

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Az eredeti érvénytelenség a törlési és kiigazítási perekben,
kitekintéssel a kiigazítási perek új szabályaira**

Szerző:

dr. Bakó Dóra

Budapest, 2023. május 20.

I. Bevezető

Szakdolgozatomban szeretném bemutatni az ingatlan-nyilvántartás rendszerét, alapelveit, az érvénytelenség szabályait a polgári jogban, valamint jogeseteken keresztül a törlési per során felmerülő gyakorlati kérdéseket, így azt, hogy milyen nehézségek merülnek fel az ingatlan tulajdonszerzése során érvénytelenség esetén.

Dolgozatom főként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényen (továbbiakban: Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényen (továbbiakban: Inytv.) és az Országgyűlés által 2021. július 15. napján elfogadott ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényen (továbbiakban: Új Inytv.) alapszik. Azt Új Inytv. szabályai 2024. február 1. napján lépnek hatályba így dolgozatomban az abban szereplő szabályozást vettem alapul a jelenleg hatályos rendelkezésekkel összevetve.¹

Az ingatlan-nyilvántartás egy közhiteles és nyilvános nyilvántartás, melyben az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogilag jelentős tények kerülnek rögzítésre. További alapelvek között szerepel az okirati elv, bejegyzési elv, illetve a rangsor elve, melynek bemutatására részletesen kitérek.

Az érvénytelenséget két nagy kategóriára oszthatjuk, a semmisségre, illetve a megtámadhatóságra. A Ptk. újítása, hogy az érvénytelenségi okokat nem ez alapján csoportosítja, hanem annak alapja az, hogy a szerződés érvénytelenségét mi okozza:

- a.) szerződési akarat hibája,
- b.) szerződési jognyilatkozat hibája,
- c.) célzott joghatás hibája.

¹ a Ptk. változásait a 2024. február 1. napján hatályba lépő változásokra figyelemmel „módosított Ptk.” megnevezéssel jelölöm meg

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság az Inyvt. 51. §-a² alapján el kell, hogy utasítsa azt a bejegyzési kérelmet, amelynél a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. További tartalmi érvénytelenség vizsgálatára a bíróságnak van hatásköre.

Az ingatlan-nyilvántartásban felmerülő problémákat többféle jogorvoslati úton lehet korrigálni, szakdolgozatomban a törlési per sajátosságaira fogok kitérni, a vonatkozó bírósági gyakorlat elemzésével. Dolgozatom végén bemutatom az új ingatlan-nyilvántartási törvény főbb újításait, részletesen kitérve a kiigazítási perek újításaira.

II. Történeti áttekintés

Ingatlan-nyilvántartási perek elméletéhez és gyakorlatához vissza kell térnünk a múltba, hogy mi vezetett oda, hogy ez a rendszer egyáltalán kialakuljon, a földterületek általános, rendszerszintű nyilvántartása megjelenjen. Kezdetben a földterületeket többféle szempont szerint rendszerezték, és több különböző nyilvántartás működött egymás mellett. Voltak az ún. különös telekkönyvek, melyeket külön jogszabály alapján vezettek.³ A földadó megállapítása céljából hozták létre a földadó szabályozásáról szóló 1875. évi VII. törvénycikkkel, majd a földadó-kataszter nyilvántartásáról szóló 1885. évi XXII. törvénycikkkel a kataszteri nyilvántartást, melynek alapja a tiszta jövedelem, az aranykorona-érték volt. Ismertek voltak még a bányatelekkönyvek, ipari vállalatok, vasutak és csatornák központi telekkönyvei. Az állami földnyilvántartást az 1963. évi 32. törvényerejű rendelet hozta létre, addig fennállt az önálló kataszteri rendszer.

A telekkönyvi nyilvántartás azokat az ingatlanokat listázta, melyek nem voltak külön nyilvántartásba sorolhatóak. Ennek megalkotására azért volt szükség, mert a polgárosodás, a kapitalizmus és annak hatására kibontakozó szerződési szabadáság felélénkítette az ingatlanforgalmat. A megnövekedett

² Új Inyvt. 49. § (3) bekezdése

³ dr. Sárffy Andor - Telekkönyvi Rendtarás, Budapest, 1941 - 17. o

forgalomnak köszönhetően a vevők számára fontos volt, hogy legyen egy olyan központi nyilvántartás, amibe ha betekintenek, az abban lévő adatokat a törvény erejénél fogva igaznak kell tekinteni, és ezzel talán elkerülhetik a felmerülő veszélyeket.⁴

Magyarországon az az 1848. évi 15. törvénycikk eltörölte az ősiség intézményét, és felvetette a polgári törvénykönyv kidolgozását, amelynek következtében 1853. május 1-jén hatályba lépett Magyarországon az Optk.⁵ Ennek hatására megjelent egy idegen telekkönyvi rendszer, amit befogadtak hazánk jogi rendszerébe. 1855-ben megszületett a magyar telekkönyvi rendelet, amely főleg eljárásjogi szabályokat tartalmazott, a telekkönyvi intézményünk alapvető szabályait fektette le.

A fentiek alapján látható, hogy hazánkban párhuzamosan két nyilvántartás is működött, az állami földkönyv és a telekkönyv összevonását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1973. évi 31. törvényerejű rendelet egységesítette. Ezzel létrejött egy egységes nyilvántartás, és az ingatlan-nyilvántartás vezetése a földhivatalok hatáskörébe került. Megszűnt ezzel a telekkönyv fogalma és bevezették a tulajdoni lap rendszerét, miszerint minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.⁶

A tulajdonjog megszerzéséhez szükség van a dolog átadására is, ingatlanok esetében pedig további feltétel jelenik meg, miszerint az ingatlanok átruházásakor az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonváltozás telekkönyvi bejegyzése és szükséges (konstitutív hatály). Megjegyzendő, hogy a felek belső viszonyában a jogok és tények keletkezése a bejegyzés nélkül is megvalósul (deklaratív hatály), de harmadik személyek irányában csak a bejegyzés következtében hatályosul.

⁴ dr. Sarkadi Anikó - Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban (<https://www.mabie.hu/attachments/article/98/Az%20ingatlan-nyilv%C3%A1ntart%C3%A1s%20elvei%20az%20%C3%BAj%20Polg%C3%A1ri%20T%C3%B6rv%C3%A9ny%C3%B6nyben%20%C3%A9s%20a%20kor%C3%A1bbi%20jogi%20szab%C3%A1lyoz%C3%A1sban.pdf>)

⁵ Osztrák Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Optk.) - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

⁶ Inytv. 24. § (1), Új Inytv. 11. § (1) akként fogalmaz, hogy „minden földrészletnek és egyéb önálló ingatlandnak van tulajdoni lapja”

III. Az ingatlan-nyilvántartás rendszere, alapelvei

Dolgozatomban az ingatlan-nyilvántartás alapelvi rendszerét az Új Inytv. szabályrendszere szerint mutatom be, de mindenhol feltüntettem a jelenlegi szabályozást is.

Az ingatlan-nyilvántartási alapelvek anyagi és eljárásjogi természetűek, meghatározzák a nyilvántartás vezetésére, jogi hatásaira vonatkozó alapvető anyagi és eljárásjogi követelményeket. Az egész ingatlan-nyilvántartási eljárás egészét áthatják, így az eljárás valamennyi mozzanatában érvényre kell jutniuk. Jelenleg a Ptk. és Inytv. vegyesen tartalmazza az alapelveket, azonban az Új Inytv. hatálybalépésekor a Ptk.-ban foglalt ingatlan-nyilvántartása vonatkozó alapelvek szűkülni fognak, azok át fognak kerülni az új Inytv.-be. Az Inytv. 2014. március 14. napjáig hatályos szabályaiban megjelenő alapelveket, jelenleg a Ptk. V. könyv IV. rész X. fejezete tartalmazza. A hatályos jogszabályok az alábbi alapelveket szabályozzák, melyek magukba foglalják a teljesség, a valósággal egyezőség és a bizalom alapelvét is:

III.1. Nyilvánosság elve

Alapvető feltétele a közhitelesség érvényesülésének. Harmadik személyek nem hivatkozhatnak olyan tényre, adatra, ami az ingatlan-nyilvántartásból kiderül. Ez az alapelv a tulajdoni lap és a térkép vonatkozásában korlátlan, azaz ehhez bárki hozzáférhet, azt jogi érdek nélkül megismerheti, feljegyzést készíthet róla, hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.⁷ Szabályait a Ptk. 5:166§, majd az Új Inytv. 14. §-a tartalmazza. Fontos, hogy a törvényben szigorítás jelenik meg azzal, hogy a bejegyzett természetes személy neve, születési éve és lakcíme a lekérdező azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhető meg, az állampolgárság vonatkozásában további szigorításokat ír elő a törvény, csak meghatározott célból és meghatározott személyek számára ismerhető meg.⁸ A bejegyzés és a széljegyzés alapjául szolgáló okiratok vonatkozásában továbbra is fennmarad, hogy azok nem nyilvánosak, azokat csak megfelelő jogi érdek (okirat tartalma által

⁷ Új Inytv. 14. § (2)

⁸ Új Inytv. 14. § (3)

érintett jogosultak vagy kötelezettek hozzájárultak, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettség teljesítéséhez szükséges) igazolása után lehet megtekinteni. Fontos kiemelni azt a gyakorlatot, hogy a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményére figyelemmel az ingatlanügyi hatóság megtagadhatja a tulajdoni lap másolatainak a kiadását, amennyiben nyilvánvaló, hogy a kérelmező a jogait a nyilvántartás céljától eltérően akarja gyakorolni.⁹

III.2. Közhitelesség elve

Ez az elv tulajdonképpen egy törvényi vélelem¹⁰, miszerint az ingatlan-nyilvántartás egy közhiteles hatósági nyilvántartás, így az abban foglaltak helyességét (jogok, tények, adatok) vélelmezni kell. Lényege abban áll, hogy mindenki bízhat abban, hogy az ott feltüntetett jogok megilletik az ott jogosultként bejegyzett személyt, illetve csak a bejegyzett korlátozások állnak fenn. Ez a vélelem kiterjed a térképi adatbázis helyességére is. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének anyagi joghatása megjelenik a módosított Ptk. 5:167 §-ában, ekként ha valamely jogot, tényt vagy adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetek vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról vagy törléséről nem tudott. (A jelenleg hatályos szabályozás szerint az adatokra nem vonatkozik a közhitelesség vélelme.) Itt kell bemutatni a bizalom elvét is, mely a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzőket hivatott védeni. Ezen személyek vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapottól eltér. A bizalom elve két esetben törhető át, és akkor az nem terjed ki a jogszerzőre. Egyik eset, amikor a jogszerzővel szemben törlési keresetet indítanak, másik eset, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy elévülése iránt indítanak keresetet, vagy a törlési vagy kiigazítási per feljegyzésre kerül.¹¹ A Ptk. 5:174. § (1) bekezdése alapján ebben az esetben határidőhöz (6 hónap/3 év) kötik a közhitelesség vélelmének a teljes körű érvényesülését.

