

DR. KURUCZ MIHÁLY PhD

EGYETEMI DOCENS

EÖTVÖS LORÁND TUDOMÁNYEGYETEM ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR



Az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről

(A közbizalom aláásása párhuzamos szabályozással; kritikai gondolatok a közhitelesség tartalmának közigazgatási jogi kiegészítéséhez)

Bevezetés

A közhiteles hatósági nyilvántartásokkal összefüggő törvények módosításáról szóló törvény hatályba lépésével izgalmasabb fordulatok álltak be, mint az új Ptk.-nak a nagyrészt az Inyvtv. dogmatikai bázisán kiépülő új szabályozásával.¹ A törvényalkotó talán maga sem gondolta át teljes egészében, hogy egy több mint másfél évszázados magánjogi joglátszat mellett egy párhuzamos közigazgatási joglátszatot alakít ki, amely részben a magánjogi joghatásokat teszi értelmezhetlenné, kialakítva a jogbizonytalanság új eszközeit az ingatlanforgalomban. A változás az ingatlan-nyilvántartáson kívül minden közigazgatási jogkörben vezetett hatósági nyilvántartást érint, az ingatlan-nyilvántartást annyiban, hogy az anyagi magánjog által szabályozott, a bejegyzett jogokra és feljegyzett tényekre, széljegyzett bejegyzési várományokra kiható közhitelesség eljárásjogi joghatása mellé, egy párhuzamos, az ingatlan-nyilvántartásban átvezetett adatokra – részlegesen – kiterjedő közhitelességet terjeszti ki.²

Az új törvényben testet öltött szabályozás alapgondolata tulajdonképpen nem új, ismert: a közigazgatási eljárási törvények és az egyes közigazgatási eljárási jogszabályok viszonyának nem kellően árnyalt, az Áe., majd a Ket omnipotenciája és omnikompetenciája jegyében született szabályozási *illúziója*.

A két eljárásjogi törvény küzdelmes viszonylatában az Inyvtv. hatályba lépésekor nem véletlenül azonnal definiálta

az eltérő szabályozási elemeit, szinte sui generis eljárási szabályozási igénnyel lépett fel az akkor hatályos Áe.-vel szemben. Megjegyzendő, hogy ugyanezzel az igénnyel, a Ptk.-tól eltérően szabályozta újra az anyagi joghatásokat is. A szabályozási mód megválasztása nem véletlen, mivel mind Ptk., de különösen az Áe. akkori – csakúgy, mint a Ket mostani – szabályai nem tették lehetővé egy közbizalmat teremtő új nyilvántartás kiépülését és működtetését.

Alaki jogi tekintetben az Inyvtv. 25.§ (2) bekezdésében kimondott szabállyal subsidiárius törvényként tekintett az Áe.-re, amelynek szabályait az általa nem szabályozott kérdésekben megfelelően lehetett alkalmazni. A 2000. január 1-én hatályba lépett rendelkezést az Inyvtv.-t módosító 2005. évi LXXXIII. Tv. § 336. §-a – az időközben hatályba lépett Ket.-re tekintettel – módosította, és furcsa – jogalkalmazásban nehezen értelmezhető – viszonyt épített ki a két törvény között.³ Az érthetőnek tűnő szabály mögött nem volt meg a Ket felhatalmazása.⁴

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályainak lényegi eltérései annak magánjogi joghatásaiból fakadtak. A Ket. szabályaitól való eltérés a joggyakorlatban felfordulást okozott, az Inyvtv. hatályos szabályaival ellentétes Ket. szabályokat kértek alkalmazni (értelmezhetetlen ügyféli kör, lehetetlen eljárási cselekmények, alkalmazhatatlan bizonyítási eszközök, a bejegyzések instabilitásához vezető hivatalbóli jog-

¹ 2013. évi LXXXIV. törvény indokolása egyes törvényeknek a közigazgatási hatósági eljárásokkal, az egyes közhiteles hatósági nyilvántartásokkal összefüggő, valamint egyéb törvények módosításáról.

² A közigazgatási joghatály kiterjesztéséről szóló törvényi rendelkezés 2013. július 1-én lépett hatályba.

³ 2005. évi LXXXIII. törvény 336. § „Ahol jogszabály az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvényt említi, ott a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt, ahol államigazgatási eljárást említi, ott közigazgatási hatósági eljárást kell érteni.”

⁴ Sem a Ket 13. § és, 14. §-a, sem a hatósági nyilvántartásokról rendelkező 82–86. §-ai nem adtak az eltérő szabályozásra felhatalmazást.

orvoslatok széles köre stb.), a teljes káosz kialakulását csak a közigazgatási bírói kar jogbiztonságot kialakítani kívánó gyakorlata volt képes megakadályozni.⁵

Négy év múltán a jogalkotó is cselekedett és – összhangban a Ket-et módosító 2008. évi CXI. Tv. 63.§-a rendelkezéseivel, megőrizve a Ket. omnipotenciáját – fölöslegessé minősítette az Inyvtv.-nek a Ket-felé kimondott külön törvényen alapuló, de a Ket. felhatalmazását nem bíró szubszidiaritási szabályát, mivel az felesleges szabállyá vált. Ettől az időponttól az Inyvtv. szabályozásának a Ket-től való eltérése magából az un. „origo” szabályból, a Ket-ből fakadt.⁶ A siker nem volt teljes, az eltérő szabályozásra való felhatalmazás csak a törvényi, kormányrendeleti jogforrási szintre nyert kiterjesztést, miközben a leglényegesebb eltérő szabályok a miniszteri rendelet szintjén születtek meg. A helyzet tragikomikumát csak fokozta a 2006-ban beálló, a jogállami kereteket szétfeszítő kormányrendeleti szintű szabályozásra való áttérés, amelynek eredményeként az Inyvtv. nem egyszer kormányrendeleti szintű szabályokat hajtott végre.⁷

A Ket. 2008. évi módosítását mégis üdvözölni kell, mert a Ket-et módosító szabály nem csak a nem szabályozott kérdésekben, de az Inyvtv.-vel összeférhetetlen általános szabályoknak az alkalmazhatatlanságát is kimondta, kiszabadította az ingatlan-nyilvántartási eljárást a Ket. jogbiztonságot felszámoló szabályai dzsungeléből.

