



Az Országgyűlés
Mezőgazdasági bizottsága

Országgyűlési Hivatal

Irományszám: T/7971/212

Érkezett: 2012 DEC 05.

Bizottsági módosító javaslat

Kövér László
az Országgyűlés elnöke részére

Helyben

Tisztelt Elnök Úr!

Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 46/1994. (IX. 30.) OGY határozat 94. § (1) bekezdése alapján „a Polgári Törvénykönyvről” szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz a következő

b i z o t t s á g i m ó d o s í t ó j a v a s l a t o t

terjesztem elő:

1. A törvényjavaslat 5:166. §-a és az azt megelőző cím a következők szerint módosul:

„X. Cím

Az ingatlan-nyilvántartás és annak anyagijogi elvei

5:166. § [Az ingatlan-nyilvántartás]

(1)[Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása.] Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanok[**nak**]hoz kapcsolódó törvényben meghatározott jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket, továbbá az ingatlanoknak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.

(2) Az ingatlan-nyilvántartás vezetése az e törvényben meghatározott anyagi jogi elvek, valamint a bejegyzés, a nyilvánosság, a közhitelesség, az okirat, a kérelemhez kötöttség, valamint a rangsor törvényben meghatározott eljárásjogi alapelveinek megfelelően történik.”

2. A törvényjavaslat 5:167. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:167. § [Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága]

(1) Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát – a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével – bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma – a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között – akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

(4) Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető akkor is, ha a tulajdoni lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.]”

3. A törvényjavaslat 5:168. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:168. § [Az okirati elv]

Az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.]”

4. A törvényjavaslat 5:169. §-a a következők szerint módosul és a bekezdéseinek számozása értelemszerűen változik:

„5:169. § [A bejegyzési elv]

(1) [Törvényben meghatározott egyes jogok keletkezéséhez, módosulásához és megszűnéséhez azoknak az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzése is szükséges. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. Az ingatlan-nyilvántartásba azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály lehetővé teszi.] Az ingatlan-nyilvántartásba azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését törvény lehetővé teszi.

(2) Törvényben meghatározott egyes jogok keletkezéséhez, módosulásához és megszűnéséhez azoknak az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzése is szükséges.

[(2)](3) Az érvényes jogát ruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az át ruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonekezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot (önálló zálogjogot).

[(3) Törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti].

(4) Törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti.

[(5) Törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi.]”

5. A törvényjavaslat 5:170. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:170. § [A rangsor elve]

Az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (rangsor) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.]”

6. A törvényjavaslat 5:171. §-a a következők szerint módosul:

„5:171. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége]

Az ingatlan-nyilvántartás – az ellenkező bizonyításig – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.”

7. A törvényjavaslat 5:172. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:172. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének tartalma]

(1) Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak megfelelően irányadók az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.]”

8. A törvényjavaslat 5:173. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:173. § [Az ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző jóhiszeműsége]

(1) A jóhiszemű jogszerzésre hivatkozó fél jóhiszeműségének megítélése során a jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre alapított kérelmének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés céljából való benyújtása szerinti időpontban kell vizsgálni. Ha a jogváltozásra irányuló megállapodás a bejegyzés hatályossá válásának időpontja után jött létre, a jóhiszeműség megítélése során a megállapodás létrejöttének időpontja az irányadó.

(2) Nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogot szerző vagy a jóhiszeműség védelme alá eső egyéb cselekményt végző személy, aki jogának szerzésekor vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról tudott vagy akinek arról tudnia kellett.

(3) Nem hivatkozhat a jogszerző a jóhiszeműségére olyan jogosulttal szemben, aki saját jogszerzését olyan bejegyzés vagy feljegyzés tárgyát képező jogra vagy tényre alapítja, amelynek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése vagy feljegyzése iránti eljárás megindítását a jóhiszeműség megítélése során irányadó időpontban az ingatlan-nyilvántartásban széljegy formájában már feltüntették, ha a bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelem alapján a bejegyzésre vagy feljegyzésre sor kerül.]”

