A kérelemhez kötöttség alapelvei szintű rögzítése a Ptk.-ból kimaradt, ennek ellenére a bejegyzések/feljegyzések iránti kérelmek kapcsán továbbra is érvényesülni fog. A közhitelesség erősítéseként az ingatlan-nyilvántartási korrekciók terén (különösképp a kijavítást, kiegészítést tekintve) teret kap a hivatalbóltság is, így ezzel indokolható a kérelemhez kötöttség, mint alapelv oldása. Az új Ptk. hatályba lépésével összefüggésben módosított Inytv.-ben a kérelemhez kötöttség vélhetőleg ezért változatlan tartalommal fennmaradt.

### **Az egyes alapelvek**

#### ***Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága***

Az új Ptk.-ban írtak megegyeznek az Inytv. korábbi 4. §-ában foglaltakkal, kiegészülve azzal, hogy a megismerhetőség a tulajdoni lapon felül a térkép tartalmára is kiterjed, általánosan érvényre juttatva ezáltal a nyilvánosság elvét. A tulajdoni lapról, térkép tartalmáról készíthető feljegyzés, kiadható másolat mellé a Ptk. nevesítette a tanúsítványt is, mivel az Inytv. 68. § (2) bekezdése eddig is lehetővé tette a közjegyzők számára tanúsítvány kiállítását a tulajdoni lap

tartalmáról, amely kiterjed immár a térképre is. A megismerhetőség mindazonáltal nem korlátlan, nem vonatkozik a különös védelem alá eső személyes adatokra. Ez vélhetőleg a személyazonosítót jelenti, következően a 2012. évi CCXIII. tv. 38.§ c) pontjával módosított Inytv. 15.§ (2) bekezdéséből is, mely szerint a személyi azonosítót az ingatlan-nyilvántartás részéről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad.

### ***Az okirati elv***

Az ezzel kapcsolatos szabályozás teljes mértékben megegyezik az Inytv. korábbi 8.§-ában foglaltakkal.

### ***A bejegyzési elv***

A bejegyzési elv változatlanul azt jelenti elsősorban, hogy az ingatlan-nyilvántartás a benne szereplő legfontosabb jogokat nem csupán feltünteti, hanem egyes jogok keletkezése, módosulása vagy megszűnése a bejegyzéssel valósul meg (konstitutív hatály erősítése). A Ptk. ezek körében ugyanazon jogokat sorolja fel, amelyeket a hatályba lépését megelőzően az Inytv. 3.§ (2) bekezdése is tartalmazott (tulajdonjog, szerződésen alapuló vagyonkezelői jog, földhasználati jog, hasznélvezeti és használati jog, telki szolgálmi jog, jelzálogjog). Ugyanakkor az Inytv. 16-17.§-a tartalmazza az új Ptk.-val szinkronba állított bejegyezhető jogokat és feljegyezhető tényeket (pl. a földhasználat tárgyában kötött szerződés a Ptk. 5:19.§ (1) bekezdése alapján harmadik személlyel szemben csak akkor hatályos, ha az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték). Ezzel összefüggésben megjegyzendő, hogy az Inytv. 64.§ szerinti perfeljegyzéssel érintett perek köre lényegében nem változott, csupán a 2013. évi CCL. tv. módosító rendelkezéseinek megfelelően 2013. december 31-i hatállyal kiegészült az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási perekkel.

A bejegyzési elvvel összefüggésben az új Ptk. karakteresebben határolja el az Inytv. által az ingatlant érintő változás kapcsán eddig is használt fogalmakat: a jogok bejegyzését, a tények feljegyzését és az adatváltozások átvezetését.

Összhangban a jóhiszemű jogszerzők védelmére vonatkozó - később részletezendő szabályokkal - törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésének és feljegyzésének elmaradása esetén azok harmadik, jóhiszemű jogszerzővel szemben nem érvényesíthetők. A bejegyzési elv mindazonáltal nem érinti a Ptk. 5:168. § (3) bekezdése értelmében az ex lege keletkező jogok - például tulajdonjog elbirtoklása - létrejöttét (a bejegyzés ez esetben deklaratív hatályú), azzal a korlátozással, hogy a § (4) bekezdése alapján a bejegyzés elmaradása e jogok harmadik jóhiszemű jogszerzővel szembeni érvényesítését kizárja. Lényegében e szabályt ismétli a Ptk. 5:175. §-a is, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző jogállása kapcsán. Ezzel függ össze, hogy a tulajdonjog elbirtoklásának szabályai (Ptk. 5:44-49.§) külön nem tartalmazzák az elbirtoklással szerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradásával és a jóhiszemű, ellenérték fejében jogszerzővel kapcsolatos rendelkezést, mivel a korábban a régi Ptk. 121. § (5) bekezdésében foglaltak általános érvényűvé váltak.