A Ket és Inyvtv. viszonyának kérdése nem szűnt meg pulzáló viták tárgya lenni: a jogalkotó a közigazgatási hatósági jogkörben vezetett nyilvántartások tanúsító erejének egységesítését határozta el, és egy most már minden hatósági nyilvántartásra kidolgozandó általános szabályrendszer alkotott a 2013. évi LXXXIV. törvényben.

E tanulmánynak nem feladata a törvény elemzése, kizárólag azzal a részével foglalkozik, amely az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érinti, és annak magánjogi joghatásait torzítja.

A közhitelesség önálló jogbiztonsági funkciója

A közhitelesség az ingatlan-nyilvántartási jogban, mint eljárásjogi joghatás származékos joghatás annyiban, hogy anyagi

⁵ A Ket. alkalmazását az ingatlan-nyilvántartási eljárásból minden olyan esetben kizárták, amikor volt a kérdéskört szabályozó Inyvtv. szabály.

⁶ Ket. 82. § (1) „A hatósági nyilvántartással kapcsolatos eljárásokban e törvényt akkor kell alkalmazni, ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik.” 2008. évi CXI. tv. 63.§-a

⁷ 2006. évi CIV. tv. 36. §-a alapján hatályon kívül helyezésre került az Inyvtv. 57. § (1) bekezdése, a bejegyzési határozat elleni fellebbezés – Ket.-től eltérő- határidejéről, az I. és II. fokú ingatlanügyi hatóság eljárási feladat- és hatásköréről, helyébe léptek a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 9. §-ban foglalt új szabályok – pl. a körzeti földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított harminc napon belül a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni. „(2) Az az érdekelt, akinek a körzeti földhivatali határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, és a határozat kézbesítését a bejegyzéstől számított egy éven belül kérte, a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül terjeszthet elő fellebbezést.” A jogorvoslati jog határidejét megállapító kormányrendeleti szabályokat hajtotta végre az Inyvtv. 56. §, 57. §, 58. § (2) bekezdése. A szabályozás olyan sikeresnek bizonyult, hogy a mai napig senkinek sem szűrt szemet a jogállami célokat féltők személyben. Ma is hatályos szövegről van szó.

jogi jogvédelmi hatás nélkül nem értelmezhető.⁸ Egyfelől a közhitelességen alapul a jogvédelem, de a meghatározottsági irány fordított is: ahol a jogvédelem határa meghúzódik, addig tart a közhitelesség hatása is. A közhitelesség nem hat azok felé, akik tudnak vagy kellő gondosság mellett tudhatnak a tanúsított hiteles tartalommal ellentétes állapotról. Nincs jogvédelem az alapul szolgáló okirati változásátvezetéshez fűzött joghatás nélkül. Dogmatikailag tarthatatlan a legitimáló hatást függetleníteni a bejegyzéshez fűződő joghatástól.

Törvényi védelem alapján az ellenkező bizonyításig feltételezni kell annak a jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot, vagyis nem vehető figyelembe, ha harmadik személy arra hivatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, feljegyzett tény fennállásáról nem tudott. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége jelenti továbbá azt is, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jog megilleti azt, akinek a javára bejegyezték, de jelenti azt is, hogy harmadik személynek nem kell számolnia olyan jog fennállásával, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. Egyet azonban nem jelent: ami nincs bejegyezve, feljegyezve, átvezetve, az nincs.⁹

Közjogi oldalról közelítve: az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő állami garanciavállalás az ingatlanra vonatkozó tulajdoni- és bizonyos használati viszonyok tekintetében a bejegyzett – jóhiszemű és ellenérték fejében szerző – jogosult védelme, és ezáltal az ingatlanforgalom biztonsága mellett, az ingatlanokkal kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának megalapozottságát is szolgálja.

Az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogvédelmi hatásának konzisztens és koherens rendszerét a Ket. új „közjogi” közhitelesség koncepciója teljes mértékben felborítja. A fogalmak keveredése mindazonáltal nem csak dogmatikai szempontból jelent problémát, hanem várhatóan a gyakorlati jogalkalmazásban is komoly nehézségeket fog okozni.

Komoly gond fogalmazható meg különböző tartalmú és jogvédelmi hatásokat felmutató nyilvántartások fűnyíró elvre épített legitimáló hatásának szabályozási módszerét illetően. Emellett alapos felülvizsgálatot és megfontolást igényel annak a kiinduló tételnek a fenntartása, amely a nyilvántartás közhitelességét annak hatósági vezetésére vezeti vissza.

Gyakorlati oldalról: a különböző közigazgatási nyilvántartások egyike sem nem vethető össze az ingatlan-nyilvántartással sem tárgyában, sem alanyában, de főleg tartalmában és célzott alanyi körében, jogvédelmi hatásaiban, közbiztonsági hatásaiban, így nemcsak nem szerencsés, de megengedhetlen is ezen különbségek felismerése esetén azt egyformán szabályozni.

A közhitelesség és jogerő viszonyának kérdése

Mivel a Ket. fenn tart egy nagyon tetszetős – álláspontom szerint önellentmondó – szabályt a hatósági nyilvántartási

⁸ KURUCZ M.: Az ingatlan-nyilvántartási jog a közbizalmi hatályok tükrében. Budapest, MOK kiadványa, 2009. 435.o.

⁹ Az ellenérték fejében, jóhiszeműen és a nyilvántartásban bízva szerző számára áll csak elő un. fikciós védelemként.

bejegyzés közigazgatási határozat jellegéről, nem kerülhet el ennek egy rejtett következményének a vizsgálata sem.¹⁰

Az ingatlan-nyilvántartásban főszabály szerint csak bejegyzési határozat (kivételesen végzés) alapján van helye bejegyzésnek. A bejegyzés a tulajdoni lapon a határozat végrehajtása, a határozat-hozattal egyidejűleg. Ez jelenti a bejegyzés kettős tartalmát: döntés a hatóság és az ügyfelek (inter partes joghatás), regisztráció a nyilvánosság: mindenki felé (erga omnes joghatás). A nyilvánkönyvi joghatások, köztük a most tárgyalt közhitelesség is kizárólag utóbbihoz, azaz nem a hatósági döntéshez, hanem a nyilvánosságra hozattal jelentő regisztrációhoz tapadnak. Ennél fogva értelmezhetetlen a jogerő hatás bekapcsolása a nyilvánkönyvi joghatásokba.