A Ptk. 5:169. §-ban fennmaradnak az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személyekre vonatkozó rendelkezések, amelyek továbbra is a jóhiszemű jogszerzőket részesítik védelemben a rangsor elvének megfelelően. Ezek a személyek nem érvényesíthetik a jogukat az ingatlan-

⁹ BH2006.269

¹⁰ Új Inyvt. 16. § (1)

¹¹ módosított Ptk. 5:168. §

nyilvántartásba bejegyzett vagy őket a bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző személyekkel szemben.¹² A közhitelességhez kapcsolódó bizalmi elv kizárólag a visszterhesen az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva szerződést kötő felet védi. (LB Pfv.I.21.869/2008/10.) Bejegyzett jog vagy tény helyességéhez fűződő vélelmet két féle módon lehet megdönteni; helyesbítési eljárásban, amely csak kérelemre indítható, illetőleg törlési és kiigazítási perben, amelyről majd részletesen be fogok számolni a dolgozatomban.

III.3. Kérelemhez kötöttség elve

Ez egy eljárási alapelv, amely személyi és tartalmi követelményeket ír elő. Meghatározza, hogy kik jogosultak az ingatlanügyi eljárást megindítani, valamint az eljárás tárgyának ahhoz kell igazodnia, amit a megindító kérelemben rögzítettek. Megmaradt főszabályként, hogy az eljárást az érdekelt kérelme indítja meg. Hivatalbóli eljárásnak akkor van helye, amikor jogok és tények bejegyzésére bírósági elrendelés vagy hatósági felhívásra kerül sor. Ezekhez a cselekményekhez az ingatlanügyi hatóság is kötve van, ekként csak azt a jogot vagy tényt jegyezheti be a nyilvántartásba, amelyet kérelemben (bírósági elrendelésben, hatósági felhívásban) meg van jelölve. Fontos, hogy a kérelem alapjául szolgáló kérelmet minden esetben a tartalma szerint kell figyelembe venni és elbírálni.¹³

III.4. Rangsor elve

Ezt az elvet is változatlanul tartalmazza az Új Inyvtv. A rangsort az határozza meg, hogy a bejegyzési kérelmek, bírósági elrendelés, hatósági felhívás milyen sorrendben érkezik meg az ingatlanügyi hatósághoz, illetve azokat milyen sorrendben iktatják. Újítás, hogy az egy napon érkezett beadványok között csak akkor kell alkalmazni a kiegészítő szabályt, - miszerint a rangsort, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kiállításának vagy ellenjegyzésének dátuma határozza meg, ha a két beadvány azonos időpontban, vagyis azonos másodperben érkezett a hatósághoz. Fontos kiemelni, hogy míg a rangsor eljárásjogi intézmény, a ranghely a bejegyzés érdemi sorrendiségét jelenti.

¹² EBH2007.1712 I., EBH2010.2137, EBH2010.2136

¹³ EBH2020.K.1

A rangsor elve eljárásjogi értelemben az elintézés sorrendjét határozza meg, anyagi jogi értelemben pedig a bejegyzés hatályának a kezdő időpontja kapcsolódik hozzá. Ranghelyet csak akkor lehet alapítani, amennyiben a kérelemhez csatolták a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is. A rangsor meghatározza azt is, hogy melyik jogszabály alapján kell eljárni, erre mindig a benyújtáskor hatályos jogszabály az irányadó.¹⁴ Ranghelyváltoztatás csak szigorú feltételek esetén következhet be, ahhoz az alapul szolgáló okiratban félként megjelölt valamennyi érdekelt közokiratba vagy minősített magánokiratba foglalt hozzájárulására van szükség, és ez nem sértheti 3. személy jogát.

III.5. Okirati elv

Ennek az elvnek azért van jelentősége, mert ez garantálja a törvényesség és az ingatlanforgalom biztonságának az érvényesülését. Ekként az ingatlan-nyilvántartásba jogot, tényét és adatot csak törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és törvény felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendelet vagy az Új Inyvtv-ben meghatározott okirat alapján lehet bejegyezni,¹⁵ melyet csatolni is kell a kérelemhez. Az Új Inyvtv. 32. § (1) bekezdése tartalmazza az okirat alaki követelményeit, így jogok és tények bejegyzésére alkalmas a közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat, illetve ezek közjegyző által hitelesített másolata. Fontos követelmény, hogy a papír alakú köz- és magánokirat csak abban az esetben szolgálhat a bejegyzés alapjául, ha azt elektronikus okirattá alakította a szerkesztő. Szűkíti a feltételeket az Új Inyvtv. 34. § (1) bekezdése, miszerint a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti állapot ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatórási határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges. Elvárt követelmény az okiratokkal szemben, hogy azok alkalmasak legyenek a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezésének, módosulásának, megszűnésének az igazolására. Az okiratok kellékeit az Új Inyvtv. 35. §-a szabályozza.

¹⁴ BH2019.313

¹⁵ Új Inyvtv. 15. §

III.6. Bejegyzési elv

Ez az elv nem az Új Inytv.-ben kapott helyet, szabályait a módosított Ptk. 5:166. §-ai tartalmazzák.

Lényege abban áll, hogy az ingatlan-nyilvántartás a benne szereplő legfontosabb jogokat nem csak feltünteti, hanem az ingatlanra vonatkozó dologi és korlátolt dologi jogok keletkezése, módosulása vagy megszűnése a bejegyzéssel valósul meg, ez a konstitutív hatály.

IV. Az érvénytelenség általánosságban és annak további értelmezése az ingatlan-nyilvántartás tükrében

IV.1. Az érvénytelenség a Ptk-ban

A Ptk-ban az érvénytelenség gyűjtőfogalomként jelenik meg, amelynek két nagy kategóriája a semmisség és a megtámadhatóság.

Az érvénytelenség fogalmát nem határozza meg konkrétan a Ptk., azonban a Ptk. 6:108. § (1) bekezdéséből a lényege kiolvasható, miszerint az ilyen szerződés nem alkalmas a felek által célzott joghatás elérésére, mert a jog nem biztosít lehetőséget a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek bírósági úton való kikényszeríthetőségére. Érvénytelenség esetén mindig van egy létrejött szerződés, azonban az nem keletkeztet kötelmet. Szladits ezt ekként mondta: az érvénytelen szerződés „nem alapít kötelmet”.¹⁶ Az érvénytelenség egy olyan jogintézmény, amely a szerződés keletkezéséhez kapcsolódik, az tulajdonképpen a szerződés megkötésénél felmerülő hiba. Ami a szerződéskötést követően következik be, az érvénytelenséget nem alapozhat meg.

A semmisség vonatkozásában a Ptk. beemeli a bírói gyakorlat által érvényre jutott jellemzőjét, azaz kimondja a semmisség ex tunc hatályát, valamint azt, hogy a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli, azonban fontos, hogy a semmisségből eredő jogkövetkezményt a bíróság hivatalból

¹⁶ Wellmann György: A szerződés érvénytelenségének szabályozása az új Polgári Törvénykönyvben - Jogtudományi Közlöny 2014. január - 62. oldal

nem alkalmazhat. A szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít.¹⁷ A Ptk. már külön nem rögzíti, hogy a semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat, azonban a gyakorlatban ez az elv érvényesül.

A megtámadhatóság körében időbeli korlátot szabályoz a Ptk, így az egyéves elévülési határidőn belül lehet megtámadni a szerződést, a szerződés megkötésének időpontjától.

A Ptk. újítása, hogy az érvénytelenségi okokat nem semmisség (S) és megtámadhatóság (M) alapján csoportosítja, mint a régi Ptk., hanem annak alapja az, hogy a szerződés érvénytelenségét mi okozza:

a) szerződési akarat hibája

- tévedés → M
- megtévesztés → M
- jogellenes fenyegetés → M
- színlelt szerződés → S

b) szerződési jognyilatkozat hibája

- alaki hiba → S

c) célzott joghatás hibája¹⁸

- tilos szerződés → S
- jó erkölcsbe ütköző szerződés → S
- uzsorás szerződés → S
- feltűnő értékaránytalanság → M
- fiduciárius hitelbiztosíték → S
- fogyasztói jogot csorbító feltétel → S
- fogyasztó joglemondó nyilatkozata → S

¹⁷ Ptk. 6:88. § (3) bekezdés

¹⁸ Ezek az érvénytelenségi okok a Ptk. XVIII. fejezetében találhatók, azonban ez a felsorolás nem teljeskörű, további okok a Ptk-ban máshol is találhatók. pl: Ptk. Második Könyv – cselekvőképtelenségen, cselekvőképesség részleges korlátozás alapuló semmisségi okok, melyek az akarathibák körébe tartoznak; Cstv. 40. §-a szerinti megtámadási lehetőség

- tisztességtelen általános szerződési feltétel → M
- lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés → S

IV.2. Az érvénytelenség jogkövetkezménye a Ptk.-ban

Az érvénytelenségnek többféle jogkövetkezménye is lehet, a jelenleg hatályos Ptk. a régi Ptk.-hoz képest eltérő dogmatikai alapokon áll. A régi Ptk. elsődleges jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását rögzítette, és az érvénytelen szerződés következtében történt vagyonmozgások visszarendezését tartotta szem előtt, azonban ez egy dologi jogi szemléletű felfogás, mert a restitúciós igények alapvetően tulajdoni természetűek. A Ptk. szemléletében ez a nézet meghaladottá vált. Érvénytelen szerződés esetén a felek jogviszonyát a jogalap nélküli gazdagodás elvei alapján rendezi. Ennek alapja az, hogy a felek jogviszonyát a bíróság a „szaldó elv”, a „végigható szinallagma” követelménye alapján rendezze. A bíróságnak a jogkövetkezmények levonása során meg kell teremtenie a felek szolgáltatásainak és ellenszolgáltatásainak szerződéskötéskor fennállt egyensúlyát. Arra kell törekednie, hogy egyik fél se kerüljön a másikkal szemben aránytalanul kedvezőbb vagy méltánytalanul súlyosabb vagyoni helyzetbe, azaz meg kell akadályozni bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását.¹⁹

Fontos, hogy érvénytelenség csak létrejött szerződés esetén merül fel²⁰, illetve, hogy nem létező szerződés jogkövetkezményeinek levonása során is a jogalap nélküli gazdagodás (jogalap nélküli birtoklás) szabályait kell alkalmazni.²¹

A Ptk-ban megjelenő jogkövetkezmények:

- elsődleges: érvénytelen szerződés visszamenő hatállyal történő bírósági érvényessé nyilvánítása; eredeti állapot helyreállítása, de erre csak természetben kerülhet sor.
Új rendelkezés: érvényessé válás a felek akaratából ex tunc vagy ex nunc hatállyal
- másodlagos: ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatások ellenértékének pénzbeli megtérítése

¹⁹ Wellmann György: A szerződés érvénytelenségének szabályozása az új Polgári Törvénykönyvben - Jogtudományi Közlöny 2014. január - 66. oldal

²⁰ BH2013.64

²¹ EBH2004.1146

- harmadlagos: eredeti állapot helyreállítása (csak természetben történhet, kölcsönösen mindkét fél részéről)

Amennyiben lehetőség van mind az érvényessé nyilvánításra, illetve az eredeti állapot helyreállítására, akkor a bíróság a PK 267. számú állásfoglalás indoklásában iránymutatásokkal hozza meg a döntését. „Annak eldöntésénél, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt alkalmazza, jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, nem utolsósorban pedig a felek perbeli nyilatkozatainak.” (A Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata alapján irányadónak kell tekinteni.)