A tulajdonjog átszállása vonatkozásában a kötelmi és dologi jogi jogügylet megkülönböztetése, illetve tartalma sokszor képezte vita tárgyát, melyekből leszűrhető, hogy a kötelmi ügylet az a jogcím, jogi cél, ami végett a dolgot átruházzák. A dologi ügylet (traditio) pedig a joghatás kiváltására alkalmas cselekményt jelenti. Egyes vélemények szerint e kettősség fenntartása szükségtelen, a Ptk. azonban e felfogást (a bejegyzés anyagi jogerejének elvét, mely azt jelentené, hogy a jogváltozást az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a jogváltozás egyéb feltételeitől függetlenül állna be) nem fogadta el, megkövetelve továbbra is a jogváltozásra irányuló jogcímet és a bejegyzési, valamint törlési engedélyt. E felfogás a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK véleménye alapján a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése során vetett fel problémát a bejegyzési engedély ok nélküli megtagadása esetén, mely jognyilatkozat pótlására irányuló további pereket generált, amit a bírói gyakorlat azzal próbált kivédeni, hogy a közös tulajdont megszüntető ítélet a bejegyzési engedély - meghatározott feltételek melletti - kiadására való kötelezést is tartalmazta. Így tehát fennmaradt a jogcímes-tradíciós (kettős ügyleti) jelleg és az ingóknál szükséges átadás jogi tényének ingatlanok esetében a jogváltozás ingatlan-



nyilvántartásba történő bejegyzéséhez megkövetelt bejegyzési (törlési) engedély kiadása feleltethető meg. Kivétel ez alól az ex lege tulajdonszerzés (pl. elbirtoklás, ráépítés). A bejegyzés alapjául szolgáló hatósági határozat és bírósági ítélet esetében sincs szükség a jogosult nyilatkozatára (kivéve például a közös tulajdon bíróság általi megszüntetésénél a tulajdonostárs megváltása folytán bekövetkezett tulajdonváltozást).

A bejegyzéssel kapcsolatos elvi kérdés, hogy a bejegyzés mely időponttól hozza létre a jogváltozást. A vitára okot adó kérdést a Ptk. egyértelműen rendezte annak kimondásával, hogy a bejegyzés a kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges (ex tunc) hatályú, összhangban a Ptk. 5:168. §-ával. A jogváltozás időpontját illetően az ingatlan-nyilvántartásban általános szabályként érvényesült, hogy a dologi jog a bejegyzés időpontjában keletkezik, ehhez azonban olyan bírói gyakorlat társult, melynek értelmében a bejegyzés időpontja a bejegyzést elrendelő végzés jogerőre emelkedése. Ez utóbbival a jogirodalom nem értett egyet. E problémát a Ptk. 5:169. §-a oldja fel azáltal, hogy egyértelműen a bejegyzés hatályának kezdetére utal irányadó időpontként. Egyébiránt az Inytv. korábbi 7. § (1) bekezdéséből és 44. § (1) bekezdéséből is lényegében ugyanez következett. Ez tükröződött a Legfelsőbb Bíróság 18/2010. (XI.8.) KK véleményében is, amely - a korábbi álláspontot revideálva - úgy foglalt állást, hogy az ingatlan-nyilvántartási (korábban telekkönyvi) jogunknak több mint százötven éve változatlan elveként a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése konstitutív, a bejegyzési kérelem benyújtásának (iktatásának) időpontjára visszaható (ex tunc) hatályú. Ez az elv érvényesült ugyanis az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. 6. § (2) bekezdés és 19. § (1) bekezdés előírásaiban, továbbá ezt tartalmazták a hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény előírásai is (Inytv. 3. § (2) bekezdés, 7. § (1) bekezdés, 44. § (1) bekezdés és 48. § (1) bekezdés). Ezért tehát a bejegyzéshez fűződő joghatály beálltát (vagyis a bejegyzés ranghelyét és ezzel az egyes bejegyzések rangsorát is) nem a bejegyző határozat időpontja, hanem a bejegyzési kérelem iktatásának, vagyis a széljegyzésnek az időpontja határozza meg. A széljegy tehát nem csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének időpontja is. A gyakorlatban felmerült probléma az is, hogy a bejegyzési kérelem iktatása és a bejegyzés érvényes létrejötte közti időben keletkező jogi tények miként rendezhetők, a széljegyben feltüntetett dologi jogi