A Ket. alapján önmagában a bejegyzés is határozat, így viszont az ingatlan-nyilvántartásban (is) kettős határozati struktúra bontakozik ki előttünk, ami viszont ebben a kontextusban fogalmi önellentmondást eredményez.¹¹ Ezzel a problémakörrel, de általában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kettős természetével is szorosan összefügg a kettős eljárásjogi joghatás: a jogerő és a közhitelesség egymástól részben független, részben egymást keresztező viszonya.

A nyilvánkönyvi bejegyzések eljárást befejező hatósági határozaton alapulnak, amelyek a nyilvánkönyvi főkönyvben (telekkönyvi betét, tulajdoni lap) megjelenítve önmagukban is joghatásokat váltanak ki az érintett felek, illetve a hatóság között, de erga omnes hatásokkal nem bírnak.¹² A bejegyzések viszont kifelé, a nyilvánkönyvet megtekintők és ez alapján szerzők, továbbá az ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben eljáró bíróságok, hatóságok felé hatnak.¹³

A bejegyzések a jogkeletkeztető hatályt leszámítva akkor is hatnak, ha nem született határozat az adott bejegyzés ügyében, de a bejegyzés – jogellenesen – mégis foganatosítást nyert az ingatlan-nyilvántartásban.¹⁴ Ebből következően a jogvédelmi és igazoló hatások nyilvánkönyvi határozat hiányában alkalmazott, illetőleg nyilvánkönyvi határozattól eltérő bejegyzés esetén is beállhatnak.

A nyilvánkönyvi külső joghatások csak közvetetten – a bejegyzést elrendelő és megengedő határozatnak megfelelő, azt követő bejegyzés esetén – kötődnek a nyilvánkönyvi határozatokhoz. A joghatások közvetlenül magához a nyilvánkönyv tartalmához, azon belül is a nyilvánkönyvi centrumhoz: tulajdoni lap (az önálló ingatlan, illetőleg a reá vonatkozó jogok és jogilag jelentős tények jelképi megjelenítőjéhez) rendelkeznek.¹⁵ Előbbiek alapján úgy tűnhet fölösleges foglalkoznunk a nyilvánkönyvi tartalom változását megalapozó határozatok jogerőhatásaival, hiszen azoktól függetlenek a nyilvánkönyvi joghatások. Nos, ez az álláspont is téves. Normál esetben a nyilvánkönyvi betétben átvezetett változások megfelelnek az arról rendelkező határozatnak, és annak alapján egy függő hatályú határozathoz kapcsolódnak a nyilvánkönyvi hatások.

A jogerőhatás és közhitelesség közötti összefüggés lehetőségét tehát a nyilvánkönyvi bejegyzésnek, mint a bejegyzési határozatot végrehajtó cselekvésnek – szabály szerint fennálló – közvetlen és feltétlen meghatározottsága alapozza meg.¹⁶ Úgy gondolom, hogy a kettős jogvédelmi hatás kölcsönös feszültségviszonya mögött valójában a nyilvánkönyvi bejegyzés fogalma kettősségének¹⁷ nem kellően tisztázott problémája húzódik meg.

A nyilvánkönyvi határozatok körében a jogerőhatás, illetőleg a nyilvánkönyvi bejegyzésekhez fűződő közhitelesség joghatása viszonyának tisztázása, különösen a közhitelesség beálltához kapcsolódó kritikus idő, a jóhiszemű szerzőt megillető törvényes védelem tényleges tartalmának meghatározása miatt szükséges. A nyilvánkönyvi bejegyzések véglegessége, a jogerő és a közhitelesség jogvédelmi hatása beállta időpontjának, a közhitelesség idődimenziójának kérdése azért merül fel, mert bár a nyilvánkönyvi bejegyzések nem jogerőtől függő bejegyzések, de ugyanakkor a bejegyzési határozat ellen benyújtott különböző jogorvoslatok függő hatályúvá teszik a megtámadott bejegyzést, illetőleg a hozzájuk fűzött nyilvánkönyvi hatálytól függően különböző módon a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzéseket is.¹⁸ Emellett járulékosan kizárják az ingatlanforgalomban

¹⁰ Ket. 82. § (2) „A hatóság által valamely tény, adat, jogosultság vagy állapot igazolására kiállított okiratot, mindezek más hasonló módon történő igazolását, valamint a hatósági nyilvántartásba történt bejegyzést határozatnak kell tekinteni.”

¹¹ Hány határozat is van? Ha a kettő tartalma eltér, melyik hatályosul intern, illetve extern relációkban?

¹² KURUCZ M.: A bejegyzés jogkeletkeztető hatálya; Jogtudományi Közlemény, 2004/6. sz. 188–206.o.; továbbá Kurucz: A jogerő és a nyilvánkönyvi bizalomvédelmi hatályok kérdése; Közjegyzők Közlénye 2003/9. sz. 8-15.o. továbbá Kurucz: A nyilvánkönyvi bejegyzések jogereje és a közhitelesség; Ügyészek Lapja, 2004/2sz. 17-35.o.

¹³ Egyedül a jogkeletkeztető hatály nem áll be a nyilvánkönyvi határozat hiányában, mivel nem történt bejegyzés, „csupán egy technikai átvezetés” a nyilvánkönyvi betétben. Ez világít rá ugyanakkor arra a tényre, hogy a bejegyzési határozat önmagában is jogi hatással bír, mégpedig a telekkönyv legfontosabb, annak lényegét adó joghatással, a jogállapot-változtató hatással. A nyilvánkönyvhöz tartozó más jogi hatások azonban beállnak a betétbe való jogsértő bevezetés alapján. A technikainak tűnő művelet lényegi joghatásokkal bír közvetlenül, amelyek csak ehhez a művelethez kapcsolnak, a de iure bejegyző határozat alapján nem hatályosulnak.

¹⁴ KURUCZ: Elmélgések és álmélgések: a konstitutív hatályú nyilvánkönyvi bejegyzéssel keletkező jogok keletkezésének időpontja kapcsán; Közjegyzők Közlénye; 2003/6. 3–18.

¹⁵ Nem teljesen ezt az álláspontot osztja az LFB Kfv. VI. 38.250/2001/8. számú ítélete, amely szerint „nem tévedett a Fővárosi Bíróság abban a megállapításában sem, hogy a közhitelességet önmagában a tulajdoni lap nem testesíti meg, mert az ingatlan-nyilvántartás részét képezi az irattár és az ingatlan-nyilvántartási térkép is.