Az érvénytelenség általános joghatása, hogy az ilyen ügyletre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet²², az bírósági úton nem kikényszeríthető. Ezt a következményt a bíróság hivatalból állapítja meg. Semmisség esetén ezt a joghatást a bíróságnak hivatalból kell észlelnie, megtámadhatóság esetén azonban csak az arra jogosult eredményes megtámadása következtében kerülhet rá sor. Egy szerződés érvénytelenségének a megállapítását jogkövetkezmények levonása nélkül is lehet kérni. Lényeges, hogy ebben az esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 172. §-ban foglalt feltételek fennállását nem kell vizsgálni, a fél akkor is előterjeszthet megállapítási keresetet, ha egyébként teljesítés követelésére is jogosult lenne.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeit a bíróság csak a fél erre irányuló kérelme alapján alkalmazhatja²³, és főszabályként csak az elévülés és az elbirtoklás határai között lehet érvényesíteni, azonban az eredeti állapot helyreállítása során a visszatérítési kötelezettség ezt meghaladóan is fennáll, azaz az elévülési és elbirtoklási idő elteltétől függetlenül terheli az eredeti állapot helyreállítását kérő felet.²⁴ (Azért van ennek jelentősége, mert általában dologszolgáltatás áll

²² Ptk. 6:108. § (1) bekezdés

²³ BDT2012.2821. I. - Az érvénytelenség általános jogkövetkezménye, hogy az ilyen ügyletekre jogot alapítani nem lehet, az érvénytelen szerződésen alapuló igények bíróság előtt eredményesen nem követelhetők. Ez az a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból, határidő nélkül kell alkalmaznia; az érvénytelenség további jogkövetkezményeit azonban a bíróság csak a fél erre irányuló kérelme alapján, és az elévülés korlátai között alkalmazza.

BDT.2007.1553. I. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását a bíróság csak kérelemre (kereset, viszontkereset alapján) teheti meg, hivatalból a jogkövetkezményeket illetően döntést nem hozhat.

²⁴ Ptk. 6:112. § (1) bekezdés

szemben pénzzolgáltatással, és a dolog visszakövetelési iránti tulajdoni igény nem évül el, míg a másik fél pénzkövetelése kötelmi igény, amely elévül.)

Ki kell még térni a részleges érvénytelenség jogintézményére is, amely tulajdonképpen egy sui generis érvénytelenségi jogkövetkezmény. Lényege, hogy a szerződésnek csak az a része lesz érvénytelen, amelyre az érvénytelenségi ok vonatkozik, az egész szerződés csak akkor dől meg, hogyha feltehető, hogy e rész nélkül a felek nem kötötték volna meg.²⁵

IV.3. Érvénytelen szerződés elhatárolása a nem létező és hatálytalan szerződéstől

A Ptk. csak az érvénytelenség és a hatálytalanságról rendelkezik, a nemlétező szerződést nem definiálja. A szerződés fogalmából kell kiindulnunk, miszerint az a felek kölcsönös és egybehangzó akaratával jön létre. Amennyiben a szerződő felek között hiányzik a konszenzus, akkor beszélhetünk a nemlétező szerződésről. A bírói gyakorlatban találkozhatunk ezekkel, egyik esete az álképviselő által kötött szerződés, amikor az álképviselő nyilatkozata nem alkalmas joghatás kiváltására (a képviselt fél szerződési akaratának a hiánya). Ebben az esetben nem a szerződés, hanem az álképviselő jognyilatkozata lesz érvénytelen, a szerződés pedig létre sem jött. Másik eset, amikor az egyik fél nem rendelkezik való szerződési akarattal (pl. hamis személyi igazolvánnyal adják el az ingatlanát, meghamisítva az aláírását is), de valaki a nevében eljárva szerződést köt, de őt nem lehet álképviselőnek tekinteni. Gyakori, hogy ez a személy továbbadja ezt az ingatlant harmadik - akár jóhiszemű - személynek. Az eredeti tulajdonos törlési per keretében érvényesítheti igényét. Törlési per megindításánál a bejegyzés érvénytelensége a lényeg, nincs különbség érvénytelen vagy nemlétező szerződés között. „Nemlétező szerződés alapján bekövetkezett vagyonmozgás jogkövetkezményeként tehát nem eredeti állapot helyreállítására kerül sor, hanem a teljesített dologszolgáltatás visszarendezésének az alapja a rei vindicatio, a jogalap nélküli birtoklás valamint az, hogy jogalap nélküli gazdagodás címén is elsődlegesen a vagyoni előnyt természetben kell visszatéríteni.”²⁶

²⁵ Ptk. 6:114. § (1) bekezdés

²⁶ Wellmann György: A szerződés érvénytelenségének szabályozása az új Polgári Törvénykönyvben - Jogtudományi Közlöny 2014. január - 69. oldal

A hatályosság és hatálytalanság csak érvényesen létrejött szerződésekhez kapcsolódhat. Hatálytalan szerződés joghatása megegyezik az érvénytelen szerződés joghatásával, azaz annak teljesítését nem lehet követelni. Amennyiben egy hatálytalan szerződés alapján teljesítés történt, akkor az érvénytelenség megfelelő jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

IV.4. A nyilvánvaló érvénytelenség az ingatlan-nyilvántartási jogban

Az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerv, így az ő vizsgálatuk korlátozott, csak olyan esetben állapíthatják meg az okirat érvénytelenségét, ami pusztán az okirat alaki vizsgálatából, érvényességi kellékekből kiderül. Ez a korlátozott hatáskör már a régi nyilvántartási jogirodalomban is megjelent. Amennyiben egy szerződés erőszak, megfélemlítés, megtévesztés következtében jött létre, „a hatóság ezeket maga aligha állapíthatja meg, az érvénytelenség általános magánjogba tartozó kérdését, a jogügylet megsemmisítését perben kell szorgalmazni.”²⁷ Polgári jogi érvényesség körében nem jogosult vizsgálni, bizonyítást nem folytathat le, csupán nyilvántartást vezet. „Az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv kizárólag azt vizsgálhatja, hogy az eljárására vonatkozó jogszabályi előírások mentén a bejegyzési kérelem teljesíthető-e, figyelemmel az annak alapjául szolgáló okirat tartalmi, alaki megfelelőségére. (Kúria Kfv.VI.37.243/2012/4.)”²⁸ Így pl. nem róható fel, hogy a társasházi törvény szempontjából nem vizsgálta az ingatlanügyi hatóság a társasházi alapító okirat tartalmi megfelelőségét. Annak megállapítása, hogy a társasház alapításban részt vettek-e olyan személyek, akik arra a törvény erejénél fogva nem voltak jogosultak, sem előtte, sem a közigazgatási perben nem képezhetette vizsgálat tárgyát. (Kúria Kfv.III.37.648/2011/12.)

A földhivatal fentebb ismertetett magánjogi ügyletek körében megjelenő korlátozott vizsgálati hatáskörét a nyilvánvaló érvénytelenség esete oldja fel. A nyilvánvaló érvénytelenség már az 1885. évi Telekkönyvi Rendtartásban 69. § is megjelent, miszerint „oly okiratokra, melyekben a követelésnek nyilván érvénytelen jogalapja foglaltatik, vagy melyek tudomás szerint kiskorú vagy gondnokság alatt álló személyek vagy képviselőik által a kiszabott bírói jóváhagyás nélkül, vagy községek avagy közigazgatás alatt álló alapítványok és pénzalapok nevében az erre hivatott hatóság szükséges jóváhagyása nélkül adattak ki, bekebelezés vagy előjegyzés nem történhetik.” Megjelent

²⁷ Sági János, Dr. Kéry János és Rojcsék Sándor: Telekkönyvi jog: Telekkönyvi mintatár II. kötet, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 380-385. o.

²⁸ <https://jogaszvilag.hu/szakma/ingatlanjog-ii-az-ingatlanugyi-hatosag-vizsgalatanak-keretei/> (2023. április 26.)

továbbá a telekkönyvről szóló 54/1960 (XI. 27.) Korm. rendelet 23. § (3) bekezdésében is, miszerint nem rendelhető el bejegyzés olyan okirat alapján, amely alaki hiány miatt érvénytelen, vagy amelynél a jogszabály által megkívánt hatósági jóváhagyás hiányzik. Nem rendelhető el bejegyzés akkor sem, ha az okirat tartalmából kitűnően az okiratba foglalt jognyilatkozat nyilvánvalóan érvénytelen. A jelenleg hatályos Inytv. 51. § (1) bekezdése és az Új Inytv. 49. § (3) bekezdése szintén rögzíti ezt a következményt: el kell utasítani a bejegyzési kérelmet akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható. Amennyiben a nyilvánvaló érvénytelenség az okiratból nem állapítható meg, az ingatlanügyi hatóság a bejegyzést nem tagadhatja meg.²⁹ Az ingatlanügyi hatóság főszabályként az ügyfél rendelkezési joga és a kérelemhez kötöttség elve szerint jár el, azonban a nyilvánvaló érvénytelenség vizsgálata ezen elvek alól kivételt képez, azt hivatalból kell vizsgálnia. Amennyiben a hatóság megállapítja a nyilvánvaló érvénytelenséget, a bejegyzés iránti kérelmet el kell utasítania.³⁰

IV.5. Az eredeti érvénytelenség fogalma

A törlési per célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, alapja pedig az, hogy a bejegyzés érvénytelen. A bejegyzés érvénytelenségéről pedig - ide nem tartozó kivételektől eltekintve - akkor van szó, ha az alapjául szolgáló jogcím (szerződés, jognyilatkozat) az anyagi jog (rendszerint a Ptk.) szabályai szerint érvénytelen. Tehát eredeti érvénytelenségről akkor beszélhetünk amennyiben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat mögötti jogügylet érvénytelen.

²⁹ LB Kfv.IV.37.420/2006/4.

