



**FŐVÁROSI ÍTÉLTÁBLA
POLGÁRI KOLLÉGIUMA**

**A tulajdonjog védelme és közhitelesség az
érvénytelenségre alapított ingatlan-nyilvántartási
törlési perekben**

Összeállította: Dr. Szücs József bíró

A közhitelesség érvényesülése az ingatlan tulajdonjogának szerzését telekkönyvi bejegyzéshez kapcsoló egyes jogrendszerekben

A polgári jog alapvető célja és feladata az egymással ellentétes érdekeknek a méltányosság és igazságosság követelményeitől vezérelt kiegyenlítése; az egymással ütköző érdekek egyensúlyának megteremtését szolgáló jogi szabályozás kialakítása. A dologi jog körében ilyen, a jogrend által kiegyenlítésre szoruló érdek-összeütközés keletkezik az igazi, valóságos tulajdonos és aközött, aki a tulajdonosnak látszó, de valójában nem tulajdonos személlyel, a tulajdonjog, vagy valamely más dologi jog megszerzést célzó szerződést kötött.

A római jog az utóbbi személy érdekét nem tartotta jogi védelemre érdemesnek. Következésképpen ragaszkodott ahhoz a tételhez, hogy az átruházással szerző fél csak a jogelőde jogát szerezheti meg, s ha az előd nem volt tulajdonos, a tőle szerző fél köteles a dolgot a valódi tulajdonosnak kiadni. A római jog tehát csak a tulajdonos érdekeit tartotta szem előtt.

A joglászat alapján cselekvő személyek jogi védelemre érdemességét a germán jogok kezdték elismerni, abból a megfontolásból kiindulva, hogy aki maga teremt olyan helyzetet, melyből a sajátja helyett más tulajdonjogára lehet következtetni, annak a tulajdon védelméhez fűződő érdeke kevésbé méltányolandó, mint a tulajdonosnak látszótól jóhiszeműen ellenérték fejében szerző féle. A kizárólag egymás rovására érvényesíthető tulajdonvédelem és joglászat-védelem helyes arányát csak körültekintő, árnyalt jogi szabályozással és kifinomult jogalkalmazással lehet megteremteni. Ha a jogalkotás vagy a jogalkalmazás arányt téveszt, és az egyik érdeket elnyomja a másikkal szemben, súlyos zavarokat keletkezhethetnek az áruforgalomban, különösen az ingatlanok forgalmában.

Ingók vonatkozásában a birtok kelti azt a látszatot, hogy a birtokos a dolognak egyben tulajdonosa is. A birtok ezt a szerepet ingatlanok vonatkozásában csak korlátozottan töltheti be. Ingatlanok tekintetében ugyanis a birtokos és a dolog kapcsolata nem annyira szoros és feltűnő, mint ingókon. Az ingatlanokat gyakran hasznosítják bérbe, vagy haszonbérbe adás útján, így a tényleges hatalomból a tulajdonjogra nem lehet megfelelő bizonyossággal következtetni. A jogrendnek ezért az ingatlanokon fennálló dologi jogok jelzésére más megoldást kellett kínálnia. Mivel ellentétben az ingókkal, az ingatlanok könnyen egyediesíthetők, az ingatlanokon fennálló jogokról az állam valamely szerve által vezetett hiteles nyilvántartások is megfelelően tájékoztathatnak. Ezekkel a nyilvántartásokkal szemben alapvető követelmény, hogy lehetőleg helyes adatokat tartalmazzanak, és mindig a fennálló tényleges jogállapotot tükrözzék. Az egyes jogrendszerek eltérő publikációs megoldásokat alkalmaztak. Nálunk a telekkönyvi rendszer honosodott meg. Ennek alap gondolata, hogy a cél, nevezetesen a valóságos jogállapot, és az ingatlanra vonatkozó jogok közhiteles nyilvántartásának megegyezése a

leghatásosabban úgy érhető el, ha a jogváltás nem a szerződéssel és az ingatlan birtokának átadásával, hanem a közhitelű nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkezik. Ez valamennyi telekkönyvi rendszernek közös sajátossága. Eltérések az egyes telekkönyvi rendszerek között az érvénytelen szerződésen alapuló és a téves bejegyzések jogkövetkezményeinek szabályozásában vannak. A jogalkotókat a jogkövetkezmények eltérő szabályozásában az vezérelte, hogy a forgalom biztonságát, vagy a tulajdon védelmét kívánták-e nagyobb mértékben előnyben részesíteni. A német és a svájci megoldás, inkább az előbbi, a magyar az osztrákhhoz hasonlóan az utóbbi érdekeknek kedvez.