¹⁶ A megkettőződött bejegyzési eljárásban különválik a bejegyzési eljárási jogviszony egy külső, a felek és a hatóság, illetőleg egy belső szervezeti jogviszonyra. A két bejegyzési szakasz közötti kapcsolatot csak az un. bejegyzési záradék, a határozatnak a tulajdoni lapra átvezetését igazoló, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra rávezetése teremtette meg. A fél a határozatból értesült e bejegyzésről, miközben az nem arról szolt. Ma sem.

¹⁷ TÍMÁR SÁNDOR: Telekkönyvi jogunk alaptanai, Pestszentlőrinc, 1938. Sárfy Andor: Telekkönyvi rendtartás, Budapest, 1941.) Kurucz Mihály: A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája Jogtudományi Közlemény, 2004/6. 188–206.o.

¹⁸ JÓJÁRT LÁSZÓ: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége. Magyar Jog, 2001/9. szám. 519.o. „Ehhez kapcsolódva el kell mondani, hogy a jog bejegyzéséről, illetve tény feljegyzéséről vagy a bejegyzés iránti kérelem elutasításáról szóló földhivatali határozat ellen benyújtott fellebbezés vagy bírósági jogorvoslati kérelem feljegyzésének ténye az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helyessége mellett fennálló pozitív vélelmet nem gyengíti, és nem is dönti meg... A hozzákapcsolódás ténye szükség szerint és csak utólag, az érintett fél jóhiszemű jogszerzésének bizonyítása keretében kerülhet megállapításra.”

fellépő és nyilvankönyvi jogot szerző fél jóhiszeműségét is. A kérdésfelvetést tovább árnyalja, hogy a nyilvankönyvi joghatások a nyilvankönyvi bejegyzettséghez kapcsolódnak, és ennek alapján a telekkönyvi betét, illetőleg a tulajdoni lap tartalmához rendeljük őket.¹⁹

A nyilvankönyvi határozatok és bejegyzések több irányban is hatnak, egyfelől kifelé, a nyilvankönyvi eljárásban érintett felek, még inkább a nyilvankönyvet megtekintő harmadik személyek felé, illetőleg befelé, a nyilvankönyvi iroda felé is, hiszen azt rendelik el, hogy a határozatban meghatározott jogváltozást be kell vezetni a tulajdoni lapra. Kifelé a jogváltozásokat alapítják és közvetítik, befelé a szervezeti hierarchikus viszonylatban kötelezettséget írnak elő meghatározott tevékenységre. A változásnak nyilvankönyvi betétbe történő bevezetésére.

A nyilvankönyvi határozatok külső hatásai is több irányúak. A nyilvankönyvi eljárásban részes felek felé,²⁰ azaz az ügyféli képességgel bírók felé a jogerőhatások állnak be. A jogerőhatások harmadik személyek felé nem irányulnak, lévén nem alanyai az eljárásnak. A nyilvankönyvi határozatokon alapuló nyilvankönyvi betétben eszközölt átvezetések harmadik személyek felé legitimáló erővel hatnak, de ebben a relációban nem beszélhetünk jogerőhatásokról.

A következtetésünk abban összegezzhető, hogy a jogerőhatások a nyilvankönyvi eljárásban részes felek között, az igazoló-legitimáló hatások a nyilvankönyvi eljárásban részes felek és harmadik személyek felé is hatnak.²¹

Ott, ahol a bejegyzési kérelemnek helyt adó határozatok ellen nincs helye jogorvoslatnak a jogerőhatás és a bizalomvédelmi hatás közötti feszültség kérdésköre nem merülhet fel. Ilyen feltételen és közvetlen közhitelesség a német és – talán – a svájci telekkönyvhöz kapcsolódik.

A nyilvankönyvi bejegyző határozat és a nyilvankönyvi tartalom kettősségének alárendelten kettős jogorvoslati rendszer alakul ki a nyilvankönyvi jogban. A nyilvankönyv által tükrözött jogállapot tekintetében fennálló kettős jogorvoslati rendszer egymás mellett működik, eltérő célokkal, és ennek alárendelten más joghatásokkal. Ez a kettősség független a nyilvankönyvi szervezettől. Kettős jogorvoslati fórumrendszer esetén – feltételezve pontosan elkülönített joghatályai-

kat – a jogerőhatások is kettős: jog-, illetőleg perorvoslatok szabályrendszere szerint fejtik jogvédelmi hatásukat.

A közhitelesség és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések joghatálya közötti viszony

Itt a Ket. módszertani útmutatója a kiindulópontja kritikai vizsgálatunknak. A Ket.-hez fűzött indokolás szerint a hatósági nyilvántartás közhitelessége nem függ a bejegyzéshez fűződő joghatálytól. Ellentétben a Ket. bizonyítás nélkül maradt ex officio állításával, bizonyítsuk a tétel ellenkezőjét magával az ingatlan-nyilvántartási jogszabállyal.

Azt állítom a Ket.-tel szemben, hogy ha a bejegyzésnek, feljegyzésnek nincs (konstitutív, vagy deklaratív) joghatálya, akkor abban a részében az ingatlan-nyilvántartás, mint hatósági nyilvántartás tartalma nem is közhiteles, nem fűződik hozzá a megdönthető törvényes tanúsító erő, nincs legitimációs hatása, nincs ellenkező bizonyításának terhe és kötelezettsége, nincs az *ismertség fikciós vélelme*, sőt ezzel ellenkezőleg annak kell bizonyítania, aki erre a tartalomra hivatkozik. Állítom, hogy a jogszabályn alapuló jogok és tények tekintetében az azzal ellentétes nyilvankönyv nem közhiteles, a feljegyezhető tények lényeges része tekintetében, továbbá a területi adatok tekintetében ma sem. A lényeg: a Ket. semmit mondó, nagy ívű deklarációja után sem közhiteles az ingatlan-nyilvántartás.

Annak belátásához, hogy a jogszabályn (normatív aktusnál fogva beálló) alapuló jogváltozás nem függhet további regisztratív cselekményektől (egyedi aktustól) nem kell további magyarázat.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tényeknél a bizonyításban az Inyvtv. 17. §-a segít nekem. Az Inyvtv. 17. § (2) bekezdése szerint az alábbi feljegyzésének elmaradása az egyébként azokhoz fűződő joghatásokat nem érinti.