9. A törvényjavaslat 5:174. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:174. § [Az ingatlan-nyilvántartás teljessége]

(1) Az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg.

(2) Az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn.]”

10. A törvényjavaslat 5:175. § (1) bekezdése a következők szerint módosul:

„5:175. § [Jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme]

(1) A jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot és feljegyzett tény [tartalmát] akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül.”

11. A törvényjavaslat 5:176. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:176. § [Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása]

(1) Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot vagy feljegyezhető tényre irányuló jogosultságot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az őt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű szerzővel szemben.

(2) Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogot és fel nem jegyzett tényt a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző, valamint bejegyzési igénnyel rangsorban előbb álló, jóhiszemű jogszerzővel szemben nem lehet érvényesíteni. A jóhiszemű szerző jogvédelme az ingatlan-nyilvántartási állapot függő jogi helyzetére utaló tény feljegyzése esetére nem terjed ki.]”

12. A törvényjavaslat 5:177. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:177. § [Az ingatlan-nyilvántartás 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.]”

13. A törvényjavaslat 5:178. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:178. § [Az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellege]

(1) Ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni.

(2) Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét vitatja.

(3) Ha az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján számított, jogszabály szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor ez utóbbi az irányadó.]”

14. A törvényjavaslat 5:179. §-a az alábbiak szerint módosul és a bekezdéseinek számozása értelemszerűen változik:

„5:179. § [A bejegyzés]

[(1) A bejegyzéssel a jog megszerzése, változása vagy megszűnése, továbbá a jog érvényesíthetősége – a jogváltozás egyéb feltételeinek megléte esetén – közvetlenül áll be.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez jogváltozásra irányuló jogcím és a jogváltozással érintett, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult bejegyzési engedélye; a jog törléséhez a jogosult törlési engedélye szükséges. A bejegyzési és a törlési engedélyre a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.]

[(3)](1) A bejegyzés alapjául az azt elrendelő megkeresést tartalmazó, végrehajtható bírósági ítélet vagy hatósági határozat is szolgálhat.

[(4)](2) A bejegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem [benyújtásának] iktatásának időpontjára visszamenőleges hatályú.

[(5) Ha az ingatlan tulajdonának megszerzéséhez vagy az ingatlant terhelő jog alapításához, átruházásához vagy megterheléséhez ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés szükséges, a jogváltás az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel, a bejegyzés tartalmának megfelelően jön létre.

(6) Ha az ingatlan tulajdonának vagy az ingatlant terhelő jognak a megszüntetéséhez ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés szükséges, a jog a törlésének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, a bejegyzésnek megfelelően szűnik meg.

(7) Ha a bejegyzés folytán az ingatlant terhelő jogok és a tulajdonjog jogosultja azonos személy, az ingatlant terhelő jogok a rangsorban hátrább álló jogosultak irányában fennmaradnak.]”

15. A törvényjavaslat 5:180. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:180. § [A feljegyzés]

(1) A feljegyzés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat] érintő egyes tények ingatlan-nyilvántartási feltüntetése.

(2) Az ingatlan-nyilvántartásban törvényben meghatározott tények feljegyzésének van helye.

(3) A feljegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú.]”

16. A törvényjavaslat 5:181. §-a a következők szerint módosul és a bekezdéseinek számozása értelemszerűen változik:

„5:181. § [A rangsor és a ranghely]

(1) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog ranghelyét [A ranghelyet] olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

(2) Azok a jogok, amelyek bejegyzésének hatálya ugyanazon időpontban kezdődik, azonos ranghelyen állnak.

[(3) Az azonos napon érkezett kérelmek bejegyzésének sorrendjét és a bejegyzések (feljegyzések) hatályosulásának ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének, kiállításának vagy – ha az okirat alapján való bejegyzéshez ellenjegyzés szükséges – ellenjegyzésének időpontja határozza meg.]

[(4) A bejegyzések rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. A rangsor megváltoztatásához a ranghely megváltoztatása tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése szükséges.]