A német jog élesen elválasztja egymástól a kauzális, azaz a kötelmi kötelező szerződést, mely csak az átruházási kötelezettséget alapítja meg, és az e szerződést megvalósító absztrakt dologi szerződést, mely a dologi jogváltásra irányuló megegyezést tartalmazza anélkül, hogy annak céljáról számot adna. Ez az elválasztás még abban az esetben is figyelembe jön, ha mindkét szerződést egyidejűleg kötötték, és egy okiratba foglalták, tehát nem is észlelhető, hogy valójában két szerződésről van szó. Az absztrakt dologi szerződés érvényessége független a kötelmi szerződés érvényességétől, ezért az előbbi szerződés abban az esetben is érvényes, ha az utóbbi létre sem jön, illetve semmis, vagy megtámadható. Ha a dologi szerződés érvényes, a vevő az átruházó tulajdonostól a dologi szerződéssel és az annak alapján történt telekkönyvi bejegyzéssel a tulajdonjogot megszerzi. Ha kötelmi szerződés érvényesen nem jön létre, a tulajdonos a szerző féllal szemben törlési keresetet nem indíthat, az átruházott tulajdont jogalap nélküli gazdagodás címén követelheti vissza. A közvetlen jogszerzővel szerződő jóhiszemű harmadik személy ellen a tulajdonos egyáltalán nem léphet fel törlési keresettel, még akkor sem, ha a közvetlen jogszerzővel a harmadik személy ingyenesen szerződött. Tulajdonossá lesz a harmadik személy még akkor is, ha a kauzális ügylet hiányát vagy érvénytelenségét ismerte. E körülmények ismeretének csupán annyi a következménye, hogy a tulajdonos kártérítési keresetének teszi ki magát. A svájci polgári törvénykönyv 974. §-a értelmében a rosszhiszemű harmadik, tehát aki a telekkönyv helytelenségét ismerte, vagy ismernie kellett, a közhitelességre a tulajdonossal szemben nem hivatkozhat. A jóhiszemű harmadik ellen azonban a tulajdonos törlési keresetet nem indíthat. A ZGB. 973. cikke ugyanis kimondja, hogy aki a telekkönyvi bejegyzésre jóhiszeműen hagyatkozva tulajdonjogot, vagy más dologi jogot szerzett, azt jogaiban védeni kell. E rendszerek tehát a forgalom biztonságához fűződő érdeket a tulajdonos védelmével szemben előnyben részesítik, a közhitelesség a tulajdonjogot elnyomja.

A magyar jog, a dologi (absztrakt) és a kötelmi (kauzális) szerződést nem választja el, ebből következik, hogy a dologi jog változásnak elengedhetetlen feltétele az érvényes jogcím. Ha az elkötelező kötelmi szerződés érvénytelen, a tulajdonszerzés sem következik be. A szerződő felek egymás közötti viszonyában a közhitelességnek nincs szerepe. A törlési kereset az ő jogviszonyukban az elbirtoklási időn belül megindítható. A közhitelesség oltalma alatt a jogügylettel visszterhesen szerző jóhiszemű harmadik személyek állnak. A jóhiszeműség a telekkönyv helyességébe vetett bizalmat jelent, rosszhiszemű, aki a telekkönyv helytelenségét ismeri, tehát tudja, hogy a tulajdonosként

bejegyzett személy nem az igazi tulajdonos. A rosszhiszemű személyt a közhitelesség nem védi. A közhitelesség nem érvényesül akkor sem, ha a bejegyzés önmagában ellentmondásos, vagy nyilvánvaló, hogy törvényi tilalomba ütközik. A magyar és az osztrák jog egyensúlyoz a *nemo plus iuris* és a *publica fides* elve között. A tulajdonos bizonyos ideig, mely idő az elbirtoklási időnél lényegesen rövidebb, a jóhiszemű ellenérték fejében szerző harmadik személlyel szemben is érvényesítheti a tulajdoni igényét. Ennek az időnek elteltével azonban a tulajdoni igény érvényesítésére már nincs lehetőség, a jóhiszemű harmadik személy tulajdonszerzése bekövetkezik, az elbirtoklási idő leteltét a tulajdonszerzéshez nem kell megvárnia.

A törlési per indításának határideje a korábbi telekkönyvi jogunkban és a jelenleg is hatályos osztrák jogban

Az önkényuralom idején 1855-ben, rendeleti úton bevezetett telekkönyvi rendtartás – melyet az Országbírói értekezlet az ideiglenes törvénykezési szabályokkal hatályban tartott – a jóhiszemű, visszterhesen szerző harmadik ellen indítható törlési pert 3 évig tette lehetővé. A TR. 150. §-ában úgy rendelkezett, hogy a 3 évet annak a kérvénynek a benyújtása időpontjától kell számítani, “melynek folytán a kitörlendő bekebelezés rendeltetett”. Az ellenérték fejében szerző jóhiszemű harmadik ellen indítandó törlési perre azonban ez a 3 éves határidő túl hosszúnak bizonyult, ezért a törvényi felhatalmazás alapján kiadott 947/1888. IM rendelet 8. §-a a jóhiszemű harmadik ellen indítható törlési per határidejét az érvénytelen bejegyzéssel sérelmet szenvedett tulajdonostól közvetlenül szerző személy tulajdonjogának bekebelezését elrendelő telekkönyvi végzésnek a tulajdonos saját kezéhez történt kézbesítésétől számítandó 6 hónapban szabta meg. A törlési pernek azonban az is feltétele volt, hogy a perlési szándékát a tulajdonos a végzés kézbesítésétől számított 60 nap alatt a telekkönyvi hatóságnál feljegyzés végett bejelentse. A kérvény benyújtásának napjától számítandó 3 éves határidőt azonban ez a változás nem érintette. Ha a végzés kézbesítése a 3 éves határidő lejárta előtt 60 napnál rövidebb idővel történt meg, a törlési per megindítására irányuló szándék feljegyeztetésére 60 napnál rövidebb idő állt a tulajdonos rendelkezésére.