várományos jogai mire terjednek ki. A bírói gyakorlat ez esetekben például a széljegyben szereplő tulajdoni várományost felruházta a társtulajdonosi minőségből fakadó elővásárlási joggal. A Ptk. 5:168. §-a is ezt a gyakorlatot látszik erősíteni. A jogok bejegyzésével összhangban a tények feljegyzésének hatálya is a kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú.

A bejegyzési elv hangsúlyozásaként mondja ki a Ptk., hogy az ingatlant terhelő jog tartalmának megváltoztatására az ingatlant terhelő jog keletkezésének és megszűnésének a szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ezáltal egyértelműen egységesíti a jog keletkezésének, módosulásának és megszűnésének szabályait, mely az Inyvtv. 25. § (1) bekezdéséből és az ehhez kapcsolódó egyéb rendelkezésekből lényegében eddig is következett. A bejegyzés és törlés jogot keletkeztető hatásai ugyanis nem csak a jog fennállása, hanem annak tartama tekintetében is irányadóak.

### ***A rangsor elve***

Az új Ptk. hangsúlyozni próbálja a rangsor és ranghely fogalma közti különbséget, e célt szolgálja az azonos szakaszban való szabályozás is, de inkább az eddig is meglévő rendelkezések összevonása történt. A rangsor eljárásjogi intézmény, a bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét határozza meg, egyben eljárásjogi intézmény abban az értelemben, hogy az ingatlanügyi hatóság a beadványokat - a rangsor elve alapján - benyújtásuk sorrendjében intézi, melyet a bejegyzés hatályának kezdete határoz meg. A ranghely az ingatlant terhelő jogok közti, anyagi értelemben vett sorrendet jelenti. A Ptk.-hoz fűzött kommentárok szerint „a rangsor elve alapján a ranghely alakulása egymást kizáró jogok (például az ingatlan egészére vonatkozó tulajdonjog) esetén azt jelenti, hogy azonos ingatlanon két bejegyzés közül a későbbi hatályos; összeférő jogok (például zálogjog) esetén pedig a korábban bejegyzett jog megelőzi a későbbit, így a hitelezők a bejegyzések rangsora alapján követelhetnek kielégítést az ingatlanból a jelzálogjog érvényesítése során”.

A Ptk. lényegében megtartotta az Inyvtv. korábbi 7. § (1) és (3) bekezdéseiben, valamint 44. § (1), (2) bekezdéseiben foglaltakat, azaz továbbra is általánosan, konstitutív hatállyal (a kötelmi és dologi ügylet kettősének fenntartásával) biztosítja a rangsorral, ranghellyel való rendelkezést, harmadik személyek érdekeinek kifejezett védelme mellett (például a rangsor változtatása nem eredményezheti harmadik személy hátrébb sorolását). Mindezek folytán a szabályozás túlterjed a jelzálog ranghelyével való rendelkezésen.

Lényegében változatlan, hogy azonos napon érkezett kérelmek esetén a bejegyzés/feljegyzés hatályosulásának ranghelyét az alapul szolgáló okirat kiállításának, keletkezésének időpontja határozza meg.

A rangsor változtatása folytán történt előrelépés független az így hátralepett jog későbbi megszűnésétől, illetve a jelzálogjoggal biztosított követelés elévülésétől.

### ***Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége***

A közhitelesség általános elvének megfogalmazása és tartalma (valósággal való egyezőség, bejegyzések/feljegyzések publica fides jellege, teljesség vétele) nem változott, ugyanakkor a Ptk. ezen alapelvi szintbe vonta a jogokon és tényeken túl a széljegyzett kérelmeket is, az általuk jelzett folyamatban lévő eljárások tényét és tárgyát illetően is.