[(5)](3) A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés nem járhat harmadik személy – a ranghely módosításának időpontjában bejegyzett – jogának sérelmével.

[(6)](4) A rangsor megváltoztatása folytán előrelépett jog az előrelépéssel szerzett ranghelyét megtartja akkor is, ha a hátralépett jog megszűnik, vagy ha a hátralépett jelzáloggal biztosított követelés elévül.”

17. A törvényjavaslat 5:182. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:182. § [A jog tartalmának megváltozása]

Az ingatlant terhelő jog tartalmának megváltoztatására az ingatlant terhelő jog keletkezésének és megszűnésének a szabályait kell megfelelően alkalmazni.]”

18. A törvényjavaslat 5:183. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a

törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:183. § [Az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése]

(1) Ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma a bejegyzés, vagy feljegyzés alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen, az ingatlan-nyilvántartás helyesbítésének van helye.

(2) A helyesbítés a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésével vagy az ingatlan-nyilvántartás tartalmának kiigazításával történik.]”

19. A törvényjavaslat 5:184. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5.184. § [Bejegyzés törlése]

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésének a bejegyzés vagy feljegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye.]”

20. A törvényjavaslat 5:185. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:185. § [A törlési és kiigazítási igény]

(1) A jogosultat megillető törlési vagy kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el.

(2) Azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, az érvénytelen bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.]”

21. A törvényjavaslat 5:187. §-a a következők szerint módosul és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen változik:

„[5:187. § [A bejegyzés kijavítása]

(1) A bejegyzésben vagy feljegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság saját hatáskörében kijavítja. Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság kiegészíti a határozatát, ha az a bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelem és az annak alapjául szolgáló okirat valamely részéről nem rendelkezett, továbbá ha a bejegyzés vagy feljegyzés az okiratban és a kérelemben foglaltakhoz képest hiányos.

(2) Ha az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy az ingatlanra időközben harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett, és a kijavítás vagy a kiegészítés az ő jogát sértené, a jogra és tényre vonatkozó kijavításnak vagy kiegészítésnek akkor van helye, ha ehhez az érdekelt harmadik személy hozzájárul.]”

22. A törvényjavaslat 5:188. §-a a következők szerint módosul:

„5.:188. § [Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása]

[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 kézbesítésétől 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.]

(1) A jogosultat megillető törlési, kiigazítási igény az ingatlan tulajdonjogát vagy az ingatlanra vonatkozó valamely jogot közvetlenül szerzővel szemben nem évül el.

(2) Azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, az érvénytelen bejegyzés törlése iránti pert addig lehet megindítani, amíg a bejegyzése alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

(3) Az ingatlan-nyilvántartás teljességében bízva jogot szerző személy joga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesíthet jogot az ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző személlyel szemben.

(4) A helytelenné vált vagy jogsértő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés helyességében bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében további jogot szerző harmadik személlyel szemben az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a törlési keresetet a bejegyzés i határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették.

(5) Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzési határozat meghozatala időpontjától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani.

(6) A határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.”

Indokolás

Az 1. ponthoz

A törvényjavaslat szerinti meghatározás alapvetően egy „telekkönyvi” fogalmat tartalmaz, jóllehet az ingatlan-nyilvántartásnak része a „kataszter” (térkép, a térképből származó adatok, földminősítés, földvédelem stb.) is, amelyekre vonatkozóan a Ptk. tárgyi hatálya nem terjedhet ki. A fogalom pontosítása mellett szükséges utalni arra, hogy a Ptk. kizárólag az ingatlan-nyilvántartás anyagi szabályait fekteti le, az eljárásjogi alapelvek külön törvényben kerülnek meghatározásra. Fentieknek megfelelően a szerkezeti egység címe is pontosításra kerül.