Az ügyleti úton jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző harmadik ellen irányuló törlési per megindításának határidejére a végzés kézbesítésének megtörténte esetére vonatkozó szabály utóbb még szigorodott is azzal, hogy a kézbesítéstől számított 60 nap alatt nem a csak a törlési per indítására irányuló szándékot kellett feljegyeztetni, hanem magát a törlési pert is meg kellett indítani. Így rendelkezett az ingatlan-nyilvántartásról szóló korábban hatályban volt 1972. évi 32. tvr. 31. § (2) bekezdése és a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény, az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. § (2) bekezdése is mindaddig, amíg az Alkotmánybíróság 51/2009. (IV. 28.) AB. számú határozatával a törlési per megindításának határidejére vonatkozó ezen szabályt meg nem semmisítette.

A mi telekkönyvi jogi megoldásainkkal közös gyökerű osztrák szabályozás alkotmányellenessége eddig nem vetődött fel. Úgy tűnik, hogy Ausztriában az említett alkotmánybírósági határozatban megjelölt veszélyeket eddig nem észlelték. Az osztrák telekkönyvi rendtartás szerint a jóhiszemű harmadik ellen a törlési kereset az érvénytelen bejegyzés alapjául szolgáló kérelem benyújtásától kezdődő 3 évig indítható, ha a tulajdonos a bejegyzés megtörténtéről nem értesült. Ha azonban a bejegyzésről értesült, a felfolyamodás (végzés elleni fellebbezés) előterjesztésére nyitva álló határidő alatt a törlési per megindítására irányuló szándékát fel kell jegyeztetnie, és legkésőbb a felfolyamodási határidő leteltétől számított 60 nap alatt kell a törlési pert megindítania. Az osztrák telekkönyvi törvény (GBG) 123. § (1) bekezdése a felfolyamodás határidejét 30 napban állapítja meg, ha a bekebelezést elrendelő végzést belföldre kell kézbesíteni. Külföldi kézbesítés esetén ez a határidő 60 illetve 90 nap attól függően, hogy a végzést mely országba kézbesítendő.

Ingtatlan tulajdonszerzésének biztonsága a közhitelességet gyengítő alkotmánybírósági határozatokat követően

Az 51/2009(IV. 28.) AB számú alkotmánybírósági határozattal azonban nem az 1888 évet megelőző állapot állt vissza, hanem a forgalom biztonságához fűződő érdeket szolgáló közhitelesség, még ahhoz képest is meggyengült.

Az alkotmánybírósági határozat szerint „ az érvénytelen bejegyző végzés kézbesítésétől számított 60 napos keresetindítási határidő aránytalan korlátozást jelent ha az eredeti jogosult csak utóbb szerez tudomást a bejegyzés érvénytelenségéről, vagy például ezt követően szűnik meg a kényszer, vagy a fenyegetés”.

Az alkotmánybírósági határozattal a 3 éves keresetindítási határidő számítása is bizonytalanná vált. A telekkönyvi rendtartás 150. §-a és a még jelenleg is hatályos osztrák telekkönyvi törvény a 3 éves keresetindítási határidő kezdetét a bejegyzési kérelem telekkönyvi hatóság által történt iktatásának időpontjában határozták meg.

Az Alkotmánybíróság 80/2006. (XII. 20.) AB számú határozatával megsemmisített Inytv. 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 3 év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.”

Az Inytv. jelenleg is hatályos 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy „az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét, és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.”

Az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése pedig úgy intézkedik, hogy “a beadványokat az iktatószámok sorrendjében az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A bejegyzéshez, feljegyzéshez fűződő joghatály beálltára e törvény 7. § (1) bekezdésében meghatározott időpont az irányadó”.

Az Inyvtv. megsemmisített 5. § (5) bekezdése, valamint 7. § (1) bekezdése, és 44. § (1) bekezdése között összhang volt. A tulajdonos ezek szerint a rendelkezések szerint a harmadik személy elleni tulajdoni igényét az érvénytelen bejegyzés alapjául szolgáló bejegyzési kérelem iktatásától számított 3 évig érvényesíthette. Ennek a határidőnek a leteltével a közhitelességhez fűződő érdek felülkerekedett a tulajdon védelméhez fűződő érdeken. Az Inyvtv. törlési perek határidejét szabályozó 63. § (2) bekezdése nem volt összhangban a Inyvtv. megsemmisített 5. § (5) bekezdésével, valamint 7. § (1) és 44. § (1) bekezdésével. Ez ugyanis a törlési per megindítására megszabott 3 éves határidőt nem a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjától, hanem a bejegyzés megtörténtétől rendelte számítani. Ez az ellentmondás azonban a gyakorlatban gondot alig okozott, mert az érvénytelen szerződésen alapuló bejegyzést elrendelő végzést szinte minden esetben kézbesítették az átruházó tulajdonosnak. Azzal, hogy az Inyvtv. 63. § (2) bekezdéséből hatályban maradt szabály a törlési kereset megindítására a tulajdonos rendelkezésére álló 3 éves határidőt a bejegyzéstől rendeli számítani, a keresetindítási határidő kezdete is teljesen bizonytalanná vált. A bejegyzési kérelem benyújtása, és a kérelem elintézése között igen gyakran több hónap, sőt arra is van példa különösen Budapesten, hogy több év telik el. A közhitelesség jóhiszemű szerzést védő szerepe így földhivatalonként eltérő lehet attól függően, hogy a bejegyzési kérelmeket egyes földhivataloknál mennyi idő alatt intézik el. Ez a helyzet a forgalom biztonságára komoly veszéllyel járhat.