A szintén idevonható, főleg telekhatárral kapcsolatos perekben alkalmazandó rendelkezések (5:177.§) teljes mértékben megegyeznek az Inyvtv. korábbi 5. § (6) és (7) bekezdéseiben foglaltakkal, illetőleg kiegészültek a Legfelsőbb Bíróság PK 265. számú állásfoglalás I. pontjában írt és a gyakorlatban is régóta általános érvényesülő szabállyal, kiterjesztve azt egyértelműen a térképi határvonalon túl az egyéb ingatlan-nyilvántartási adatokra is. Ennek megfelelően általánosan, bármilyen hatósági eljárás során (például jegyző előtti birtokvédelmi

eljárásban) a tulajdoni lapon szerelő adatokat és a térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni. Ez összhangban áll a közhitelesség elvével és annak hangsúlyozásával. Ugyanakkor nem zárja ki változatlanul az adatok helyességének vitatását, melynek során a bizonyítás azt terheli, aki az ingatlan-nyilvántartásban foglaltakat vitatja.

A közhitelességgel összefüggésben az új Ptk. jelentős mértékben kibővítette a jóhiszemű jogszerzőkkel és azok védelmével kapcsolatos szabályokat.

### ***A jóhiszeműség***

A Ptk. 5:172. § (2) bekezdése lényegében a rosszhiszeműség oldaláról megközelítve, negatív meghatározást tartalmaz a jóhiszeműség fogalmára, tartalmát az eddigi gyakorlattal egybevetően megállapítva. Az Inyvtv. korábban az 5. §-ában a közhitelességgel összefüggésben és a törlési perek kapcsán a 63. § (2) bekezdésében foglalkozott a jóhiszemű jogszerzőkkel, jóhiszemű jogszerzőnek minősítve azt, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot. Negligálta ezáltal a tudati tartalmat és a visszterhességet tekintette mérvadónak. A jóhiszeműség tartalmát a gyakorlat általános érvénnyel kidolgozta (a Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI.15.) PK véleménye): ennek lényege viszont a tudati tartalom, azaz jóhiszemű az, aki nem tudott vagy adott körülmények mellett nem tudhatott valamely jog vagy tény fennállásáról. Az új Ptk. is ezen elv mellé zárkozott. A visszterhesség és ingyenesség fogalmilag tehát nem a jóhiszeműséghez, hanem a jóhiszemű jogszerző védelméhez tapad.

A gyakorlat a jóhiszeműség fennállását a szerzés időpontjához kötötte, a Ptk. ezt finomította, amikor fő szabályként a jogszerzésre irányuló kérelem benyújtásakor írja elő ennek vizsgálatát. Amennyiben ehhez képest (Ptk. 5:178. § (4) bekezdés) az alapul szolgáló megállapodás későbbi keltezésű, úgy annak időpontja irányadó. Előfordulhat ugyanis, hogy a kérelemhez képest a megállapodás később kerül megkötésre, ezért indokolt e későbbi időponthoz kötni a jóhiszeműséget, hisz a korábban benyújtott kérelem is e jogügylet joghatásának érvényesítésére

irányul.

A közhitelesség Ptk. 5:171. § (2) bekezdésében írt elvével való összhangot szolgálja (a széljegyzett kérelmek megerősített helyzetével is összefüggésben), hogy a jóhiszeműség kizárt a megítélése során irányadó időpontban a széljeggyel jegyzett jogszerzővel szemben, feltéve e széljegyzés későbbi bejegyzését/feljegyzését.

### ***A jóhiszemű jogszerzők védelme***

A jóhiszemű és ellenérték fejében jogszerzők védelme többirányú (nem elégséges ugyanis a tudati tartalom, mivel az új Ptk. több esetben további feltételként követeli meg a visszterhességet is):