- a) a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése,
- b) a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás,
- c) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése,
- d) kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása,
- e) az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem, ügyészi felhívás, ügyészi fellépés benyújtása,
- f) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása,
- g) az ingatlan jogi jellege,
- h) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,
- i) épület létesítése vagy lebontása,
- j) az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,
- k) jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege.

Tisztes sorozat ez. Mindezek tények esetén a törvény maga kapcsolja ki a bizonyító, a nyilvántartás bizonyítóerejét, nincs legitimáció. A bejegyzés informatív hatálya esetén nincs közhitelesség. Mindenki végigjárja ezt a bizonyítási folyamatot, ha nem tanulja meg előre a tételt.

¹⁹ Az ún. nyilvankönyvi főkönyv kétségkívül a nyilvankönyv jogi centruma, de nem kizárólagosan hozzá kötődnek a joghatások. Ne feledkezzünk meg azonban arról, hogy a nyilvankönyvi joghatások beálltanak időpontja többnyire eltér a bejegyzés időpontjától, a nyilvankönyvi kérelmek iktatásának időpontjához kötődik. Számtalan jog esetén az okirattárban lévő okirat, esetenként a nyilvankönyvi térkép alapján határozható meg a jogosultság. Ha ennek alapján arra gondolnánk, hogy akkor egyáltalán miért tettük fel a kérdést, akkor arra azt kell válaszolnunk, hogy ezek a nyilvankönyvi részek időről időre, esetről esetre el is térhetnek tartalmukat illetően egymástól, és akkor ismét feltehetjük első kérdésünket. Itt és most azonban az idődimenzió kérdését tárgyaljuk.

²⁰ *sententia ius facit inter partes*

²¹ Egyszerre igaz a tétel, miszerint a nyilvankönyvhöz a tanúsító erő, illetőleg a jogvédelmi hatás minden feltétel nélkül kapcsolódik, illetőleg igaz az az állítás is, hogy a közhitelesség jogvédelmi hatása csak egy bizonyos határidő, az un. kritikus idő eltelte után kapcsolódik az ingatlan-nyilvántartáshoz. A két ellentmondásosnak tűnő megállapítást a közhitelesség idődimenziója vagy időfaktora, illetőleg ezen túlmenő alanyi irányultsága adja. A kritikus idő az anyagi jog részéről szabály hiányában értelmezhetetlen, ami oda is vezetett, hogy többen megdönthetetlen vélelemként értették a szabályt, noha a Ptk. alapján ez nem állítható, igaz az ellenkezője sem.

Ezzel szemben az alábbi tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben.

- a) bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
- b) bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás,
- c) a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom,
- d) az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása,
- e) árverés, nyilvános pályázat kifizetése,
- f) a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés, zárlat az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására,
- g) tulajdonjog fenntartással történt eladás,
- h) a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás,
- i) jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása,
- j) ranghely megváltoztatása,
- k) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (2) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, illetőleg a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (3) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább négyötödét feljogosító alapító okirat módosítása, továbbá az elfogadás, a módosítás időpontja,
- l) az e törvényben meghatározott megismételt hagyatéki eljárás megindítása.

Itt viszont beáll az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, minden rész vélelemhatályával egyetemben.

Nem célszerű tehát a hatósági nyilvántartások közhitelességét ab ovo függetleníteni a bejegyzések hatályaitól. Lehetséges, sőt talán természetes, hogy a közigazgatási adatok, tények, más metafizikai adatok (jog, állapot) esetén ez a tétel igaz. Olyan hatósági nyilvántartásoknál, mint az ingatlan-nyilvántartás a magánjogi joghatások miatt ez a tétel nem igazolható, sőt cáfolható, tehát nem igaz.

A magánjogi és közigazgatási közhitelesség párhuzamos és keresztező joghatása

A Ket.-et módosító törvény miniszteri indoklásában adja meg alaptézisét, amelyet abban összegez, hogy önálló közigazgatási jogi joghatásokat tulajdonít a nyilvántartásoknak. Ebből a téziséből nyer levezetést az önálló közhitelességi joghatás is, amely a hatósági nyilvántartás teljes tartalmára kiterjesztést nyer. A tézist azonban nem szembesíti a keresztfeltétellel, hogy ez tartható-e akkor is, ha magánjogi joghatások is fellépnek a nyilvántartásokban.

Az első kritikai megjegyzés ezzel a kapcsolatban abban összegezhető, hogy amikor a jogalkotó nekilátott a hatósági nyilvántartások közhitelességi joghatásai egységesítésének, akkor első figyelmét magára a Ket-re kellett volna vetnie, hogy

egyfelől következetessé tegye a Ket. normaszöveg rendszerét, másfelől összhangba hozza azt a különböző hatósági nyilvántartások hatályos tartalmával és konkrét norma szövegezésével. Ez elmaradt, ennek folytán a Ket. és pl. az ingatlan-nyilvántartás normatív tartalma nem congruens. Ennek alapján az első jogalkotói feladat az lett volna, hogy tisztázza a hatósági nyilvántartások tartalmát, annak differenciáltságát, és az abból fakadó jogértelmezési zavarok lehetőségének kizárását.

Ebben a tisztázó feladatsorban az első lépésként fel kellett volna figyelni arra, hogy a Ket. valamilyen okból eltérő tartalmat ad a hatósági nyilvántartásoknak, mint a szaknyilvántartások szabályai, amelyek azt nemcsak részletezőbben fogalmazzák meg, de differenciáltan, és annak mentén eltérő joghatásokat fűznek a hatósági nyilvántartáshoz.²²

A közhitelesség, illetve az ahhoz fűződő joglátszat által biztosított jogvédelem szempontjából az ingatlan-nyilvántartásban három, egymástól élesen elkülönülő tartalmi kategória létezik, *szemben a Ket.* meg nem határozott adattartalmával:

- a jogok (ezekre terjed ki a jogvédelem);
- a tények (az Inyvtv. két csoportjukat határozza meg aszerint, hogy a feljegyzésüktől függetlenül is kifejtik-e a joghatásokat, érvényesíthetőek), valamint
- az adatok (ezekre önmagukban nem létezik jogvédelem).

Az adatok szintén két csoportra bonthatók: személyes adatok és dologi adatok.