³⁰ Inytv. 51. § (1) bekezdés, Új Inytv. 49. § (3) bekezdés

V. Az ingatlan-nyilvántartási perek (törlési- és kiigazítási per) és az azzal kapcsolatos jogalkalmazási kérdések

V.1. Törlési per

Bevezetésként a törlési perekhez szeretnék pár gondolatot feleleveníteni a magyar jogtörténetből. Ahogy a történeti áttekintésben bemutattam, az Optk. bevezetése Magyarországon nagy változásokat hozott az ingatlan-nyilvántartási szabályok alakulásában. Az Optk. 1467. §-a tartalmazta a „telekkönyvi elbirtoklás” szabályait, amely lehetővé tette, hogy érvénytelen ügylet esetén jóhiszemű harmadik személyek 3 év eltelte után tulajdonossá váljanak. Ezek a szabályok a magyar telekkönyvi jogba is átkerültek, és elméleti gyökerét képezik a mai magyar szabályoknak is.³¹ A törlési per megindításának feltételeiben (határidejében) a jogfejlődés számos fázison ment keresztül, olyan szabályozás is érvényben volt miszerint a közvetlen jogszerzővel szemben a pert az általános elévülési idő, 32 év alatt is meg lehet indítani. Az érvénytelen szerződésen alapuló jogszerzés kérdésében Grosschmid is következetesen azon az állásponton van, hogy „a telekkönyvi hatóság érvénytelen szerződés alapján nem adhat „bekebelezést”, ill. ha megadta, az is érvénytelen. Az ilyen átírás törölthető, az ingatlan tulajdoni alapon visszakövetelhető, mert a tulajdonjog nem ment át. Amennyiben az első ügylet érvénytelen, az eredeti tulajdonos (primus) a közvetlen szerzővel szemben kötelmi („személyes”) alapon léphet fel, ellenben a közvetlen szerzőtől („secundus”) szerző harmadik személy („tertius”) ellen már csak dologi (tulajdoni) alapon, hiszen vele ő nem, csak secundus állt szerződéses viszonyba. Nincs is ezzel semmi gond, amíg primus a valódi tulajdonos, ám ha primusra hamisítással került az ingatlan, akkor a tőle közvetlenül szerző secundussal szemben felléphet, mert itt nem kell a tulajdont bizonyítania (kötelmi alapon perelhet), ámde a tertiusal szemben csak tulajdonjoga alapján léphetne fel.”³²

A törlési perek szabályait az Új Inyvtv. 70. §-a az Inyvtv. 62. §-ban foglalt rendelkezésekkel egyezően szabályozza. Törlési per célja, hogy a bíróság az érvénytelen bejegyzést törölje. Közvetlen szerző

³¹ Izsó Krisztina: A jóhiszemű szerzés - Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/2. 15-21. oldal

³² Grosschmid Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből, I. kötet, Jubileumi Kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1932, 355-356. o.

esetében az érvénytelenséget általában a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének vagy létrejöttének hiánya okozza. (Szabályait az Új Inytv. rendelkezéseire hivatkozással mutatom be.)

V.1.1.A törlési per típusai

- a) Új Inytv. 70. § (1) a) - célja, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása, melynek alapja a bejegyzés érvénytelensége. Ezekben a perekben felperes lehet, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, valamint az ügyész, alperes pedig az lehet, aki jogot szerzett az érvénytelen bejegyzés folytán, vagy kötelezettség alól mentesült. Ekként felperes lehet az a személy is, aki be volt jegyezve az érvénytelen bejegyzés előtt az ingatlan-nyilvántartásba, azonban onnan a jogát törölték, illetve az is, akire vonatkozóan jogot, tényt vagy körülményt az érvénytelen bejegyzést követően tartottak nyilván. „Ez esetben a bejegyzés a tartalmának megfelelő anyagi jogváltozást valamely oknál fogva nem eredményezhette, azaz már a keletkezésének időpontjában sem felelt meg az anyagi jogi jogállásnak. Ez a bejegyzés eredeti érvénytelensége miatti törlés.”³³
- b) Új Inytv. 70. § (1) c) - ebben az esetben a törlés a bejegyzett jog megszűnésén alapszik (pl. elbirtoklás, szerződés megszűnése, nyilvántartott tény megváltozása). Célja, az eredtileg érvényes bejegyzés törlése, mely utóbb vált sérelmessé valamely érdekelt személy vonatkozásában, azaz nem csak azt érintheti, aki az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetetésre került. Fontos, hogy a felperesnek „már a már bejegyzett jog, vagy nyilvántartásba vett tény vonatkozásában kell a bejegyzés törlését megalapozó változásra hivatkoznia. A bejegyzett jog megszűnésére alapított törlési perben a keresettel élő félnek azt kell bizonyítania, hogy bekövetkezett az alperes javára bejegyzett jog megszűnése, így pl. a használati jog jogosultja elhunyt, vagy a jelzálogjoggal biztosított követelés megszűnt.”³⁴

³³ dr. Coghi Robert - A törlési- és a kiigazítási perek jogalkalmazási kérdései, Budapest, 2018. június 12., 5. oldal

³⁴ A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadott összefoglaló véleménye, 105.o.

A bejegyzés megváltoztatása során a polgári alanyi jog is érintett, ezért akinek a bejegyzése más jogát sérti az tűrni köteles a bejegyzés törlését és a jogszerű állapot helyreállítását. Erre azonban csak az ingatlan-nyilvántartási szabályok kerülhet sor. Akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatóság eljárásában a bejegyzés nem törölhető, a sérelem nem orvosolható, vagy ha azokat ugyan megkísérelték, de azok eredménytelenek voltak. Amennyiben érvénytelen bejegyzésen alapult a további bejegyzés, és a jogszerző jóhiszemű volt, akkor ez a bejegyzés csak akkor törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, ha a törlési per indítására jogosult személy a törlési pert a további jogszerzővel szemben is - határidőben - megindította. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerzővel szemben jogának törlése kizárt, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére is figyelemmel.³⁵ A Ptk. kimondja, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el, ezzel összhangban vannak az ingatlan-nyilvántartási szabályok is, miszerint „a jogosultat megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely más jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el.”³⁶ Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása körében csak az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszemű és ellenérték fejében szerzők esetében korlátozza a törlési per igénybevételének lehetőségét, melyre azonban jogvesztő határidő vonatkozik.

A törlési per a tulajdonjog védelmének egyik polgári jogi eszköze, azaz dologi jogi igény érvényesítésére szolgál. Ez akkor érvényesül, amikor a sérelmet szenvedett fél a törlési igényt a közvetlenül szerző féllel szemben kívánja érvényesíteni. A módosított Ptk. 5:172. §-ban jelenik meg a jelenleg is hatályos szabályozás, azaz „azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, a bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása megállapításának helye van.”

³⁵ Ptk. 5:187. § (Új Inyvtv. hatályba lépését követően: Ptk. 5:174. §.)

³⁶ módosított Ptk. 5:172. §

V.1.2. A törlési és az érvénytelenségi perek elhatárolása

A fenitek okán ki kell térni a törlési per és az érvénytelenségi per kapcsolatára és különbségeire. Ebben a körben a Legfelsőbb Bíróság 2/2005 (VI.15.) PK vélemény az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéséről, valamint a 3/2010. (XII.6.) PK vélemény az érvénytelenségi és törlési perek kapcsolatáról rendelkezéseit kell ismertetni. Elöljáróban megjegyzem, hogy a Kúria a fenti PK véleményeket csak a régi Ptk. alapján elbírálandó esetekre tartotta fenn. Az abban foglalt megállapítások a törlési, valamint az eredeti állapot helyreállítására irányuló Ptk. szerinti érvénytelenségi perekre ma is útmutatásul szolgálnak a bíróságok számára, hiszen az ingatlan-nyilvántartás működésére vonatkozó általános következtetések, valamint a közhitelesség alapján megjelenő védelmi funkció átfogóan érvényben maradt.

„Az érvénytelenségi kereset, valamint az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per akkor minősül egyben törlési pernek is, ha azt a törlési keresetet előterjesztő jogosult személy indítja. Ebből következően a nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által a közvetlen jogszerzővel szemben a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt indított érvénytelenségi per egyben törlési per is. A Ptk.-n alapuló érvénytelenségi kereset és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti törlési kereset céljában, jellegében egymástól alapvetően eltérő, két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per a szerződési jogi sérelem orvoslását célzó kötelmi jogi per. A törlési per ezzel szemben dologi jogi per, ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mert valamely dologi jog (vagy a bejegyzéssel „dologiasított” kötelmi jog) védelmére szolgál.”³⁷

Ahogy fentebb már kifejtettem a törlési per célja az érvénytelen bejegyzés törlése. Ez a pertípus a megállapításnál többre, marasztalásra irányul, ezért a Pp. 123 §-ban foglalt megállapítási keresetet ezzel egyidejűleg egyszerre nem lehet előterjeszteni. Az, hogy a jogügylet érvényes vagy érvénytelen volt-e, arról a bíróság az ítélet indokolásában ad számot.

³⁷ 3/2010 (XII. 6.) PK vélemény – Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról

A közvetlenül szerzők közötti, tisztán kötelmi jellegű érvénytelenségi perekre a törlési perek szabályai nem vonatkoznak. Akkor is törölhető az érvénytelen szerződésen alapuló bejegyzett jog, ha a törlési per feltételei nem állnak fenn. Ebben az esetben viszont a szerződéskötés előtti eredeti állapot csak abban az esetben állítható helyre, ha az érvénytelen szerződésen alapuló bejegyzést nem követte további bejegyzés.

Az Inytv. 62. § (1) a) aa) pontja szerint indítható törlési perhez (Új Inytv. 70. § (1) a) aa)) kapcsolódóan kiemelem a Kúria Pfv.I.21.728/2015 számú eseti döntését, amelyben megállapította, hogy a törölt bejegyzés is megalapozza a perindítási jogosultságot, azonban csak akkor, ha az ingatlan-nyilvántartási jogokban bekövetkezett sérelem a törlési perrel orvosolható, azaz amennyiben a bíróság a keresetnek helyt ad, és a felperes visszajegyzésre kerülhet az ingatlan-nyilvántartásba, azonos ranghelyen. Ebben az ügyben a felperes azonban önmaga akként nyilatkozott, hogy a célja a III. rendű alperes tulajdonjogának a törlése, és - az eredeti állapot helyreállításának következtében - az I. r. alperes földhasználati jogának a visszajegyzése, mivel ekként tud a részarány-csereszerződésnek érvényt szeretni és a tulajdonjogát bejegyeztetni. Látható, hogy a felperes eredeti ranghelyére való visszajegyzésre nincs lehetőség, ezért ebben az esetben az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) aa) pontjára való hivatkozással a törlési per nem volt érvényesíthető, a Kúria a felülvizsgálati eljárásában új eljárásra utasította az elsőfokú bíróságot.