- Az ingatlan-nyilvántartás akkor is helyes és teljes, ha az a valóságos anyagi jogi helyzettől eltér, egyezően az Inytv. korábbi 5. § (3) bekezdés első mondatával. Kivételt jelent a jóhiszemű szerző ellen indított ingatlan-nyilvántartás bejegyzés törlése iránti per; a széljegyzett bejegyzés kérelem alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége iránti per, a széljegyzett bejegyzés kérelem alapjául szolgáló jogügylet elévülésének megállapítása iránti per; a törlési vagy kiigazítási per feljegyzése a kérelem benyújtása előtt; az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzővel szemben, az ingatlan-nyilvántartási állapot függő jogi helyzetére utaló tény feljegyzése (Ptk. 5:175. § (2) bekezdése). E kivételek lényegében a Ptk. 5:187. §-ában foglaltakkal (a jóhiszemű jogszerzővel szemben 3 éves jogvesztő határidőn belül indítható törlési per lehetőségével), valamint a közhitelesség elvével (Ptk. 5:170. §), ezen belül pedig a széljegyzett kérelmek Ptk. 5:171. § (2) bekezdése alapján megerősített helyzetével állnak összefüggésben. Nem lehet szó jóhiszeműségről és ahhoz kapcsolódó védelemről, ha a jogszerző az ellenkező tudomásával szemben bízik abban, hogy az ingatlan-nyilvántartás erősebb (például, ha ugyan tehermentes tulajdoni lapot kap kézhez, de tudnia kell a teher fennállásáról). A jóhiszeműséget ugyanis nem egyetlen tény

alapján kell vizsgálni. A tulajdoni lap, ha téves is, alapja lehet a jóhiszeműség megállapításának, de nem kizárt, hogy más körülmények ennek ellenkezőjét bizonyítsák (Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI.11.) PK vélemény, 3/2011. (V.9.) KK vélemény).

- A megszerzett, de be nem jegyzett jog nem érvényesíthető a jóhiszemű jogszerzővel szemben (Ptk. 5:175. §).

- Az érvénytelen okiraton alapuló, a jóhiszemű szerző javára bejegyzett jog a bejegyzés hatályától (Ptk. 5:178. § (4) bekezdés) számított 3 év elteltével nem törölhető.

- Távolsági megközelítésben, de a jóhiszemű jogszerzők védelméhez tartoznak az új Ptk. ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzőkkel kapcsolatos rendelkezései, akik jogérvényesítésének korlátja a bejegyzési elv (Ptk. 5:168. § (4) bekezdés) és a közhitelesség, legalábbis a jóhiszemű jogszerzővel szemben. Így a jogállásukra irányadó szabályok szoros összefüggésben állnak a jóhiszemű jogszerző védelmével, amely ez esetben azonnali teljes, tehát a jóhiszemű szerzővel szemben törlési per nem indítható. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőre nézve az Inyvtv. korábbi 5. § (4) bekezdése lényegében az új Ptk.-ban sem változott előírásokat tartalmazott, melyeket a Ptk. kiterjesztett a feljegyzett tény jogosultjára is, összhangban azzal, hogy a bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket azonos súllyal kezeli. A jóhiszemű szerzőt megillető jogvédelem azonban nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartási állapot függő jogi helyzetére utaló tény feljegyzése esetén. A szerzés ingyenessége és visszterhessége - a megelőzőekben említetteknek megfelelően - fogalmilag tehát nem a jóhiszeműséghez, hanem annak védelméhez tapad, ehhez képest - némiképp következetlenül - a Ptk. 5:168. § (4) bekezdése és 5:175. § (1) bekezdése csupán jóhiszemű szerzőről szól, az ellenérték fejében történt szerzés említése nélkül.