Előbbieknek a közhitelesség körében a bejegyzett jogosultak „*identifikálása*” szempontjából van alapvető jelentősége, így ezek nem választhatóak el a jogvédelmi hatálytól. A személyes adatok²³ megváltoztatása adott esetben jogosult változtatást jelent, az adatváltozással változhat a bejegyzett jogosult személye. A jóhiszemű harmadikat pedig akkor is megilleti az alaki joglátszaton alapuló jogvédelem, ha a tévesen/hibásan bejegyzett adatok alapján nem tulajdonostól szerzik. Ezzel szemben a dologi adatok körében még közvetlenül sem érvényesül a közhitelesség.

A Ket. módosítása kapcsán a jogalkotó nem tisztázta a hatósági nyilvántartások *adattartalmának* fogalmi készletét, viszont megtette ezt a hatósági bizonyítvánnyal, igazolvánnyal kapcsolatos szabályoknál. Nem tudni mi az oka annak, hogy itt – ellentétben a nyilvántartással – tény, adat, jogosultság vagy állapot igazolására vonatkozó megkülönböztetett strukturált tartalomról szól a Ket.²⁴

Mi az oka annak, hogy a hatósági bizonyítvánnyal kapcsolatos külön szabályokban tény, egyéb adat vagy állapot igazolására vonatkozó differenciált tartalomról szól a Ket. 83. § (1) bekezdése: „*az ügyfél kérelmére a hatóság tény, állapot vagy egyéb adat igazolására hatósági bizonyítványt ad ki*”.

²² Inyvtv. 5. § (1) „Az ingatlan-nyilvántartás – ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja”. (6) „Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.” Ezzel szemben a Ket. 86. § (1): „A hatóság a jogszabályban meghatározott adatokról hatósági nyilvántartást vezet.”

²³ Helyesebb talán „személyhez fűződő” adatokról beszélni, ezáltal elkerülhető az egyéb jogszabályok (pl. Szaszvtv.) eltérő fogalom-használatából adódó további zűrzavar.

²⁴ Ket. 83. § (1) bek., Ket. 85. § (1) bek., 86. § (1) bek.

Mi az oka annak, hogy a hatósági igazolvánnyal kapcsolatos külön szabályokban ügyfél adatainak vagy jogainak igazolására vonatkozó differenciált tartalomról szól a Ket. 85. § (1) bekezdése: „*A hatóság – jogszabályban meghatározott esetben és adattartalommal – az ügyfél adatainak vagy jogainak rendszeres igazolására hatósági igazolványt ad ki.*”

És végül: mitől világos és objektív a hatósági nyilvántartással kapcsolatosan meghatározott Ket. 86. § (1) bekezdése: „*A hatóság a törvényben meghatározott adatokról közhiteles hatósági nyilvántartást vezet.*” A Ket. 82. §-a alapján az Inyvtv. a Ket.-t 86. §-ától eltérően nemcsak adatokat, de jogokat és jogilag jelentős tényeket, körülményeket tart nyilván.

Ha ennek a homályos és bizonytalan normaszövegezésnek nem a jogalkotó slendriánsága az oka, akkor tisztázni kell, miért akart a jogalkotó különbséget kívánt tenni a hatósági bizonyítványok, igazolások és nyilvántartások tartalma között.

Kísérletet nem teszek most a válaszadásra, mert valószínűleg nincs. Ha nincs, akkor az a norma világosságának, ezzel összefüggésben a jogbiztonságnak a kérdését is felveti.²⁵ Arra azonban már most rá kell mutatni, hogy a nyilvántartási tartalom kérdése kulcsfontosságú, és éppen a hatósági nyilvántartásoknál szükséges erre a differenciáltságra odafigyelni, ha a másik két közhiteles adattárnál ez sikerült.

Van ennek a látszatra kisebb súlyú, orrvérzészerű hibának leágazása e tanulmány tartalmához. Az Inyvtv. 5. §-ának (1a) bekezdéssel történő kiegészítése ennek a modellnek alapján módosított Ket. szabály alapján történt. Erről szól a tanulmány.

A Ket. 86. § (1c) bekezdése alapján a Ket. 86. § (1a) és (1b) bekezdés tekintetében nem alkalmazható a 82. § (1) bekezdése, amely szerint: „*A hatósági nyilvántartással kapcsolatos eljárásokban e törvényt akkor kell alkalmazni, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik.*” A Ket. ezzel a szabállyal újra varkaratáténba sorolta a hatósági nyilvántartásonként ismert ingatlan-nyilvántartást.²⁶ Az adatok közhitelességének kimondására volt erre példa az 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelettel szabályozott ingatlan-nyilvántartásban, éppen a jogbiztonság céljából kellett megszabadítani ettől az ingatlan-nyilvántartást az 1997. évi VCLI. törvényben a kötelező használat kimondásával.²⁷

A jogalkotó látszólagos múltba révedése mellett azonban most lényegileg másról van szó. A jogalkotó egy következtelen és pongyola Ket. normaszövegezés mellett differenciálatlan joghatásokat önt rá, teljesen figyelmen kívül hagyva annak kihatását a magánjog másfél évszázados anyagi jogi joghatásrendszerére. Sohasem szerencsés eljárásjogi joghatásokat összekeverni anyagi jogi joghatásokkal. Az különösen megengedhetetlen, hogy a magánjog eljárásjogi joghatásait,

annak megértése nélkül ráöntjük általában a hatósági nyilvántartások „adattartalmára”. Az elemzéshez azonban tisztázni kell a módosított Ket.-nek az ingatlan-nyilvántartás közbizalmi rendszerét meggyengítő szabályait.

A Ket. 86. § (1a) bekezdése alapján: „*A hatósági nyilvántartás közhitelessége alapján az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhízeműségét, aki a hatósági nyilvántartásban szereplő adatokban bízva szerez jogot.*” Az Inyvtv.-ben ezzel ellentétben a jóhízeműség vélelmének konstituáló törvényi tényállási eleme az ellenérték fejében szerzés. Az Inyvtv. csak a jóhízemű szerző javára állít fel vélelemhatályokat, a forgalmi biztonság megteremtése okán. A Ket. ezzel szemben differenciálatlanul mindenféle jogi helyzetre: statikusra és dinamikusra, mindenféle alanyra egyaránt kiterjeszti azt. A jóhízeműség definíciója felesleges is, mert nem erre szólnak a vélelemhatályok.