Összegzésként elmondható, hogy amennyiben a jogosult szerződés érvénytelensége iránti pert indít, és abban a bíróság megállapítja a szerződés érvénytelenségét, nem jelenti automatikusan az ingatlan-nyilvántartási érvénytelenség helyreállítását. Amennyiben időközben jóhiszemű harmadik személy az ingatlanon tulajdont szerzett, az eredeti érvénytelenség alapján csak akkor érvényesíthető a követelés, és az eredeti állapot csak abban az esetben állítható helyre, ha az érvénytelenségi per egyben törlési pernek minősül. Ehhez a Inytv.-ben foglaltaknak megfelelően a bejegyzett (törölt) joggal rendelkező személy, határidőben kell hogy megindítsa az eljárást. Amennyiben ezeknek a feltételeknek az érvénytelenségi per nem felel meg, úgy a „közhitelesség

- késleltetett - jogvédelmi hatása - beáll, azaz az anyagi jogi valósággal szemben az ingatlan-nyilvántartási „látszat” perfektuálódik.”³⁸

V.1.3. A törlési per megindítására vonatkozó határidők

A törlési perek időbeli határok közé szorítása már a régi magyar magánjogban is megjelent. Szladits ekként írja: „A telekkönyvi hatóság ugyanis nem vizsgálhatja, hogy a telekkönyvi állapot megfelel-e a tényleges jogi helyzetnek; a bejegyzéseket azon személy engedélye alapján eszközlik, akit a telekkönyv jogosultul feltüntet....Így előállhat, hogy a telekkönyvi hatóság bejegyzéseket a telekkönyvbe tulajdonosul bejegyzett nemtulajdonos engedélye alapján eszközöl, mely esetben a jogot a harmadik nem jogosulttól szerzi. Ezért viszont nem szabad figyelmen kívül hagyni a jogosult tulajdonos érdekeit sem. De a nemo plus juris elv teljes érvényesülése a publicitast, a telekkönyvi közhitelességet s ezzel együtt magát a telekkönyv intézményét semmisítené meg. ...E két ellentétes elvet - nemo plus juris és a telekkönyvi közhitelesség elve - egyeztetni össze az u.n. telekkönyvielbirtoklás, helyesebben a törlési pereknek időbeli határok közé szorítása.”³⁹

Az Inyvtv. 5. § (5) bekezdése és az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése már nincs hatályban, azonban azzal kapcsolatban a gyakorlatban nagy viták alakultak, ki az AB hatályon kívül is helyezte annak szabályait, így az abban szereplő anomáliákról mindenképp érdemes említést tenni. Az Inyvtv. 5. § (5) bekezdése akként rendelkezett, hogy „érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.” A közhitelesség elve jelent meg ebben, azonban az AB szerint aránytalan volt az időbeli korlátozás, a közvetlen, illetve a további jogszerzőt erősebben védte, mint az eredeti jogosultat, azzal, hogy csupán 3 évig engedte a jóhiszemű jogosult bejegyzett jogának a törlését. A bírósághoz fordulás jogát és a tulajdonhoz való jogot is aránytalanul korlátozta, hiszen az eredeti tulajdonos igénye a jóhiszemű jogszerzővel szemben 3 év után elenyészett.⁴⁰

³⁸ Varga Edit - Az ingatlan-nyilvántartási perek gyakorlatához, Magyar Jog 2020/3., 179-187. o.

³⁹ dr. Szladits Károly - Magyar telekkönyvi anyagi jog különös tekintettel az osztrák polgári törvénykönyvre, Budapest 1924, 91. oldal

⁴⁰ 80/2006 (XII.20.) AB határozat, hatálytalan 2007. június 30-tól

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése akként rendelkezett, hogy „azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzéséről szóló határozatot a sérelmet szenvedett fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.” Csak a jóhiszemű jogszerzőt részesítette védelemben, a rosszhiszemű jogszerzővel szemben a törlési keresetet bármikor meg lehet indítani, azaz őt a három éves törvényi határidő sem részesíti védelemben. Ezt a szakaszt az Alkotmánybíróság a 51/2009 (IV.2.) AB határozatával megsemmisítette, arra figyelemmel, hogy a 60 napos határidő alkotmányértő volt a bírósághoz fordulás aránytalan korlátozása okán. Indoka az volt, hogy ez a határidő túl rövid a keresetindításhoz, és gyakran még az érvénytelenség felismerésére sem elegendő.⁴¹

Jelenleg a Ptk. 5:187. §-a⁴² szabályozza az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásaira vonatkozó szabályokat. „Az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerinti jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítéstől számított hat hónap alatt, a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetén pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.”

Látható, hogy a jogvédelmi hatás továbbra is csak a jóhiszemű szerzőt védi, ezt az Új Inyvtv. szabályai is fenntartják. Rosszhiszemű, illetve ingyenes további jogszerzők vonatkozásában addig indítható kereset, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának helye van.⁴³

A jóhiszeműség megállapításánál szintén irányadó a kúria gyakorlata (BH2013. 304.), miszerint nem jóhiszemű az a jogszerző, aki csupán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben bízva, azonban az

⁴¹ dr. Coghi Róbert - A törlési- és a kiigazítási perek jogalkalmazási kérdései, Budapest, 2018. június 12., 14. oldal

⁴² módosított Ptk. 5:174. §-a tartalmazza a szabályokat, tartalmában azonosan a korábbi szabályokkal

⁴³ 3/2010 (XII.6.) PK vélemény

ingatlant a valóságban meg nem tekintve vásárolja azt meg úgy, hogy tud arról, hogy az ingatlan lakott, azonban nem tisztázza azt, hogy azt az ingatlant ki és milyen jogcímen birtokolja. A jóhiszeműség szubjektív eleme, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós állapotról ne tudjon és arról ne is kelljen tudnia. Nem lehet jóhiszemű a jogszerző akkor, ha az ellenkező tudomásával szemben abban bíz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés lesz az erősebb.⁴⁴

Kiemelek még egy esetet a jóhiszeműség, rosszhiszeműség kérdéskörében, hiszen ezeknek azért van nagy jelentősége, mert az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések egymásból következnek, egy jognak a törlése egyben egy másik jog bejegyzésével jár. A BH2015.67 szerint „A II. r. alperes jóhiszeműsége - figyelemmel arra, hogy ő volt az első jogszerző és az ügyvezetői, tulajdonosi körében lényegi változás nem történt - aggályos. Ahhoz azonban, hogy az eredeti állapot helyreállítható legyen, a törlési per feltételeinek az időközben már törölt III. r. alperes tekintetében is fenn kell állniuk. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések ugyanis mindig láncolatot alkotnak, a törlés egyben bejegyzést is jelent, ezért a II. r. alperes jogosultsága törlése esetén még csak a III. r. alperes joga lenne helyreállítható. A felperes tulajdonjoga tehát csak akkor jegyezhető vissza, ha a III. r. alperes joga is törölhető. Ellenkező esetben egy többszöri adásvétel által kialakult láncolat utolsó vevőjének a rosszhiszeműsége kihatna az őt megelőző teljesen jóhiszemű személyekre is, ami egyrészt a rájuk is kiható elszámolási kötelezettség folytán súlyos méltánytalanságot jelentene velük szemben, másrészt az Inyvtv. rendelkezéseivel ellentétben, abba a helyzetbe kerülnének, mintha ők maguk is rosszhiszeműen szereztek volna. A jogerős ítélet azt állapította meg, hogy a III. r. alperes jóhiszemű volt. Önmagában a felperes Ptk. 203. §-ának (2) bekezdésére való hivatkozása ennek ellenkezőjét nem bizonyította, a III. r. alperes esetén pedig olyan aggály nem merült fel mint a II. r. alperes tekintetében. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy a III. r. alperes, azaz a képviseletében eljáró ügyvezető a szerződés megkötésekor tudta vagy tudnia kellett volna azt, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási állapot ellenére nem a II. r. alperes tulajdonát képezte. A II. r. alperes ekkor már az ingatlan bejegyzett tulajdonosa volt, jogszerzését az eljáró jogi képviselő is jogszerűnek tartotta, bejegyzett jogát senki nem vitatta. A köztes jogosult III. r. alperes javára bejegyzett jog tehát nem törölhető még akkor sem, ha a szerződés érvénytelen volt és

⁴⁴ 2/2005 (VI.15.) PK vélemény

a II. r. alperes rosszhiszemúsége fennállt, ezért a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően a keresetet el kellett utasítani.”

A rosszhiszemű szerzővel szemben a törlési kereset időbeli korlát nélkül megindítható, azaz őt a 3 éves törvényi határidő sem védi. A 3/2010 (XII.6.) PK vélemény értelmében a közhitelesség elve nem érvényesül az ingyenes és rosszhiszemű szerzők esetében. Velük szemben nem az ingatlan-nyilvántartás tartalmát kell figyelembe venni, hanem a valóságos jogi helyzetet kell érvényesíteni. Velük szemben addig indítható kereset, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának van helye.

V.2. Kiigazítási per

A kiigazítási perek szabályainak ismertetése előtt itt is kitérek a jogirodalomban megjelent elmélkedésekre. Kampis György telekkönyvi pereknek nevezi azokat a pereket, amikor a telekkönyvi nyilvántartás körében a valóságnak meg nem felelő vagy téves telekkönyvi állapot helyesbítésére kerül sor. A törlési pereket érvénytelenség, illetve elévülés vagy megszűnés miatti pere szerint csoportosítja a kiigazítási per pedig a telekkönyvi állapot kijavítására, illetve pótlására szolgál.⁴⁵

A kiigazítási per arra szolgál, hogy az ingatlanügyi hatóság hibáit kijavítsa, ekként e pereket kijavítási és pótlási keresettel kell megindítani. Az ingatlan-nyilvántartás egy közhiteles nyilvántartás, melyhez közbizalom fűződik, ezért elvárás, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos jogokat minden esetben helyesen és teljes körűen tartalmazza.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés d) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. Kijavítási pernek akkor van helye, ha a bejegyzés, feljegyzés vagy törlés eltér az arról hozott határozattól, és a közigazgatási eljárásban az eltérés nem volt korrigálható. Pótlási pernek pedig akkor, ha az ingatlanügyi hatóság hozott határozatot, de nem vagy hiányosan teljesítette a bejegyzést, feljegyzés vagy törlést, és ennek a kiküszöbölése az ingatlanügyi-hatóság rendes saját fórumrendszerében nem volt orvosolható.⁴⁶ Tehát ingatlan-nyilvántartási helytelenség következhet akár téves „be nem jegyzés”-ből is. A kiigazítási per

⁴⁵ Kampis György: Telekkönyvi jog, Budapest, KJK, 1963, 407. o.