### III. Az ingatlan-nyilvántartási korrigálása

A közhitelességgel szorosan összefüggő elvárás, hogy biztosítani kell az ingatlan-nyilvántartás tartalmának a tényleges jogi helyzethez való igazítását, az anyagi jog szerinti egyezőséget és az eltérések kiküszöbölését, főként azért, mert az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen bízó, ellenérték fejében szerzők védelmének alapja, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a valósággal megegyezőnek kell tekinteni. A törlési és kiigazítási perek gyakorlata az Alkotmánybíróság határozatai, a Legfelsőbb Bíróság kollégiumi véleményei és eseti döntései eredményeként az évek során letisztult. Az ingatlan-nyilvántartási törlési és kiigazítási perekre vonatkozó rendelkezéseket 2007. június 30. előtti hatállyal az Inytv. 5. § (5) bekezdése, 62-63. §-ai tartalmazták. A Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI.15.) PK véleménye részletezte az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseit. Ennek során hangsúlyozta, hogy az Inytv. 63. § (2) bekezdésében írt határidőket a közvetlen szerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történt kézbesítésétől, illetve a jognak a közvetlen szerző javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani. Kiemelte, miszerint az Inytv. 5. § (5) bekezdése ugyan a bejegyzett jog ranghelyére irányadó időponttól számított három év után a törlést nem teszi lehetővé, azonban az a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának a Közigazgatási Bírák Országos Értekezletén felmerült jogalkalmazási kérdésekre vonatkozó véleménye (megjelent BH 2000/8. számban) alapján a bíróságot nem köti, azaz a bejegyzéstől számított három éven belül indított perben a bejegyzett jog törlésére a ranghelyére irányadó időponttól számított három éven túl is sor kerülhet. Lényegében ezt is akceptálta az Alkotmánybíróság, mikor a 80/2006. (XII.20.) AB határozatban az Inytv. erről szóló 5. § (5) bekezdését 2007. június 30-i hatállyal megsemmisítette, mivel az ingatlan-nyilvántartáshoz fűződő közbizalommal, mint céllal, nem találta arányban állónak e rendelkezést. Az Alkotmánybíróság döntése mindazonáltal nem a keresetindítási határidőre vonatkozott, hanem az ingatlan-nyilvántartási törlésre, melynek címzettje az ingatlanügyi hatóság, következésképp az

Inyvtv. 63. §-ában írt határidők továbbra is irányadóak voltak. Ezt követően bírói kezdeményezésre az 51/2009. (VI.28.) AB határozat az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglalt, a bejegyzési határozat kézbesítésétől irányadó hatvan napos keresetindítási határidőre vonatkozó rendelkezést is pro futuro megsemmisítette. E szabályok címzettje - ellentétben az Inyvtv. megsemmisített 5. § (5) bekezdésével - a törlési perben eljáró bíróság és az igényt érvényesítő fél volt. A határozat indokolása szerint a hatvan napos keresetindítási határidő túl kevés, ha valaki utóbb szerez tudomást az érvénytelenség okáról vagy a kényszer, fenyegetés később szűnt meg, ezért a bírósághoz fordulás jogának ilyen módon történt korlátozását az Alkotmánybíróság aránytalannak minősítette. Ezzel szemben a jogbiztonsági cél érdekében a három éves jogvesztő határidőt arányosnak ítélte, mivel az elegendő az érvénytelenség felismerésére és a sérelem bíróság előtti érvényesítésére. A Legfelsőbb Bíróság a 3/2010. (XII.6.) PK véleményében mindezek tükrében újból foglalkozott az érvénytelenség és a törlési per kapcsolatával, melynek során konkretizálta, hogy a törlési per megindítására nyitva álló három éves határidőt a közvetlen jogszerző jogának bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani.

Az ingatlan-nyilvántartás „hibáinak” korrigálására - némiképp módosított tartalommal - az új Ptk. az alábbi eszközöket nevesíti:

- Törlés
- Kiigazítás
- Kijavítás, kiegészítés

Ezek esetei, igényérvényesítői, az igényérvényesítési határidők a következőképp alakulnak:

***Törlés***

***Esetei:***



- helyesbítés: az alapul szolgáló okirathoz képest fennálló helytelenség,
- eredendő helytelenség: az alapul szolgáló jogügylet érvénytelensége
- utólagos helytelenség: az alapul szolgáló jogügylet érvényes és utólag bekövetkezett körülmény folytán kell megállapítani az ingatlan-nyilvántartás helytelenségét (pl. a szerzés alapjául szolgáló szerződés hatálytalanná válása, megszűnése; elévülés).

A helyesbítés tehát nem a törlés és kiigazítás egyik eszköze, hanem azok egyik esete. Alátámasztja e feltételezést, hogy a törvény által használt "helytelen" kifejezés az érvénytelenségen túlmutató gyűjtőfogalom. Ilyenkor nem a jogügyletet tartalmazó okirat érvénytelenségének vizsgálatáról van szó, hanem kizárólag az okirat és a bejegyzés/feljegyzés viszonyáról, egybevetéséről.

*Igényérvényesítő:*

- helyesbítés: bármely érdekelt,
- eredendő helytelenség: anyagi jogosult,
- utólagos helytelenség: a bejegyzés/törlés folytán jogosulttá váló személy, egyéb érdekelt.