A 2. ponthoz

Az ingatlan-nyilvántartás alaki nyilvánossága – az eljárási jogokkal való illeszkedés okán – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényen (a továbbiakban: *Inytv.*) belül szabályozandó. Jóllehet a tulajdoni lap anyagi nyilvánossága szabályozható volna a Ptk.-ban is (ebben az esetben az *Inytv.*-vel lényegében párhuzamos szabályozást tartalmazna), a térkép nyilvánosságának szabályozása – a kataszter alapvetően közjogi jellege miatt – ugyanakkor nem tartozik a magánjog szabályozási körébe. A koherens jogi szabályozás megteremtése érdekében az *Inytv.* jelenlegi szabályozásának a fenntartása indokolt. A törvényjavaslat iratbetekintésre vonatkozó szabályozásához képest a hatályos *Inytv.* sokkal átfogóbb és részletesebb rendelkezéseket tartalmaz. A törvényjavaslat csak egyetlen példát ragad ki, a problémát nem említi teljes körűen, ezért a hatályos szabályozásnál szűkebb, eseti jellegű rendelkezés elhagyása indokolt.

A 3. ponthoz

A törvényjavaslat elhagyni javasolt rendelkezése a nyilvántartásba vételi eljárás során a bizonyítás módját és eszközeit, vagyis alaki elvet rögzít, mely az eljárásjog része.

A 4. ponthoz

A törvényjavaslatban szereplő megfogalmazás, mely szerint „az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek” pontatlan, ugyanis figyelmen kívül hagyja a jogszabály erejénél fogva keletkező jogokat.

Az (1) és (2) bekezdésben javasolt pontosítás egyértelműen különbséget tesz az alaki- és az anyagi bejegyzési elv között.

A (3) bekezdésben foglalt szabályozás alapvetően eljárásjogi tartalmú: közjogi aktusokra, igazgatási tényekre és adatokra vonatkozik, ezért nem tartozik a magánjogi kódex szabályozási körébe. A Ptk. hatálya alá nem tartozó közjogi típusú tények (például jogi jelleg, környezetkárosítás ténye, építésügyi korlátozások, stb.) helyett a „tisztán magánjogi” típusú tények szerepeltetése a törvényjavaslatban viszont indokolatlanul párhuzamos szabályozást eredményezne. Emellett a megfogalmazás is pontatlan, hiszen a törvényen alapuló jogok akkor is fennállnak, ha a bejegyzésük elmaradt, csak harmadik személyekkel szemben nem érvényesíthetőek. Egyes törvényi vélelmen alapuló jogok (például a házastárs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga) esetében a bírói gyakorlat is ezt támasztja alá.

Az (5) bekezdés eljárásjogi joghatást fogalmaz meg, vagyis szintén nem tekinthető anyagi jogi rendelkezésnek, ezért elhagyni javasolt.

Az 5. ponthoz

A rangsor elvével kapcsolatban koncepcionális kérdés az anyagi és az eljárási joghatály egymáshoz való viszonya. Nem helyes és önmagának is ellentmond, ha az anyagi jogi hatály határozza meg az eljárásjogit. Ez éppen fordítva igaz: az eljárásjogi hatályhoz kell kapcsolódnia az anyagi jogi hatálynak, ezért a rangsort és a bejegyzés jogkeletkeztető hatályát össze kell kapcsolni. Az ingatlanra bejegyzett jogok sorrendjét – főszabály szerint – kizárólag az iktatás időpontja határozhatja meg, ebből következően a bejegyzés hatályosulása is csak az iktatáshoz kötődhet. Példaként említhető, hogy a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása esetén, ahol még jogbejegyzésről nem beszélhetünk, az iktatás időpontja határozza meg az alaki rangsort.

A 6. ponthoz

A törvényjavaslat bizonyító erőt kimondó szabálya alapvetően eljárásjogi jellegű, mégis helye lehet a Ptk. rendelkezései között, viszont ebben az esetben is csak a valódi tartalmának megfelelően. Vannak olyan jogilag jelentős tények, amelyek feljegyzéstől függetlenül hatályosulnak. Így például a gondnokság alá helyezés tényének feljegyzését megelőzően (az erre irányuló bírósági megkeresés beérkezéséig) benyújtott kérelmek esetén problémát okozna, ha nem lenne helye az ingatlan-nyilvántartással szemben az ellenkező bizonyításának.