A törlési per 3 éves határidejének számítása egyes bírósági határozatok tükrében

A Fővárosi Bíróság előtt PP V.8/24.562/2007. szám alatt indult, majd a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.091/2008/9 számú ítéletével jogerősen elbírált, és a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.245/2009/8. számú ítéletével felülvizsgált per tényállása a következő volt: A felperes 1997. február 26-án megkötött adásvételi szerződéssel eladta a társasházi lakását az I. rendű alperesnek. Az I. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzési kérelmét 1997.március 25-én nyújtotta be a földhivatalhoz és még ugyanezen a napon adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel. A II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét 1997. március 26-án széljegyezte a földhivatal. A felperes és az I. rendű alperes az adásvételi szerződésüket 1997. június 25-én felbontották, és az elsőrendű alperes a tulajdonjog bejegyzési kérelmét is „visszavonta”. A földhivatal azonban az I. rendű alperes tulajdonjogát ennek ellenére 1998.november 9-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, és ezt követően megtörtént a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése is. A felperes az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződése érvénytelenségének

megállapítása iránt pert indított. A keresetét az elsőfokú bíróság elutasította, ítéletet a másodfokú bíróság helybenhagyta. A felperes az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését elrendelő földhivatali határozatot is megfellebbezte. A másodfokú hatóság az elsőfokú földhivatali határozatot 2006. július 19-én meghozott határozatával hagyta helyben. A felperes a közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálata iránti perben sem járt eredménnyel. A felperes a 2006. április 21-én benyújtott keresetlevelével megindított perben keresetében az alperesek tulajdonjogának törlését kérte. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést felbontó szerződés és az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének visszavonása előbb történt, mint a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése. Mivel az adásvételi szerződést az I. rendű alperessel felbontották, úgy kellett tekinteni, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga is megszűnt a keletkezésére visszamenő hatállyal, és mivel a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének visszavonását tartalmazó beadványa megelőzte, a II. rendű alperes tulajdonjogát is törölni kell. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította – véleményem szerint helyesen – azzal az indokolással, hogy a földhivatal a kérelmeket a rangsornak megfelelően intézte el.

Az ítélet tábla az első fokú ítéletet megváltoztatta, s az alperesek tulajdonjogának törlését rendelte el. A másodfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a per nem törlési per volt. A felperes a Ptk. 319. § (3) bekezdésén alapuló kötelmi igényt érvényesített, és a szerződés felbontásának volt a következménye az eredeti állapot helyreállítása, és az alperesek tulajdonjogának törlése. Rámutatott az ítélet tábla, hogyha a per törlési pernek minősülne is, a törlési per megindítására megállapított határidők elmulasztása nem lett volna megállapítható, mert az Inyvtv. 63. §-ában szabályozott igényérvényesítési határidők a 4/2003. PJE számú határozat értelmében elévülési jellegűek. Az elévülés pedig a kereset megindításáig nyugodott.

Az Legfelsőbb Bíróság a másodfokú ítéletet hatályában fenntartotta, az indokolását azonban módosította: Az ítéletének indokolása szerint az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzése a Fővárosi Földhivatal 2006. június 19-én kelt és a II-III. Kerületi Földhivatal bejegyzést elrendelő határozatát helybenhagyó határozatával történt meg. A törlési perekre vonatkozó határidők nem elévülési jellegűek hanem jogvesztőek, a felperes azonban a törlési per megindítására megszabott határidőt nem mulasztotta el, mert a keresetlevelét az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése (2006. június 19.) előtt, 2006. április 21-én benyújtotta. A jogvita elbírálására ugyan a korábban hatályos 1972. évi 32. tvr. szabályai az irányadóak, de az alkalmazandó szabályok megegyeznek a jelenleg hatályos Inyvtv. szabályaival. A bejegyzés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha az alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen, vagy ha az ingatlanügyi hatóság követett el valamilyen földhivatali eljárásban nem orvosolható jogszabálysértést. Az EBH. 2006/1486. szám alatt közzétett elvi határozatában a Legfelsőbb Bíróság egyik közigazgatási tanácsa kimondta, hogy az Inyvtv. 26. § (8) bekezdésének helyes értelmezése szerint a bejegyzési kérelmet visszavonó és az adásvételi szerződést felbontó nyilatkozatot az eredeti bejegyzési kérelem rangsorában kell elintézni. A kérelem visszavonásához nem kell annak a személynek a hozzájárulása, aki más ranghelyen folyó

bejegyzési eljárásban válna jogosulttá. A földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről nem határozhatott volna; „akkor járt volna el helyesen ha az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését mellőzi, így nem kerülhetett volna sor a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére sem. A földhivatalnak ez az eljárási szabálysértése vezetett az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez. Miután a törlési per indításának feltételei, – ideértve a keresetindítási határidőket is – maradéktalanul fennálltak az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot kell helyreállítani.