⁴⁶ dr. Coghi Róbert - A törlési- és a kiigazítási perek jogalkalmazási kérdései, Budapest, 2018. június 12., 26. oldal

megindításához csak a földhivatali eljárásban igénybe vehet jogorvoslati lehetőségeket kell kimeríteni, közigazgatási per megindítása tehát nem előfeltétele a kiigazítási pernek. Amennyiben a felperes az ingatlanügyi hatóság határozata ellen fellebbezést nyújt be, azzal már kimeríti a kiigazítási per megindításának az előfeltételét. A joggyakorlat-elemző csoport beszámolója is arról rendelkezik, hogy kiigazításra pert kell indítani, ha a bejegyzés az ingatlanügyi hatóság eljárásában nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható. Azt is megállapítja, hogy az „eredeti helytelenség” azaz a bejegyzés időpontjától fogva helytelen ingatlan-nyilvántartási tartalom kiigazítása a téves bejegyzés eredeti ranghelyén történik. A kijavításnak nem képezik akadályát a téves bejegyzést (téves törlést) követően bejegyzett jogok és tény, akkor sem, ha az utóbbi jogszerző jóhiszemű. Ezeknek a pereknek nem lehet a tárgya a bejegyzés alapjául szolgáló anyagi jogi érvényesség. (BH 2017.189)

A nyilvántartási helytelenség keletkezhet az ingatlanügyi hatóság határozatával, de úgy is, hogy a bejegyzés utóbb helytelenné válik. A kiigazítási per az Inyvtv. szabályai szerint határidő nélkül megindítható.

A kiigazítási kereset az ellen is megindítható, aki jóhiszeműen és ellenérték fejében szerez jogot, és ezért nem járul hozzá a földhivatali eljárásban a kiigazításhoz, illetve pótláshoz. Amennyiben beigazolódik, hogy a pótlásra, kiigazításra valóan szükség van, akkor a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző fél is kötelezhető a kiigazítás és pótlás túsására.⁴⁷

Vannak olyan esetek, amikor más személy jogát előbb be kell jegyezni a ingatlan-nyilvántartásba és csak utána történhet meg az bejegyzés kiigazítása. A Ptk. 5:185 §-a ad erre megoldást, miszerint „ha az ingatlan-nyilvántartás kiigazításának feltétele az, hogy más jogát előbb bejegyezzék, a jogosult ettől a személytől követelheti, hogy jogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyeztesse be.”⁴⁸ Amennyiben a kérelem alapos, a bíróság ezen harmadik személy nyilatkozatát ítéletével is pótolhatja.

⁴⁷ Pfv.I.22.328/2006/4.

⁴⁸ módosított Ptk. 5:173. §-a rendelkezik róla azonosan a jelenleg hatályos szabályokkal

V.2.1. A törlési és a kiigazítási perek elhatárolása

A közhitelesség védelmére visszavezetve mutatható be a törlési és kiigazítási (kijavítási, pótlási per) perek elhatárolása. Látszólag azonos a két pertípus, mivel a kiigazítási per is járhat a sérelmezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésével, azonban ez a kettő nem ugyanaz.

Az anyagi jogi valóság érvényesítését - a közhitelesség áttörésével - csak törlési per útján engedi meg a jogszabály. Gyakori eset, hogy a földhivatal elmulaszt bejegyezni egy jogot (pl. haszonélvezet, szolgálat) és a jogosult kiigazítás címén kéri a bíróságtól a bejegyzés ítélettel való pótlását. Azonban itt is figyelemmel kell lenni az ingatlan-nyilvántartás közbizalmi funkciójára és amennyiben jóhiszemű személy javára bejegyezték a jogot, a kijavítás (ami a bejegyzés törlésével is jár) csak a törlési per szigorúbb szabályi között érvényesíthető, vagy a jóhiszemű szerző hozzájárulására van szükség. (Ptk. 5:186. § (2) bekezdés, Új Inyvtv. 57. § (3) bekezdés)

Gyakran előfordul, hogy a sérelmet szenvedő fél nem nyújtja be a törlési perre előírt határidőben a keresetét, vagy nincs aktív perbeli legitimációja mert nem rendelkezik bejegyzett vagy törölt joggal, ekkor a kiigazítási per megindításával próbálkozik. Ki kell emelni itt is a hasonlóságot, mint a szerződés érvénytelensége és a törlési per szabályai között, ekként minden törlési per során történik ingatlan-nyilvántartási kiigazítás, azonban a kiigazítási perben jóhiszemű szerző jogai csak a törlési perrel irányadó szigorúbb szabályok figyelembevételével törölhetők.

Jól rámutat az elhatárolásra a Kúria BH.2017.340. számú döntése. Az ügy tényállása a felek tartási szerződést kötöttek, azonban a jogosultak javára nem jegyezték be a tartási igényt, a tartásra kötelezett javára viszont a tulajdonjog bejegyzésre került, aki ével múltán az ingatlant jelzáloggal terhelte meg. A tartásra jogosult az elmarad tartási jog bejegyzésére kiigazítási pert indított. Az elsőfokú bíróság akként rendelkezett, hogy a jóhiszemű jogszerző jogvédelem nem érvényesül és a tartásra jogosult javára be kell jegyezni a tartási jogot a téves (be nem jegyzés) bejegyzés eredeti ranghelyén. A Kúria akként rendelkezett, hogy „abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartás helytelen tartalma miatti sérelem a földhivatal eljárására vezethető vissza, az igénylőnek a földhivatali jogorvoslati lehetőséget is ki kell merítenie ahhoz, hogy ennek eredménytelensége esetén

a bíróságtól, peres eljárásban kérje a helytelen tartalom kiigazítását. ... A bíróság eljárása akkor kérhető, ha az ingatlan-nyilvántartás helytelensége a földhivatal eszközeivel nem küszöbölhető ki, ezért a sérelem orvoslásához a bíróság kontradiktórius eljárására van szükség. A bíróság azért léphet tovább a földhivatal megelőző eljárásánál, mert a perbeli bizonyítás alapján, a polgári jog anyagi jogi szabályai szerint ítéli meg a felek jogviszonyát, az ingatlan-nyilvántartási tartalom tényleges, anyagi jogi helyességét vagy helytelenségét.” Nem hozhat olyan döntést a bíróság, amivel a földhivatal hatáskörét elvonja. Jelen esetben a felperes nem merítette ki a földhivatali eljárásban igénybe vehető jogorvoslati eljárást, ezért kiigazítási kereset megindításának nem volt helye. Az évekkel később indított kiigazítási kérelem elmozdítaná a jóhiszemű jogszerzőt a védett pozíciójából, azonban erre csak törlési per keretei között van lehetőség. A törlési per szigorúbb szabályai nem kerülhetők meg a kiigazítási per szabályainak a felhasználásával. Az ingatlanügyi-hatóság saját körben csak akkor változtathatja meg a döntését, amennyiben nincs ellenérdekű ügyfél.⁴⁹

A két pertípus elhatárolása a bírósági eljárásban kiemelt jelentőséget kap. A Pp. osztott perszerkezetére figyelemmel a perfelvételi szakban rögzül a kereseti kérelem, azaz ekként az is, hogy a felperes törlési vagy kiigazítási pert indít az alperessel szemben. Előállhat olyan helyzet, hogy a felperes a téves jogcímen kiigazítási pert indít, a bíróság a keresetet elutasítja, azonban a törlési perekre vonatkozó szigorú határidők miatt elesik a törlési per megindításának a lehetőségétől.⁵⁰

A kiigazítási per előfeltételeként igénybe kell venni az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban kimeríthető rendes jogorvoslatot. Így amennyiben a perindításkor a felperes ezt nem tudja igazolni, úgy a kereset érdemi vizsgálat nélkül elutasítására kell számítani. Az Inyvtv. 62. § (2) bekezdése⁵¹ a kiigazítási per előfeltételeként szabja ezt meg. Amennyiben a fél évekkel később próbálja a jogorvoslatot igénybe venni a földhivatalnál, és időközben jóhiszemű harmadik személy jogát jegyezték be, valószínűsíthető a kérelem elutasítása, hiszen ekkor a földhivatal meg kell, hogy tagadja a bejegyzést a jóhiszemű harmadik személy hozzájárulásának hiányában. Ekkor a felperes a saját mulasztásából nem vette igénybe a földhivatalnál a rendes jogorvoslatot, de ezt a bíróság eljárása során nem pótolhatja, azzal a földhivataltól elvont hatáskörben járna el. Ha a fél nem vette

⁴⁹ Ezt támasztja alá a Ptk. 5:186. § (2) bekezdése. Új Inyvtv. 57. § (3) bekezdése

⁵⁰ Varga Edit - Az ingatlan-nyilvántartási perek gyakorlatahoz, Magyar Jog 2020/3., 179-187. o.

⁵¹ Új Inyvtv. 70. § (2) bekezdés

igénybe a rendes jogorvoslatot, de annak eredménytelensége előre látszik, akkor a perindításhoz szükséges földhivatali eljárás igénybevétele nélkül is megindítható a kiigazítási per.⁵²

V.3. Törlési perek a gyakorlatban, az eredeti érvénytelenség megjelenése

a) Kúria Pfv.I.20.364/2014/3. számú határozata

A perbeli ingatlan az I. r. felperes $\frac{1}{2}$ a néha II. r. felperes $\frac{1}{2}$ és egy a perben nem álló személy $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadban volt. Az tulajdonostársak az ingatlant I. rendű alperesnek adták el, egyben haszonélvezeti jogot alapítottak, a vételárat ekként 3,6 millió forintban határozták meg. A haszonélvezeti jogot és az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanra több ízben is történt jelzálog bejegyzés majd törlés, esetünkben lényeges momentum, hogy az I. r. alperes adásvételi szerződést kötött II. r. alperessel, a haszonélvezeti jog jogosultjai pedig hozzájárultak a szerződéshez, majd lemondtak az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogokról és hozzájárultak a törléshez.

Az I. és II. r. felperes tévedésre való hivatkozással megtámadták a haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozatot és kérték a haszonélvezeti joguk visszajegyzését. Arra hivatkoztak, hogy az I. r. felperes azzal vette rá őket a lemondásra, hogy az ingatlant a saját cégébe akarja bevinni, illetve pénzfizetést, valamint lakhatást ígért a felperesek számára. Majd a lemondás után a pénz fizetésre vonatkozó ígéretét visszavonta, illetve a lakás is eladásra került amiben biztosított volna a lakhatást. Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság az I. r. felperes keresetét elutasította, megállapította, hogy a lemondó nyilatkozat nem tartalmaz összefüggést az adásvételi szerződéshez hozzájárulás és a haszonélvezeti jogról lemondás között, a felperesek állításai cáfolhatóak voltak. Az I. r. felperes részéről a haszonélvezeti jogról való ellenérték nélküli lemondás ajándékozásnak minősül, azonban az ajándék visszakövetelésének feltételi fel sem merültek. A másodfokú bíróság az ítéletet helybenhagyta.