A 7. ponthoz

A szabályozás ellentétben áll az 5:171. §-ban foglaltakkal. A (2) bekezdés egyébként is pontatlan, mivel a folyamatban lévő eljárásnak ténye nincs, csak alanya és tárgya (például tulajdonjog bejegyzési kérelem), ahogy a széljegy sem egy tény: az utalhat jogra, tényre és adatra is. A jogilag jelentős tény fogalma már „foglalt” az ingatlan-nyilvántartási jogi szabályozásban, ezért a kifejezés más összefüggésben (eltérő jelentéssel) történő használata egyébként is kerülendő. Mindezekre tekintettel a rendelkezés elhagyása indokolt.

A 8. ponthoz

Az 5:173. §-ban szabályozott anyagi jogi hatálynak helye lehet ugyan a Ptk. anyagi jogi rendelkezései között, de csak a jogok és az anyagi jogi szempontból jelentős tények vonatkozásában állhat fenn, a közjogi tényekre és az adatokra nem vonatkozhat, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jóhiszemű jogszerzés vonatkozásában jelenleg is a Ptk. általános fogalmától eltérő szabályozás érvényesül (vagyis egy többlet elem: az ellenérték fejében történő szerzés jelenik meg), ami a jövőben is fenntartandó. E tényekre tekintettel szükséges a rendelkezés elhagyása a törvényjavaslat szövegéből.

A 9. ponthoz

A törvényjavaslat szerinti megfogalmazás nem jelenti az ingatlan-nyilvántartás teljességét, hiszen a vélelem a törvényjavaslat szerint megdönthető; a teljesség megdönthetetlen vélelmét tulajdonképpen az 5:176. § tartalmazza, ezért a rendelkezés elhagyása indokolt.

A 10. ponthoz

Az 5:175. §-ban foglalt szabály biztosítja az anyagi jogi védelmet, azonban nem védelmet, mivel azt a törvényjavaslat az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályozás végén a törlési pereknél szabályozza. A szövegpontosításra ismételten azért van szükség, mert a védelem kizárólag csak a jogokra és a „magánjogi” tényekre vonatkozhat, a „közjogi” tényekre (pl. természetvédelmi terület) és az adatokra viszont nem.

A 11. ponthoz

Az e ponthoz tartozó rendelkezések elhagyására a törvényjavaslat szövegéből az Inytv. hatályos előírásaival párhuzamos szabályozás kialakulásának megelőzése érdekében van szükség.

A 12. ponthoz

A 12. pontban jelölt, a törvényjavaslat 5:177. §-ában meghatározott rendelkezés következik az Inytv.-ben foglalt „ingatlan-nyilvántartási előző” szabályából, ezért annak megisméltésére – a párhuzamos szabályozás elkerülése érdekében – nincs szükség.

A 13. ponthoz

A szabályozás döntően „joghatály nélküli” tartalomra vonatkozik (ingatlan-adatok, térképi adatok), a Ptk. csak a magánjogi szempontból jelentős tényekre vonatkozóan tartalmazhatná ezt a szabályozást. Ezen felül a közigazgatási eljárásban hozott (hatósági) határozatok tartalmára (joghatásaira) vonatkozó előírások kívül esnek a magánjogi kódex szabályozási körén. Ezen rendelkezéseket kizárólag az Inytv.-nek kell tartalmaznia.

A 14. ponthoz

A bejegyzésnek nincs anyagi jogi jogereje, hiszen ahogy a bejegyzésről szóló határozat (közigazgatási úton), úgy maga a bejegyzés (polgári peres úton) is megtámadható, ezért ez a megfogalmazás kifejezetten félreérthető. A normaszöveg olyan joghatást sugall, amit a bejegyzés nem hordoz, ezért az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés elhagyása javasolt.