Érdekes az Inyvtv. válaszreakciója a törvény módosításra. Az Inyvtv. a Ket. szabályt *szó szerint* adatra értelmezi és az 5. § (1a) bekezdésében a Ket. alapján kimondja: „*Az ingatlan-nyilvántartás az e törvényben foglaltak szerint nyilvántartott adatok tekintetében – a 2. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott adatok kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül.*” A kivétel a személyazonosító adatokra vonatkozik, amelyből a contrario következik a dologi adatokra vonatkozó közhitelesség.

A Ket. 86. § (1a) bekezdés második mondata alapján: „*Az ellenkező bizonyításáig a hatósági nyilvántartásba bejegyzett adatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, a hatósági nyilvántartásból törölt adatról vélelmezni kell, hogy nem áll fenn.*” A szabály kínosan azonosan hat az Inyvtv. 5. §-a (3) bekezdésével, de az az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében és jóhízeműen szerző személyre terjeszti ki a vélelemhatályokat.²⁸ Ebben viszont éppen az van belefoglalva, hogy önmagában a nyilvántartás tartalma nem legitimál senkit sem, a nyilvántartási tartalom csak akkor legitimál, ha kapcsolódik hozzá az ellenkező anyagi jogi állapot hiánya és az ellenérték fejében történő szerzés. A Ket. közigazgatási magán jogból másolt vélelemrendszere nem épít a magánjogi feltételekre, viszont nemcsak eltér a Ptk.²⁹ és az Inyvtv.-nek az adatokra kimondott gyengített tanúsító erőt érvényesítő rendszerétől, hanem contra legem szabályozást épít ki a Ptk.-val szemben a hiteles tanúsító erő tartalma tekintetében. Ez az contra legem szabályozás gyengítő a jogosultak személyes adatai, erősítő a dologi adatok tekintetében. Az önjáró és önmagáért való szabályozás a metafizikai adatoknál a bejegyzett jogosultak személyi azonosítását veszélyezteti a jogok és tények tekintetében. A fizikai adatoknál azzal a veszéllyel jár, hogy a nyilvántartás önmaga paródiájává válik.

²⁵ [11/1992. (III. 5.) AB határozat, ABH 1992, 77.; 21/1993. (IV. 2.) AB határozat, ABH 1993, 172.]. (ABH 1997, 304, 308; 44/1997. (IX. 19.) AB határozatok

²⁶ Itt és most nem foglalkozunk a Ket. 86. § (1b) bekezdéssel. „*A hatósági nyilvántartásba való bejegyzésre, valamint az onnan való törlésre irányuló eljárás során a hatóság csak jogszabályban e célból meghatározott bizonyítási eszközöket használhat fel.*”

²⁷ 1972. évi 31. sz. tv. 2. § „(1) *Az ingatlan-nyilvántartás – ha jogszabály kivételt nem tesz – nyilvános és hitelesen tanúsítja a feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását.*”

²⁸ „(3) *A jóhízemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást – az ellenkező bizonyításáig – az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér.*”

²⁹ „5:177. § [Az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellege]

(1) *Ingatlanl 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.*”

Még inkább önellentmondó a Ket. 86. § (1a) bekezdése: „Senki sem hivatkozhat arra, hogy a hatósági nyilvántartásba bejegyzett adatot nem ismeri, kivéve ha a hatósági nyilvántartásba bejegyzett adat személyes adatnak vagy törvény által védett titoknak minősül, és megismerhetőségének törvényi feltételei nem állnak fenn.” Az önellentmondás nem is közvetlenül a szövegből, hanem a miniszteri indoklásból világlik ki, és szinte komikusan hat: „... fontos szempont a Ket. 86. § (1a) bekezdésében foglalt közhitelesség definíciójának, mibenlétének értelmezése során a »senki sem hivatkozhat arra« kitétel kibontása. E szabály nem feltétlenül jelenti azt, hogy a közhiteles nyilvántartás mindenki számára nyilvános, és ahhoz bárki hozzáférhet. A »senki« ebben az esetben arra utal, hogy senki olyan személy, akire az adott ágazati eljárási szabályok vonatkoznak, aki az adott ügyben, eljárásban ügyfél lehet, akinek jogai vagy kötelezettségei szempontjából releváns lehet az adat megismerése (tehát például aki az adatot vagy adatigénylés útján, vagy a nyilvántartásba való külön hatósági közreműködést nem igénylő betekintéssel ismeri meg – utóbbira példa az interneten közzétett nyilvántartás). Így e szabály egy olyan elvi nyilvánosságról rendelkezik, mely ágazat-, illetve eljárás-specifikus.” Az értelmezés a legszorosabban összefügg az ügyféli minőséget megalapozó nyilvántartási tartalom és a jogi érdek összemosásával.³⁰

Nos, a szabály éppen a fordítottját jelenti annak, amit olvashattunk. A nyilvántartáshoz fűzött cognitio, mint fikciós vélelem pontosan a nyilvántartás közhitelességén (tanúsító erő) és nyilvánosságán épül fel. Az a hatósági nyilvántartás, amely hitelesen tanúsít a rá hivatkozó személy helyett, a tanúsított tartalom tekintetében korlátlanul nyilvános, ezen alapul a szerző jóhiszeműsége melletti vélelem és ez feltételezi, hogy az ismertség mindenkire, azaz bárkire kiterjed. Ennek negatív definíciója a senki, az mindenkit jelent. A jó hír számunkra az ebben a téves értelmezésben, hogy az nem öltött normaszöveget.

A Ket. alapján kiépülő új, közigazgatási közhitelesség hármas tartalmú vélelemhatály:

- jóhiszeműséget alapító
- bejegyzett adat fenn állására
- törölt adat nem létezésére való vélelem.

Mivel az adat differenciálatlanul jelentheti – és jelenti is a Ket. 86. §-a alapján – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot és feljegyzett tényeket is, így az Inyvtv. 5. §-a alól kicsúszott a törvényi talaj, olyan vélelmeket és úgy szabályoz, amelyeket úgy nem szabályozhat.³¹

- ellenkező bizonyításának kitett tanúsító erő

³⁰ Nos nem. Vagy ha igen akkor más és más vetületekben. Egy korábbi publikációban már kifejtettem, hogy a nyilvántartásban egyfelől a ranghely anyagi jogi és alaki jelentése alapján szűkül le az ügyfelek köre, másfelől a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban szereplő felek által. Más nem ügyfél-jogbiztonsági okokból az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, mint közigazgatási eljárásban. Más a helyzet a bejegyzés elleni polgári perekben, de ott nincs államigazgatás, sem ügyfél, hanem peres felek vannak. Ennek következménye az is, hogy nyilvántartási állapot nem lehet önmagában államigazgatási határozat. Ez talán az egyik legnagyobb normatív tévedés a Ket.-ben. E kijelentés bizonyító eszköze a gyakorlat? Vissza kell igazolódnia a tételnek. Nyugodtan gyakoroljon valaki a Ket. alapján jogorvoslatot a nyilvántartási bejegyzés ellen, rá fog jönni a tétel jelentésére.