⁵² Varga Edit - Az ingatlan-nyilvántartási perek gyakorlatához, Magyar Jog 2020/3., 179-187. o.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban az I. r. felperes fellebbezése folytán megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Kúria megállapította, hogy az I. r. felperes következetesen állította, hogy a haszonélvezeti jogáról a gyermekére (I. r. alperes) tekintettel mondott le. A Kúria szerint fontos volt a vevő személy, hiszen erre figyelemmel mondott le az I. r. felperes. Az I. r. felperes a nyilatkozat aláírásakor lényeges körülmény tekintetében volt tévedésben, úgy tudta, hogy az I. r. alperes azzal a céggel köti meg az adásvételi szerződést, amely a saját cége.

Mivel a vevőt az okiratban pontosan meghatározták, így a vevő személy nem volt közömbös, ekként az I. r. felperest a lemondáskor lényeges körülményben megtévesztették, ezért a haszonélvezeti jogról való lemondó nyilatkozat érvénytelen. A Kúria az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezni nem tudott, mivel nem állt rendelkezésre minden bizonyíték, ezért az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasította, melyben arról kell döntenie, a bíróságnak, hogy a II. r. alperes jóhiszeműen járt-e el, és akkor részesülhet-e a jóhiszeműen szerzők védelmében.

b) Kúria Pfv.VI.20.139/2018/8. számú határozata

A peres felek befektetési célból kerültek egymással kapcsolatba, a II. r. alperes havi 10-30%-os befektetési lehetőséget kínált. A befektetéshez a felperesek ingatlanfedezetet nyújtottak, a II. r. alperes pedig ellentételezésként tehermentesítette a felperek ingatlanát 6 millió forint bankhitel megfizetésével. Ezt követően a felperesek I. r. alperessel kölcsönszerződést kötöttek 56 millió forint ügyleti kamatmentes kölcsönről. A szerződés 6 hónapra szólt, 5 havi részletben 30 millió forintot majd az utolsó hónapban a fennmaradó 26 millió forintot kellett I. r. alperes részére megfizetni. A felperesek és az I. r. alperes jelzálogszerződést is kötöttek a fenti kölcsön biztosítására, valamint az egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozáselismerő nyilatkozatukat közjegyzői okiratba foglaltatták. Megszűnik a jelzálogszerződés, ha a kölcsönszerződés alapján valamennyi kötelezettségüket a felek teljesítik. Miután a felperesek visszafizették az 5 x 6 millió forintot, illetve a fennmaradó 26 millió forintból 6 millió forintot, az I. r. alperes engedményezte a fennmaradó 20 millió forint követelését, majd ez a szerződés később felbontásra került. I. r. alperes a közjegyzői okirat alapján végrehajtási eljárást kezdeményezett, mely alapján végrehajtási jogot jegyeztek be a felperesek ingatlanára.

Felperesek keresetükben a kölcsönszerződés semmisségét kérték megállapítani, figyelemmel arra, hogy az színlelt. Ezáltal semmis az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat és az ahhoz kapcsolódó jelzálogszerződés is. Kérték az I. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. r. alperest a jelzálogjog törlésének a tűrésére. Indokolásában kifejtette, hogy a II. r. alperes 20 millió forint kölcsönt 36 millió forint kamattal együtt vállalta visszafizetni. Az I. r. alperes megkapta a kamatot, 20 millió forinttal tartozik az neki a II. r. alperes. A felperesek az ingatlant ajánlották fel fedezetként a jogügylet érdekében. A felperesek nyeresége az volt, hogy a II. r. alperes tehermentesítette az ingatlanukat. Megállapítható, hogy a felek között létrejött kölcsönszerződés színlelt, az I. r. alperesnek II. r. alperes tartozik. A jelzálogot biztosító személy teljesített, ezért helye van a jelzálog törlésének. A felperesek és a II. r. alperes közötti megállapodás teljesedésbe meg, azaz tehermentesítették a felperesek ingatlanát. A törlési per feltételei fennálltak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. Indokolásában arra hivatkozott, hogy a felek között létrejött konstrukció nem kölcsön, hanem befektetési szerződés. Egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a kölcsönszerződés színlelt, mert a 20 millió forintot nem a felperesnek, hanem a II. r. alperesnek adták át, valamint a jogcím is színlelt, az befektetés címen lett átadva. A másodfokú bíróság szerint a felperesek és az I. r. alperes érvényes jelzálogszerződést kötöttek, az a kölcsönszerződés színleltisége miatt nem semmis. A felperesek 56 millió forint erejéig engedtek jelzálog bejegyzést az ingatlanukra, aminek a jogosultja az I. r. alperes. Figyelemmel arra, hogy a pénzkövetelés nincs kifizetve, a II. r. alperes még 20 millió forinttal tartozik az I. r. alperesnek, ezért a követelés még nem szűnt meg, a zálogjog a visszafizetésig fennmarad.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Utalt arra, hogy a bíróságok helyen állapították meg a kölcsönszerződés semmisségét, és azt is, hogy a 20 millió forint tartozás vonatkozásában a fizetési kötelezettség fennáll, ezért a jelzálog törlésének nincs helye.

A fenti eseteket összefoglalva azért mutattam be, mert ezekben az ügyekben a törlési per alapja az volt, hogy a bejegyzés abból az okból érvénytelen, mert az alapját képező jogügylet érvényes vagy

érvénytelen. Az első esetben megállapítható volt az eredeti jognyilatkozat érvénytelensége, a második esetben azonban a bíróság ezt megállapítani nem tudta.

c) Kúria Pfv.I.20.920/2015/14. számú határozata

Ezt a jogesetet azért választottam, mert ebben az ügyész indította meg a törlési pert, ami egy speciális helyzet, mert az ügyész az ún. eredeti érvénytelenségen - a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségén - alapuló törlési per megindítására akkor jogosult, ha az alapul szolgáló jogügylet semmissége egyúttal a közérdek sérelmét is megvalósítja.

Az ügy tényállása: A társasház és az I. rendű alperes szerződést kötött, miszerint az I. r. alperes kijavítja a tetőszigetelést, ennek ellentételezéseként a tetőtérben 6 lakást alakíthat ki, melynek a tulajdonjogát is megszerezte, a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Ennek megfelelően módosították a társasház alapító okiratát, amelyet egy tulajdonostárs nem írt alá, azonban a földhivatal ennek ellenére az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte. A tervezett építkezés végül meghiúsult, az I. r. alperes felszámolás alá került, az új albetétekre a NAV javára végrehajtási jogot jegyeztek be.

Az ügyész keresetében kérte az I. r. alperes ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének törlését arra figyelemmel, hogy az a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény 11. § (2) bekezdésébe ütközik, mert a bejegyzés alapjául szolgáló alapító-okirat módosítás nem felel meg a törvény és az alapító okirat kötelező előírásainak, mert hiányzik az egyhangúság, az semmis, így az egy bejegyzése alkalmatlan okirat. A felszámoló a keresetet elismerte és hozzájárult a törléshez, a többi alperes is hozzájárult a törléséhez, kivéve akik érdemi ellenkérelmet elő nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította arra figyelemmel, hogy hiányzik a felperes aktív perbeli legitimációja, mert az alapító-okirat módosítás nem a közérdeket, csak a társasház-közösséget sérti, ekként keresetindításnak nincs helye. Kifejtette, hogy a az alapító-okirat módosításkor hatályos szabályok szerint 2/3-os többség is elegendő volt a közös tulajdoni hányadú elidegenítéshez, a társasház alapító okirata azonban szigorúbb (egyhangú) rendelkezést tartalmazott. Megállapította azt is, hogy a szerződés nem semmis, hanem nem jött létre.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntését helyben hagyta.

A jogerős ítélet ellen az alperesek többsége felülvizsgálati kérelmében kérte a keresetnek való helyt adást, miszerint közigazgatási úton (3 éven belül) azért nem rendezték a bejegyzéssel keletkezett sérelmüket az alperesek, mert a tulajdonváltozásról a földhivatal csak az I. r. alperest értesítette. A földhivatal az okirati elvet sértő módon, okirat hiányában vezette át a változásokat, ezért a közhitelesség elvén keresztül a közérdek sérelme is megvalósult. Véleményük szerint az ügyész keresetindításának joga azért korlátlan, hogy ilyen kirívó esetekben is orvosolható legyen a hiba. A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy ő a közérdek sérelmére nem hivatkozott, kizárólag a bejegyzés érvénytelenségének megállapítását kérte. Hivatkozott arra is, hogy a keresetében semmisségre hivatkozott, azonban fellebbezésében már a módosítás létre nem jöttét is megjelölte. Igaz, hogy a másodfokú bíróság megállapította, hogy az alapító-okirat módosítás nem jött létre, de ebből nem következtetett arra, hogy az érvénytelenség további bizonyítás nélkül is megállapítható. Így figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlanok nem léteznek, azokon tulajdonjog sem állhat fenn, ezek hiányában pedig a keresetindítási joga megállapítható.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmeknek helyt adott. A 3/2010. (XII.6) PK véleményt értelmezve az ügyész az eredeti érvénytelenségen alapuló törlési per megindítására akkor jogosult, ha a jogügylet semmissége a közérdek sérelmét is megvalósítja. Jelen esetben a nem létező ingatlanokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés sértette az okirati és a közhitelességi elveket is. Ezen garanciális elvek működése a forgalom biztonságát és a tulajdonjog védelmét biztosító közérdek, ezért a felperes keresetindítási joga fennállt. Jelen esetben a per nem az eredeti érvénytelenségen a jogügylet semmiségén, hanem a bejegyzés önálló érvénytelenségén alapult.

V.4. Kitekintés a kiigazítási perek új szabályaira az Új Inytv.-ben

Az Új Inytv. hatálybalépésével a kiigazítási perek szabályai a Ptk. 5:174. (3) bekezdésében foglalnak helyt.

Változásként kell említeni, hogy a kiigazítási per megindításának a határideje a korábbi szabályozáshoz képest – ami határidő nélküli volt – kötött, azaz a törlési perekre irányadó határidők szerint indíthatók meg.

„Joggal vetődik fel a kérdés, hogy mi az indoka annak, hogy a jóhiszemű jogszerző a törlési igény jogosultjával szemben a kritikus időn túl, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzővel és a kötelmi igény jogosultjával szemben pedig azonnali védelemben részesül, ellenben ha a vele szembeni igényt a földhivatal mulasztása alapozza meg, akkor már nem részesül semmilyen védelemben.”⁵³

A szabályozás változtatásának az indoka vélhetőleg a közhitelesség elvével való összhang megteremtése volt, így dogmatikailag azonosan szabályozza a keresetindítási határidőt a törlési perekkel. Ezzel megoldódni látszik a fentebb vázolt probléma, és a jóhiszemű visszterhes jogszerzők védelmét kiterjesztik arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartás helytelensége, a bejegyzés téves volta az ingatlan-nyilvántartási hatóság mulasztásából fakad.