A (2) bekezdés kifejezetten eljárásjogi szabályt állapít meg, hiszen a bejegyzés, illetőleg törlés alapjául szolgáló okiratokat jelöli meg. Az anyagi jogi feltételeken túl a Ptk. egyéb bejegyzési feltételeket (bejegyzési engedély, hatósági elrendelés) nem határozhat meg, az Inytv. ugyanis részletesen szabályozza a bejegyzések okirati és eljárási feltételeit.

A (3) bekezdés módosítása szükséges, mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek szükséges, de nem elégséges feltétele a jogerős és végrehajtható bírósági ítélet, illetőleg a hatósági határozat, ahhoz elengedhetetlen a kifejezett megkeresés is.

Szövegpontosítás indokolt a (4) bekezdésben, mivel a törvényjavaslat szerinti megfogalmazás („a benyújtásának időpontja”) – a fentiekben már részletezettek okán – nem helyénvaló meghatározás, helyesen a kérelem vagy megkeresés iktatási időpontjára kell utalni.

Az (5) és (6) bekezdés elhagyni javasolt normaszövegei a bejegyzés anyagi jogi hatályát ismétlik meg, ezért fenntartásuk felesleges és pontatlan a megfogalmazás: az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat a hatóság törli a nyilvántartásból, kifejezetten értelemzavaró a jog törlésének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről beszélni.

A (7) bekezdésben megállapított és elhagyni javasolt részletező szabály felesleges, mivel azt a Ptk. a megfelelő helyen (pl. jelzálogjogi szabályozás) tartalmazza. Az elmúlt ötven évben ez a jogalkalmazásban nem okozott problémát.

A 15. ponthoz

A Ptk. csak a magánjogi szempontból jelentős („telekkönyvi”) tényeket szabályozhatja, az ingatlan-nyilvántartás azonban nemcsak magánjogi szempontból jelentős tényeket tartalmaz, hanem közjogi szempontból jelentős tényeket is pl.: az ingatlan jogi jellege, építészeti korlátozások, fellebbezés ténye, ezért a vonatkozó rész elhagyásával indokolt az Inyvtv. szerinti átfogóbb szabályozásnál maradni. Ezen felül a „benyújtás időpontja” a fentiekkel összhangban nem helytálló kifejezés. Ugyanakkor vannak joghatály nélküli feljegyzések, ahol így visszamenőleges hatályról sem beszélhetünk, illetőleg azon feljegyzéseknél, amelyeknek van joghatálya ott sem a benyújtás időpontja adja meg a hatályosulás időpontját, hanem az iktatásé és csak a jóhiszemű harmadik személyek irányába.

A 16. ponthoz

Részben eljárási szabálynak tekinthető, azonban az anyagi jogi ranghely Ptk-ban történő szabályozása esetén is szövegpontosítás szükséges. Az eljárásjogi rangsor (a kérelmek elintézésének sorrendje) a közigazgatási eljárás általános szabályaitól eltér, ezért az Inyvtv-ben a részben párhuzamos szabályozást továbbra is indokolt fenntartani.

Az (1) bekezdésben javasolt szövegpontosítás a gyakorlatban előforduló, fent már említett esetkörök (pl. ranghely utólagos biztosítása, ranghely előzetes fenntartása) miatt szükséges.

A (3) bekezdésben foglalt rendelkezés kifejezetten eljárásjogi szabály, ezért nem tartozik a Ptk. szabályozási körébe. A normatartalmat illetően nem fogadható el, hogy a anyagi hatályosulás határozza meg az eljárásjogit. A törvényjavaslat ezen rendelkezése lerontja a bejegyzés konstitutív hatályát, a közhitelesség és a jogvédelem elvét, valamint az eljárásjogi rangsor elvét is. Ezért garanciális jelentősége van annak, hogy a bejegyzések sorrendjét és a bejegyzések hatályosulásának ranghelyét a kérelem, illetőleg a hatósági megkeresés iktatásának az időpontja határozza meg. Nem lehet a kérelmet rangsor szerint elintézni, majd „visszaelőzni” a szerződéssel, bejegyzési engedéllyel. Ez a szabályozás feleslegessé tenné a nyilvántartás vezetését (az ingatlan-nyilvántartás igénybevitelét) és a jogalkotó szándékával ellentétben éppen a jogbiztonságot gyengítené.