A jogerős ítélet és a felülvizsgálati eljárásban hozott határozat a törlési per megindítására megszabott határidő kezdetével, a rangsorral, s a törlési, valamint a csak annak látszó perek elhatárolásával kapcsolatban több kérdést is felvet. Mint fentebb már szó volt róla, a törlési per megindítására megszabott 3 éves határidőt a korábbi telekkönyvi jogunk, és az azzal lényegében azonos jelenleg is hatályos osztrák telekkönyvi jog szabályai szerint az érvénytelen bejegyzés alapjául szolgáló kérelem benyújtásától kellett számítani.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdéséből hatályban maradt rendelkezése értelmében a 3 éves határidő a közvetlen jogszerző jogának érvénytelen bejegyzésétől számítandó.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv. I.20.245/2009/8. számú ítéletében kifejtettek (miszerint a felperes a keresetét az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése, azaz 2006. június 19. előtt terjesztette elő) arra engednek következtetni, hogy ezt a határidőt már nem is a bejegyzéstől, hanem a bejegyzést elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől kell számítani. Ennek az utóbbi álláspontnak megfelelő jogértelmezésre azonban véleményem szerint a tételes jogszabályok nem adnak lehetőséget. Az Inytv. 63. § (2) bekezdése ugyanis egyértelműen kimondja, hogy a 3 éves határidő a bejegyzéssel veszi kezdetét. Az Inytv. 49. § (5) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy „a határozat tartalmának megfelelő változást az ingatlanügyi hatóság – kézbesítés előtt – bejegyzi, illetve feljegyzi a tulajdoni lapra, illetve átvezeti az ingatlan-nyilvántartási térképen, ha annak tartalmát is érinti.” Az Inytv. utóbb idézett rendelkezéséből tehát egyértelműen következik, hogy az első fokú földhivatal határozatának meghozatalával egyidőben a bejegyzést is foganatosítani kell. A 3 éves határidő tehát semmiképpen sem számítható a földhivatali határozat jogerőre emelkedésétől.

A közhitelesség és a rangsor elvének összefüggései

A Legfelsőbb Bírósági fent említett ítéletben foglalt jogértelmezés a telekkönyvi hatóság – legújabb szóhasználatnál ingatlanügyi hatóság – szerepével is összeegyeztethetetlen. Az ingatlanügyi hatóság "birtoktartó". Ha a bejegyzési engedélyt és a bejegyzési kérelmet, mint birtokjeleket átveszi, akkor a „telekkönyvi birtokos” a szerző fél lesz, a jelbirtokot az ingatlanügyi hatóság az ő nevében tartja. Ha a bejegyzésnek az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban meghatározott akadálya van, az ingatlanügyi hatóság „a birtokjel” átvételét megtagadja, azaz a bejegyzési kérelmet elutasítja. Ha azonban a bejegyzést

elrendelő határozatot hoz, és a tulajdonjogot, vagy más dologi jogot a tulajdoni lapra bejegyzí, azt nem lehet meg nem történtnek tekinteni. Hasonló a helyzet az ingó dolog átruházásához: ha az ingó dolog átadása megtörténik, a birtokot visszakövetelni lehet ugyan, de valótlán volna azt állítani, hogy nem történt birtokba adás. A birtok átadásához fűződő jogkövetkezmények ugyanis mindaddig érvényesülnek, míg az átadással kialakult birtokhelyzet fennáll. A bejegyzés időpontjának tehát semmiképpen sem tekinthető a másodfokú földhivatali határozat meghozatalának időpontja.

Grosschmid Béni Fejezetek Kötelmi Jogunk Köréből című nagy hatású művében a telekkönyvi birtokról, mint jelbirtokról így ír:

„Legegyszerűbb a telekkönyvi birtokot bejegyzettséget, és ehhez fűződő rendelkezési lehetőséget (OPT. 432., Tr.71, 127) úgy felfogni, hogy annak tárgya jog-jel, vagyis a tulajdonjog symboluma. A telekkönyvi hatóságot pedig, mint valakit, aki e jog-jeleknek letéteményese, vagyis a hozzá bocsátott szabályszerű utasításokat követni köteles kezelője. Az engedéllyel utasítom a hatóságot, hogy ama jelt ezentúl a másik nevében tartsa szárazon.