A törlési és kiigazítási perek elhatárolása során felvetettem azt a problémakört, hogy mi történik akkor, ha hiányzik a földhivatalnál igénybevehető rendes jogorvoslat, azaz a kiigazítási per megindításához szükséges előfeltétel. A kiigazítási perek időben való korlátozása ekként szűkíti ezeknek a problémáknak a felvetődését, hiszen amennyiben eltelt az objektív 3 éves határidő, úgy kiigazítási per megindításának nincs helye, függetlenül attól, hogy a fél igazolja-e a perindítás előfeltételét.

5.5. Az Új Inytv. újításai összefoglalóan

Ez az alpont bár szorosan nem kapcsolódik az érvénytelenségi perek és ezáltal a szakdolgozatom témaköréhez, azonban ahhoz, hogy széleskörűen lássuk az Új Inytv. főbb változásait röviden ismertetem az újításokat. Az 1997-es Inytv. megalkotása óta több mint 20 év eltelt, ez idő alatt jelentős társadalmi és gazdasági változások történtek. Ezekre reflektál az új szabályozás azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartást elektronikus adatbázissá fejleszti, az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat

⁵³ Kiss Gábor-Mocsár Attila: Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása és a közhitelesség, *Közjegyzők Közlönye*, 2019/3. 5-12.o.

elektronikussá teszi. Ezzel mind csökkenthetők az ügyintézési határidők, valamint a közigazgatási adminisztratív terhek.

Az Új Inyvtv. szabályozásában a jogalkotó legfőbb célkitűzése az alábbiak:

- digitalizálni és korszerűsíteni az ingatlan-nyilvántartást, ezzel versenyképessé tenni nemzetközi szinten is
- papíralapú alapú ügyintézés felváltása elektronikus ügyintézéssel, mely sokkal hatékonyabb és gyorsabb eljárást jelent
- az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolása más állami közhiteles nyilvántartásokkal, ezáltal könnyebbé tenni pl. a kapcsolattartást, valamint onnan az adatbázis adatai automatikusan frissülnek
- az ingatlan-nyilvántartás legyen naprakész és teljes körű
- hatóságok, bíróságok számára egyszerűbb hozzáférés a nyilvántartáshoz, ezzel megkönnyítve a munkájukat
- megyei- és fővárosi kormányhivatalok ingatlanügyi hatósági feladatait támogató rendszer, és a térkép adatbáziskezelő rendszer egységesítése
- adatbázis fejlesztése a pontos adatfeldolgozásra és adatkeresésre

Megjelenik a „kódex jelleg”, azaz az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó törvényi szintű szabályok egy helyen fognak szerepelni (kivéve a Ptk-ban lévő szabályok), ezáltal a szabályozás áttekinthetőbb lesz, azonban a két törvény együttes alkalmazása elválaszthatatlan.

A gyakorlat szempontjából a legjelentősebbnek vélt változások az alábbiak:

a) Térbeli nyilvántartás

Ennek köszönhetően nem csak a földrészleten álló épületet ábrázolják a térképen, hanem a föld alatt elhelyezkedő (mélygarázs, pince) és a föld felett lévő építmények (híd, felüljáró) ábrázolására is lehetőség lesz.⁵⁴

⁵⁴ Új Inyvtv. 3-6. §

b) Jogok bejegyzése alapjául szolgáló okiratok

A változás e körben az, hogy az Inytv. csak bizonyos jogok bejegyzése esetén írja elő azt, hogy az alapul fekvő okirat közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat legyen, míg az Új Inytv. szabályai szerint valamennyi jog bejegyzése esetén szükség lesz a közokirati formára, vagy az ügyvéd általi ellenjegyzésre. Megjelenik a fentebb már vázolt elektronizálás és ezáltal könnyítés e körben is, azaz a bejegyzés alapjául szolgálhat olyan okirat, amelyet a készítője elektronikus okirattá alakítottak át.

A témához kapcsolódóan kiemelem, hogy a tulajdonjog törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási határozatra van szükség, a felek megállapodása nem megfelelő a hatósági döntés közlését követően.

Az ügyleti meghatalmazás tekintetében elektronikus űrlap kitöltése lesz alkalmas a képviseleti jog igazolására (kivéve, ha meghatalmazás vagy a végrehajtási rendelet korlátozást tartalmaz)⁵⁵

c) Tulajdoni lap

Megszűnik a nem hiteles tulajdonilap másolat, mert a formája és hitelessége nem felel meg az elektronikus okiratokra vonatkozó szabályoknak, azonban bevezetik az ügyleti tulajdonilap-másolatot, amely bővített adattartalommal bír (teljes tulajdonilap másolaton kívül a bejegyzett jogok és törölt jogok, tények jogosultjainak azonosító adatait is tartalmazza)⁵⁶

d) Közhitelesség vélelme

Ahogy az alapelvek körében a közhitelességet a 3.2. pont alatt részletesen bemutattam, ismételten kiemelem, hogy a közhitelesség vélelme az Új Inytv.-ben az adatokra is kiterjed,

⁵⁵ Új Inytv. 32-41. §

⁵⁶ Új Inytv. 76. § (1) bekezdés c) pont

így az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell a jóhiszeműségét annak, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerez jogokat. Vélelmezni kell azt is, hogy az bejegyzett adat fennáll, a törölt adatról pedig, hogy az nem áll fenn.

e) Függőben tartás kivezetése

Megszűnik a függőben tartás intézménye, e helyett a vevő kérheti azt, hogy a vevői jog bejegyzése iránti kérelme benyújtásától számított 6 hónapig a rangsorban következően benyújtott beadványok intézést a hatóság függessze fel.⁵⁷ Eladói oldalról fennmarad az a lehetőség, hogy amennyiben a vételár a szerződéskötéskor nem kerül megfizetésre, a felek kérhetik a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, ekkor a 6 hónapos határidő elteltéig a rangsorban érkező következő beadványok elintézését az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

A módosítás egyértelművé teszi, hogy adásvétel esetén az eladó érdekeit szolgáló tulajdonjog fenntartásával egyidejűleg a szerződés alapján a vevő tulajdonszerzésre irányuló „várományi” jogát is védelemben kell részesíteni, azaz az eladó a jövőben a tulajdonjog-fenntartással már csak korlátozottan rendelkezhet. Az eladó nem csorbíthatja a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát az ő hozzájárulása nélkül.

f) Hiánypótlás

Szigorodnak a szabályok e körben, azaz az okiratban lévő bármilyen hiba, akár egy elírás esetén is csak a határozat közlése iránti intézkedés kiadásáig lehet módosítani vagy kicserélni, ezt követően a földhivatal által észlelt hiba esetén hiánypótlási felhívás nélkül elutasításra kerül a kérelem.⁵⁸

g) Perbejegyzés

Újdonság e körben, hogy polgári perben a felperes kérelmére a bíróság elrendelheti, hogy a perbejegyzést követően érkezett beadványok intézését a földhivatal a perbejegyzés alapjául

⁵⁷ Új Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pont

⁵⁸ Új Inytv. 49. § (1) bekezdés

szolgáltató per jogerős befejezéséig függessze fel.⁵⁹ Célja a felperes jogainak megóvása, a bíróság az ideiglenes intézkedésre vonatkozó szabályok betartásával kell, hogy eljárjon.

VI. Összegzés

Az ingatlanforgalommal kapcsolatos jogügyletek napjainkban igen széleskörben elterjedtek, ezért szükséges volt mind a technikai feltételek megteremtése, pl. a digitalizáció és elektronikus eljárás bevezetése, mind a jogszabályi háttér újra rendezése és ehhez igazítása. Ennek eredményeként létrejövő Új Inyvtv. hivatott ezeket a szabályokat összefoglalni, együtt alkalmazva a módosított Ptk. rendelkezéseivel.

Dolgozatomban bemutattam, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendszere hogyan alakult ki, miből alakult ki a jelenleg hatályos szabályozás. Az Országgyűlés által elfogadott 2021. évi C. törvény 2023. február 1. napja helyet végül 2024. február 1-jén lép hatályba. Látható, hogy az ingatlan-nyilvántartási alapelvek átkerültek az Új Inyvtv.-be, azonban azokban lényegi változás nem történt, lényegében a közhitelesség vétele az, ami ki lett terjesztve az ingatlannyilvántartásban szereplő adatokra is. Kitekintésemben bemutattam a további lényeges változásokat is, aminek a gyakorlati megjelenése a törlési és kiigazítási perekben is meg fog jelenni, azonban azok az elméleti alapokat, aminek irányadó alapját képezik a dolgozatban ismertetett PK vélemények, a perek elbírálásának szempontjából nem változnak.

A törlési és kiigazítási perekkel kapcsolatos szabályozás nagyrészt átvette a korábbi Inyvtv.-ben foglalt szabályokat, lényeges változásként a kiigazítási perek - törlési perekkel egyezően - határidőhöz kötése, ami a gyakorlatban mindenképp változást fog hozni, az ezzel kapcsolatos dilemmák és anomáliák a hatálybalépést követően fognak újabb feladatot adni a jogászok számára.

A téma alapját képező érvénytelenség szabályai körében kitértem a Ptk. rendelkezéseire, amelyek rögzítik ennek alapját, és bemutattam, hogy az a törlési perek vonatkozásában az „eredeti érvénytelenség” fogalma pontosan mit takar, azaz arról akkor beszélhetünk, amennyiben a

⁵⁹ Új Inyvtv. 69. § (1) bekezdés

bejegyzés alapjául szolgáló okirat mögötti jogügylet érvénytelen. Mindenképpen fontos volt elhatárolni a törlési és érvénytelenségi pereket, hiszen ezek sokszor fedik egymást, de ezek pontos elhatárolása elengedhetetlen az egyes jogviták eldöntése szempontjából.

Felhasznált irodalom és jogszabályok jegyzéke

- A Kúria Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport 2016. június 13-án elfogadottösszefoglaló véleménye
- dr. Cogoi Róbert - A törlési- és a kiigazítási perek jogalkalmazási kérdései, Budapest, 2018. június 12.
- Izsó Krisztina: A jóhiszemű szerzés - Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/2.
- Kiss Gábor-Mocsár Attila: Az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása és a közhitelesség, Közjegyzők Közlönye, 2019/3.
- dr. Sarkadi Anikó - Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban
- Varga Edit - Az ingatlannyilvántartási perek gyakorlatához - Magyar Jog, 2020/3.
- Wellmann György: A szerződés érvénytelenségének szabályozása az új Polgári Törvénykönyvben - Jogtudományi
- Grosschmid Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből, I. kötet, Jubileumi Kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1932
- Kampis György: Telekkönyvi jog, Budapest, KJK, 1963
- Sági János, Dr. Kéry János és Rojcsék Sándor: Telekkönyvi jog: Telekkönyvi mintatár II. kötet, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata
- dr. Sárffy Andor - Telekkönyvi Rendtarás, Budapest, 1941
- dr. Szladits Károly - Magyar telekkönyvi anyagi jog különös tekintettel az osztrák polgári törvénykönyvre, Budapest 1924
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- 3/2010 (XII.6.) PK vélemény
- 2/2005 (VI.15.) PK vélemény