Szintén eljárásjogi szabályt állapít meg a (4) bekezdés, az eljárásjogi rangsort az Inyvtv. szabályozza. A Ket. szabályaitól való eltérés miatt az Inyvtv.-ben mindenképpen szerepelnie kell.

A 17. ponthoz

Vannak olyan a törvény erejénél fogva változó, megszűnő jogok – mint például a jelzálogjog – amelyek tartalmának a változása bekövetkezik az ingatlan-nyilvántartáson kívül is. A változások bejegyzési feltételeinek rögzítése eljárásjogi és nem anyagi jogi szabály.

A 18. ponthoz

Az érintett Cím alatt található rendelkezések többsége eljárásjogi szabály, így az elhagyni javasolt rendelkezés nem tartozik a Ptk. hatálya alá. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmát a hatóság és a bíróság is helyesbítheti. A helyesbítés elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történik, ezt követheti csak a kiigazítási per. Ebből következően a helyesbítésre vonatkozó szabályokat az Inyvtv.-nek is tartalmaznia kell, illetve a közjogi (kataszteri) vonatkozások miatt inkább ott indokolt szabályozni.

A 19. ponthoz

A törvényjavaslat szerinti szabályozással kapcsolatban kérdésként merül fel, hogy milyen ranghelyen történne a törlés, ugyanis erre vonatkozó rendelkezést – jóllehet ez alapvetően anyagi jogi kérdés – nem tartalmaz a törvényjavaslat. Az egyértelmű szabályozás a jogalkalmazóknak azért lenne fontos, mert a bírói gyakorlat ebben a tekintetben korántsem mondható egységesnek. Az *in integrum restitutio* esetében a ranghelynek is ehhez kellene igazodnia.

Ezen felül a törvényjavaslat szerinti megállapítás csak részben igaz: a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot kiállító hatóság is visszavonhatja a határozatát (pl.: kisajátítás), illetőleg a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban szereplő szerződő felek is dönthetnek úgy, hogy a megállapodásukat megszüntetik és együttesen kérik a bejegyzés törlését. A törvényjavaslat szerinti szabályozás az Inytv.-hez képest csak részleges, ezért annak elhagyása szükséges.

A 20. ponthoz

A párhuzamos szabályozás elkerülése érdekében a rendelkezést az Inytv.-ben (kijavítás és pótlás) indokolt fenntartani, a fentebb leírtak alapján.

A 21. ponthoz

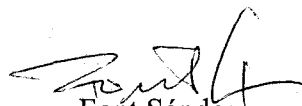
A bejegyzés kijavítása kifejezetten közjogi, eljárásjogi szabály, amelyet az Inytv.-nek kell tartalmaznia.

A 22. ponthoz

A törvényjavaslat nem definiálja egyértelműen a jogsértő és a helytelen bejegyzéseket. A jogszabálysértő bejegyzési határozat (például a jogszabályba ütköző – hatáskör hiányában kiadott – hatósági bizonyítvány alapján történő tulajdonjog bejegyzés) esetében a Ket.-en alapuló közjogi semmisség alkalmazandó, ezért az eltérések miatt az Inytv.-nek is szabályoznia kell a kérdést. A bírói gyakorlat ugyanakkor nem védi meg a jóhiszemű jogszerzőt, ha az eredeti (megelőző) bejegyzés alapjául bűncselekmény szolgált. Továbbá a könnyebb áttekinthetőség érdekében a szöveget célszerű bekezdésekre tagolni.

A javasolt (3) bekezdés szerinti normatartalom jeleníti meg a teljesség vélelmén alapuló feltétlen jogvédelmet. Ennek hiányában, illetve a törvényjavaslat szerinti szabályozást alapul véve például az elbirtokló is indíthatna törlési pert a tulajdonossal szemben, amely fogalmilag lehetetlen.

Budapest, 2012. december 5.


Font Sándor
elnök