A lényeg mindenképpen az, hogy ez: jog-jel birtok, jog-jel forgalom, ami benne rejlik csak a jelnek a birtoka nem annak, ami a jellel vele jár. (Fejezetek 211-212. oldal)”

„... A tabuláris traditio is két láncszemből áll. Egyik az előkészítő, vagyis a szorosabban vett traditio, jelesül az átnyújtás az átruházó részéről, a másik az át-(és ezzel telekkönyvi birtokba) vétel a szerző részéről. E második láncszem az átíró kérvény beadása a telekkönyvi iktatóban (OPT. 430., 440., Tr. 61.) Odáiglan a traditio félben van. Perficiálódik, mint dologi szerződés, csakis a második láncszemmel. (Fejezetek 201-202. oldal)”

Ha a bejegyzési engedéllyel ellátott bejegyzési kérelmet a földhivatalhoz a szerző fél benyújtja, de a bejegyzés még nem történt meg, csak széljegyezve lett, abból nem következik, hogy a telekkönyvi birtokos nem a szerző fél. A vele szerződő harmadik jóhiszemű személy, amennyiben bejegyzési engedélyt kap, és a bejegyzési kérelmet benyújtja, ugyancsak ranghelyet szerez. Az átruházó tulajdonos és a tőle szerző fél szerződésének felbontása „a bejegyzési kérelem visszavonása” valójában új bejegyzési kérelem, a jóhiszemű harmadik bejegyzési kérelmét a ranghelyétől nem foszthatja meg. A jóhiszemű harmadik bejegyzési kérelmét kell ezért először elintézni, és ha az ingatlanügyi hatóság így jár el, az eljárását nem lehet az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokkal ellentétesnek minősíteni.

Az EBH 2006/1486. számú elvi határozatban a rangsor értelmezését illetően kifejtett jogi álláspont kifejezetten ellentétes az ingatlan-nyilvántartási hatóság szerepével és az Inyvtv. fentebb idézett 7. § (1) bekezdésében és 44. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekkel. A szóban forgó jogértelmezésre az Inyvtv. 26. § (8) bekezdése „ miszerint a szerződő felek kérelmüket közös nyilatkozattal mindaddig visszavonhatják, amíg abban a földhivatal nem hozott határozatot, ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá a

kérelem visszavonásához az ő hozzájárulása is szükséges” sem ad alapot, hiszen ahhoz az időközben jogot szerző harmadik személy hozzájárulása szükséges.

Bár a német jogban törlési per indítására nincs lehetőség, más vonatkozásban azonban ott is jelentősége van annak, hogy a szerző fél a megszerzendő joggal a tulajdonjogának bejegyzése előtt, mint várományos joghatályosan mikortól rendelkezhet, és ebben a jogában az átruházó tulajdonos mikortól nem korlátozhatja. Egyik német dologi jogi tankönyv erre a jogkérdésre nézve a következőket tartalmazza: Mivel végérvényes dologi jogszerzés (a telekkönyvi bejegyzés) hosszabb ideig elhúzódik, a bekebelezést csak több hónappal a bejegyzési kérelem benyújtása után foganatosítják, felvetődik a kérdés, hogy az ingatlan szerző fél pozíciója mikortól lesz olyan szilárd, hogy várománya keletkezik, amely alapján a megszerzendő ingatlan átruházására, elzálogosítására vonatkozó jogcselekményeket tehet. A tulajdonjog bekebelezése előtti váromány fennálltát általában elfogadják, ám heves viták tárgya a keletkezésének időpontja. Három felfogás alakult ki:

a.) Kisebbségi vélemény szerint a váromány már az absztrakt dologi szerződés megkötésével létrejön, mivel a BGB 873. §-a értelmében az átruházó jognyilatkozatához való kötöttsége ezzel már bekövetkezik. Ez azonban a helyes felfogás szerint még nem elegendő.

b.) Az uralkodó vélemény és főként a joggyakorlat szerint az átruházó absztrakt dologi nyilatkozatot tartalmazó okiraton (lényegében a bekebelezési engedélyen) felül a szerző fél bejegyzési kérelmére is szükség van, mert a BGB 878. §-a és a GBO (telekkönyvi rendtartás) 17. §-a alapján a szerző fél jogi helyzetének jelentős megerősödése ezzel következik be. Ezt követően ugyanis elidegenítő részéről egyoldalú változtatásra már nincs lehetőség.

c.) A harmadik nézet a váromány keletkezéséhez a bekebelezés előjegyzését is szükségesnek tartja, amelyet a BGB 883. § (2) bekezdése értelmében a szerzőt védi. Ez a felfogás szűk határt szab a váromány szerzésnek, még ha helyes is annyiban, hogy az előjegyzéssel minden esetben létrejön a váromány. (Schwab-Prütting: Sachenrecht. Juristische- Kurzlehrbücher. Verlag C. H Beck 151. old.)

Abban tehát mindhárom nézet képviselői megegyeznek, hogy a szerző fél már a tulajdonjogának bekebelezése előtt tehet rendelkező cselekményeket. Így ha az a személy rendelkezik az ingatlannal, akinek a tulajdonjog bejegyzési kérelme még széljegyezve van, a tőle jogot szerző fél helyzetét olybá kell venni, mintha az átruházó a tulajdonjogának bejegyzése már megtörtént volna. A szerződés felbontásának az ő jogaira már akkor sem lehet hatása, ha a bejegyzési kérelmek még csak széljegyezve voltak.