A törlés potenciális igényérvényesítőjét a Ptk. explicite nem határozza meg, helyesbítés esetén ez bármely érdekelt lehet, eredendő helytelenségnél azonban az anyagi jogosultat nevesíti a jóhiszemű ellenérték fejében jogszerzővel szemben (Ptk. 5:187. §), míg utólagos helytelenségnél a bejegyzés törlése folytán jogosulttá váló személyt. Utóbbinál nem zárható ki más érdekelt sem.

*Igényérvényesítési határidő a közvetlen jogszerzővel szemben:*

- helyesbítés: nincs határidő.

- eredendő helytelenség: a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelenségének
- megállapíthatóságáig.
- utólagos helytelenség: nincs határidő.

A közvetlen jogszerzővel szembeni határidő nélküli igényérvényesítés fő szabálya a tulajdoni igények elévülhetetlenségével (Ptk. 5:35. §) áll összefüggésben, mely megfelel a korábbi szabályoknak és gyakorlatnak. Lényegében az érvénytelenségen alapuló törlési igények vonatkozásában sem tér el a korábbiaktól, áttörve az elévülés kizártságának elvét a jogbiztonság érdekében.

*Igényérvényesítési határidő harmadik, jóhiszemű, ellenérték fejében szerzővel szemben:*

- helyesbítés: nincs határidő,
- eredendő/utólagos helytelenség: a) szubjektív határidő: 6 hónap (jogvesztő)

b) objektív határidő: 3 év (jogvesztő).

Az eredendő és utólagos helytelenségnél megkülönböztetendő az érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől, illetőleg az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított 6 hónapos jogvesztő, szubjektív határidő, valamint a bejegyzés hatályától számított 3 éves, ugyancsak jogvesztő, úgynevezett objektív határidő (a bejegyzés hatályát - a korábban említettek szerint - a kérelem benyújtásának időpontja jelenti).

### ***Kiigazítás***

*Esetei:*

- helyesbítés,
- minden, ami nem tartozik a törlés, illetve a kijavítás, kiegészítés körébe.

*Igényérvényesítő: az érdekelt.*

*Igényérvényesítési határidő a közvetlen jogszerzővel szemben: nincs határidő.*

*Igényérvényesítési határidő harmadik, jóhiszemű jogszerzővel szemben: nincs határidő.*

Korábban az ingatlan-nyilvántartás saját hatáskörben történő kijavítása és kiegészítése, valamint a kiigazítási per koherens kapcsolatban állt egymással, hiszen az Inytv. 62. § (2) bekezdése a kiigazítási per előfeltételeként írta elő annak ingatlan-nyilvántartási eljárásban való megkísérlését (kivéve, ha földhivatali eljárásban a sérelem nem volt orvosolható), összefüggést teremtve az Inytv. 54. §-ában foglalt kijavítással, kiegészítéssel. A földhivatal a térképezési hibát és területszámítási hibát bármikor kijavíthatta, ha az a természetbeni használatot, a tulajdoni viszonyokat nem érintette. Ha a természetbeni állapot és a természetben birtokolt terület nagyság nem egyezett a jogi helyzettel, úgy kiigazítási pernek volt helye, melynek jellemző alapja a bejegyzés során vétett hiba volt. Az új Ptk. azonban ilyen összefüggő rendelkezést nem tartalmaz, s a bejegyzés saját hatáskörben történő kijavításáról, kiegészítéséről külön rendelkezik (Ptk. 5:186. §), azonos tartalommal az Inytv. korábbi 54. §-ával.

Miután a bejegyzés kiigazítása függhet más személy javára szóló bejegyzés meglététől, ennek kikényszeríthetősége érdekében teremt meg a Ptk. a bejegyztetési kötelezettséget (Ptk. 5:185. §).

### ***Kijavítás, kiegészítés***

*Esetei:*

- hibás névírás, szám-, számítási hiba, más elírás,

- a kérelemről nincs rendelkezés vagy az hiányos.

*Igényérvényesítő:* saját hatáskörben

*Igényérvényesítési határidők:* nincsenek (kivétel: jogai sérelme esetén a jóhiszemű jogszerző hozzájárulása szükséges).

Az ingatlan-nyilvántartás kijavításának, kiegészítésének szabályi tehát lényegében változatlanok.