A harmadik személy elleni törlési kereset indításának lehetősége a hároméves határidő letelte előtt is megszűnhet. A törlési perben az átruházó tulajdonos és a közvetlen jogszerző közötti kötelmi jogviszonyt kell vizsgálni. A harmadik jogszerző elleni kereset tulajdoni kereset; a tulajdonos és a harmadik személy között ugyanis kötelmi viszony nincs. A harmadik személy elleni kereset is természetesen csak akkor lehet eredményes, ha a közvetlen szerző ellen is sikeres volt. A harmadik ellen a 3 év letelte

előtt sem vezet eredményre a tulajdoni kereset, ha a szerződés megtámadására megállapított határidők a közvetlen jogszerző ellen már elteltek. Előállhat így akár olyan helyzet is, hogy a megtámadási határidő - mely a szerződés megkötésével is megkezdődhet - már eltelik, amikor a harmadik jogszerzése esetén a törlési kereset megindítására az érvénytelen bejegyzéstől számítandó 3 éves határidő még el sem kezdődik. Még inkább előfordulhat ez a helyzet, ha a határidő nem a bejegyzéstől, hanem a bejegyzést elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől indul. (Pl.: az egy éves megtámadási határidő a szerződéskötés napján kezdetét veszi, de a közvetlen szerző tulajdonjogának bejegyzése csupán 2 év múlva történik meg a hatóság esetleges késedelmes ügyintézése miatt. Ez esetben a törlési per indításának határideje ugyan nem járt le, de az érvénytelenség megállapításának már nincs helye és ennél fogva a törlési kereset sem lehet eredményes.)

A törlési per határidejének szabályozása de lege ferenda

Nyilván a korabeli tapasztalatok alapján 1888-ra bebizonyosodott, hogy a bejegyzési kérelem iktatásától - és nem a bejegyzéstől - számítandó 3 éves határidő túl hosszú. Ez nagy valószínűséggel ismét be fog bizonyosodni. Ezért arra az esetre, ha a tulajdonos részére a bejegyzést elrendelő határozatot kézbesítették, célszerű lenne egy külön keresetindítási határidőt is bevezetni. Ezt az alkotmánybírósági határozat sem zárja ki; az Alkotmánybíróság ugyanis csak a 60 napos határidőt találta túl rövidnek. A régi telekkönyvi jogunk vagy az azzal rokon, jelenleg is hatályos osztrák jog megoldásának törvénybe iktatása alkalmas lehetne a tulajdon védelméhez -és a forgalom biztonságához fűződő érdek egyensúlyának megteremtésére. Ez azonban törvényhozási feladat.

A törvényhozás feladata lenne az is, hogy az Inyvtv. 7. §-ának (1) bekezdése és 44. §-ának (1) bekezdése - melyek a joghatályok beálltát a bejegyzési kérelem iktatásához kapcsolják - és az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése - mely a kérelem elintézésétől számítja a törlési kereset indíthatóságának határidejét - közötti összhangot megteremtse. Addig is amíg ez megtörténik a jogalkalmazásnak kell valamilyen megoldást találnia az érdekiegyenlítésre. A keresetindítással indokolatlanul késlekedő tulajdonos igényét az összes körülmények mérlegelésével a Ptk. 5.§-ának (1) bekezdése alapján joggal való visszaélésnek vagy a Ptk. 4.§-ának (1) bekezdése alapján a tisztességes és jóhiszemű joggyakorlással ellentétes igénynek lehetne minősíteni, aminek a következménye a kereset elutasítása lenne.

Látszólagos törlési perek.

A kérdéssel Dr. Kovács László foglalkozott a Magyar Jog 2009/8. számában „Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál” című cikkében. A cikk „A tulajdonjog törlése törlési per nélkül” alcímet követő részében kifejti: „Ebben a szituációban jóhiszemű további jogszerző jogállása sajátos jellegű. Amikor a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó szerződést megkötötte az eladó az ingatlan jóhiszemű tulajdonosa volt, akinek rendelkezési jogát az elállás lehetősége nem korlátozta. A további jogszerző tehát az ingatlant jogos tulajdonosától érvényes szerződéssel vásárolta meg, ezért azt tőle elvenni nem lehet. A kérdés ez után csak az, hogy vajon érvénytelennek lehet-e nyilvánítani a szerződést olyan esetben, amikor az elállásról szóló jognyilatkozat közlése után, de az eladó tulajdonjogának törlése illetve az erre irányuló per feljegyzése előtt történt. A válasz a Legfelsőbb Bíróság jelenlegi gyakorlatához képest csak igenlő lehet.”

A szerző ezzel szemben hangot ad aggályának: „... ha a vevő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló igényét dologi várománynak tekintjük (amikor már rendelkezik minden feltétellel, amely a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges) a válasz nemleges lehet.”

Az aggály nagyon is megalapozott.

A szerző a továbbiakban utal arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság csak egy olyan határozatot tett közzé, amely a harmadik jogszerző javára bejegyzett tulajdonjog törlésének kérdésével foglalkozik. Ez a határozat a BH.1997/448. sz. alatt közzétett ítélet volt, melyben a Legfelsőbb Bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy „a megszűnt adásvételi szerződéssel kapcsolatos restituálási kötelezettség miatt az utóbb kötött adásvételi szerződés érvénytelen. Emiatt az eredeti eladó is kérheti a bíróságtól a tulajdonjog bejegyzésének törlését az ingatlan-nyilvántartásból.” Ellentétben a szóban forgó ítélet indokolásában leírtakkal, a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik személy jogait az eredeti tulajdonos és a tőle szerző vevő adásvételi szerződésének felbontása egyáltalán nem érinti, ha jogelődjétől bejegyzési engedélyt kapott és a tulajdonjog bejegyzési kérelmét az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtotta. Ez irányadó arra az esetre is, ha a jogelődj tulajdonjoga csak széljegyezve van. Az adásvételi szerződéstől való elállás vagy a szerződés közös megegyezéssel való felbontása nem csak a jóhiszemű harmadik, hanem a közvetlen szerző tulajdonjoga törlésére sem ad lehetőséget és nem akadályozhatja meg a széljegyzett bejegyzési kérelem elintézését sem. Az adásvételi szerződés felbontásával nem az eladó eredeti tulajdonjoga áll ugyanis helyre, mint érvénytelenség esetén, amikor a közvetlen szerző tulajdonjogának törlésével ez történik, (pontosabban a valójában el sem vesztett tulajdonjogát tünteti fel a törlés folytán ismét az ingatlan-nyilvántartás) hanem az új bejegyzéssel új tulajdonjogot szerez. Az eredeti

állapot helyreállítása során tehát az átruházó első tulajdonos tulajdonjogának a közvetlen szerzővel szembeni bejegyzése történik meg.

Ez csak látszólag ellentétes a Ptk. 319.§-ának (3) bekezdésének a rendelkezésével, miszerint „a szerződés s felbontása esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak”. Ez a rendelkezés csak a kötelmi szerződésre vonatkozik, a tulajdon-átruházást azonban nem teszi meg nem törtéنتté; a szerződés felbontásával a felbontott szerződés alapján nyújtott szolgáltatások visszaadására új kötelezettség keletkezik.

Grosschmid a Fejezetekben a választ már erre a kérdésre is megadta: „Az átruházási ügylet s rajta épült bekebelezés nem érvénytelen (tr.148) amiért: oka nem lett (causa non secuta) vagy oka fogyott (causa finita). Ami pedig resolválódott a végén...csak causa tradendi nem maga a traditio.

.....A vevő által szavatosság címén redhibeált ló idő közben a vevő és nem az eladó tulajdona. Csak visszajár neki miután a vevő elállott (Fejezetek 139. oldal.)

....a jogosult elállás ex post nem létezővé (mintha meg sem kötött volna-vá....) teszi a causát, ellenben nem teszi ilyenné a traditiot (Fejezetek 158.oldal)

Az érvénytelen (péld. kényszerítésen alapuló) eladás vicziálja egy füst alatt végbemenő átruházást is. Ellenben az elállás folytáni feloldás az átruházásra nem hat ki (Fejezetek 153. oldal)

Ezt a felfogást juttatta kifejezésre a Fővárosi Ítéltábla – a Fővárosi Bíróság 3.KP. 631.894/2005/4. számú részítéletét helybenhagyó – 6.Pf.21.049/2009/3. számú részítéletében. A perben irányadó tényállás szerint az eladók a vételár teljes kiegyenlítése előtt kiadták a vevőnek a bejegyzési engedélyt. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is megtörtént. A vevő az ingatlant jelzálogjoggal terhelte meg. Az eladók tudták, hogy a vevő a társasház építési költségeit kölcsönből kívánja fedezni, a bejegyzési engedélyt is ezért adták ki a részére. A vevő a vételár esedékes részét nem fizette meg, ezért az eladók az adásvételi szerződéstől elálltak. Keresetükben érvénytelenségre hivatkozva a vevő tulajdonjogának és a kölcsönadó jelzálogjogának törlését kérték. Azzal érveltek, hogy az elállásuk folytán az adásvételi szerződés megkötésére visszamenő hatállyal megszűnt, ezért a vevő I. rendű alperes időközben történt rendelkező cselekményei a Ptk. 112.§-ára figyelemmel a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, mint jogszabályba ütközők semmisek. Az első fokú bíróság részítéletével a jelzálogjog törlésére irányuló keresetet elutasította. Az ítéltábla a részítéletének indokolásában rámutatott: Az adásvételi szerződéstől való elállás az adásvételi szerződést felbontja ugyan, de a tulajdon-átruházást nem teszi meg nem törtéنتté. Az átruházó volt tulajdonos tulajdonjogának ismételt bejegyzése iránti kérelem földhivatalhoz való benyújtásáig az ingatlannal az időközben tulajdonos vevő rendelkezhetett, a jelzálogjog törlésének ezért nincs helye.

Mindebből levonható az a következtetés, hogy az adásvételi szerződés felbontása esetén a jóhiszemű harmadik ellen törlési per egyáltalán nem indítható, mint ahogy a közvetlen szerző ellen az eredeti állapot helyreállítása iránti per sem az.

Nem törlési perrel szerez érvényt jogának az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs sem, ha tulajdonostársa az elővásárlási jog sérelmével kívülálló személynek adja el a tulajdoni illetőségét és a kívülálló személy tulajdonjogának bejegyzése megtörténik. Az elővásárlási jogát gyakorló tulajdonos tulajdonjogát a kívülálló vevővel szemben kell bejegyezni, annak tulajdonjogát azonban törölni nem lehet, hiszen nem érvénytelen szerződéssel szerzett.

Budapest, 2009. november 2.

Dr. Szücs József
ítélőtáblai bíró