³¹ Azt jelenleg az Inyvtv. 5. §-a, majd 2014-től az új Ptk. szabályozza a magánjogi jogviszonyokban.

Ez nem más, mint az Inyvtv.-nek az ingatlan-nyilvántartási jogokra, tények melletti tanúsító erőre kimondott szabály megismétlése.

- cognitio fikciója

Itt újra másként szabályoz az Inyvtv., a nyilvántartás ismertsége mindenki felé hat, nemcsak az ügyfelek felé. Nem ügyfél az ingatlan-nyilvántartásban az, akinek jogos érdekét érinti a nyilvántartás tartalma, de még az sem feltétlenül, akinek jogi érdekét érinti egy bejegyzési eljárás. Nem ingatlan-nyilvántartási ügyfél az, aki bérleti szerződést kötött egy hiteles tulajdoni lap alapján, és kiderül, hogy törölni kell a bérbeadó tulajdonost, pedig a tulajdoni lap megváltozott tartalma igencsak érinti jogait. Nem ügyfél az a jelzáloghitelező sem a bejegyzési eljárásban, aki bár hitelezett a vevőnek, és vele szemben kikötötte a jelzálogjog alapítását, de a vevő nem kérte a tulajdonjog bejegyzését. A jelzáloghitelező sem kérheti, pedig ettől függően keletkezik joga. Sőt, a bérlő még törlési pert sem indíthat, pedig elemi érdeke lenne a nem kívánatos bejegyzett tulajdonos, hasznélvező kiebrudalása a nyilvánkönyvből. Ennek oka igen régen nyilvánvaló: az ingatlan-nyilvántartás metafizikai jelenségek: a jogok látszatának az ingatlan-forgalom biztonságának fenntartása érdekében fenntartott nyilvántartása, és nem irányul a statikus állapotok védelmére.

Mi az, amit nem tartalmaz a vélelemhatályok tekintetében a Ket.? Nos, a leglényegesebbet, a hatósági nyilvántartás teljességét és helyességét. Tartalmazza azt az Inyvtv. 5. § (3) bekezdés első mondata: „A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást – az ellenkező bizonyításáig – az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér”. Ez az igazi vélelemhatály. Ennek „ketesített” jelentése így szólna: a hatósági nyilvántartásba nem vett adat (jog, tény, adat) nem létezik. Ez a vélelemhatály azért szükséges, mert ezen alapul a jogvédelmi hatás: a nem jogosulttól való jogszerzés védelme is. Nos ilyet a Ket. még nem szabályoz. Ne is tegye. Ez a magánjog terrénuma.

Az origo és származékos közhitelesség érdekes teóriája

Ellentmondásos, de érdekesebb a Ket.-nek a közhiteles hatósági nyilvántartások ellentmondó tartalma feloldására igénybe vett eszköze, a közhitelességnek az ellenkező bizonyításától függő értelmezése. Nincs azzal vitánk, hogy a hiteles tanúsító erő ellenkező bizonyításának kitett, az azt kétségbe vonók is rájönnek az első ingatlan-nyilvántartási peres ügyekben.³²

A törvénymódosítást előterjesztő maga is számol ellentmondásokkal a több közhiteles nyilvántartásban párhuzamosan ugyanazon adat tekintetében fennálló közhitelesség joghelyzetére, és ebből következően az esetleges kollízióval. Erre tekintettel értelmezi az origo nyilvántartásból eredő origo közhitelesség fogalmát. Lényeges ezért tudni, hogy melyek azok az „alapnyilvántartások”, amelyek jellegüknel, tárgyukörüknel

³² Lásd erről egyfelől az ingatlan-nyilvántartási határozat kijavítása, kiegészítése, módosításra, törlésre irányuló fellebbezés, ügyészi intézkedés, bírósági jogorvoslati kérelem, másfelől a bejegyzés kiegészítése, törlése iránti nyilvántartási pereket.

fogva egy adott adattípus tekintetében alapvető viszonyítási pontnak minősülnek. „Például a természetes személy neve, születési helye és ideje tekintetében elsődleges az anyakönyvet, lakcíme tekintetében pedig elsődlegesen a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást lehet indokolt közhitelesnek tekinteni.” „Amennyiben mégis előállna a jogalkalmazás során a kollízió, tehát egy adat vonatkozásában eltérés fordulna elő más, az adott adatot szintén közhitelesen tanúsító másik nyilvántartással, a Ket. 86. § (la) bekezdésében foglalt »ellenkező bizonyításig« fordulat jelent megoldást a problémára: ellenbizonyításnak van helye minden esetben, tehát gyakorlati probléma nem merülhet fel. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy hosszabb távon álláspontunk szerint célszerű arra törekedni, hogy elkerülhetőek legyenek a szükségtelenül párhuzamos adattartalmak, vagy amennyiben ilyen párhuzamosság megmarad, akkor tisztázni kell, mely nyilvántartást tekintjük az adott adat vonatkozásában közhitelesnek.”³³

Ennek a többes és hierarchizált hiteles tanúsító erőnek a kiépítése, attól tartok, több gondot okoz, mint amennyit megold, feltétlenül újragondolást igényel. A hatósági nyilvántartásokban ugyanarra az adatra, jogra, tényre, állapotra eltérő kettős, hármas stb... hiteles tanúsító tartalom a „vagy ez, vagy az” állapotát, következképpen a „semmit sem bizonyít” következményét jelenti, mivel a megtekintőnek kell ezt követően kideríteni a valódi jogi helyzetet: az origo nyilvántartást.

A nyilvántartás közhitelessége éppen ennek az ellenkezőjét jelenti. Ha van origo meg származékos nyilvántartás (kétségkívül van), akkor az origó-ra kimondható, hogy hiteles, mert ehhez igazodik minden más nyilvántartás, amely viszont, ennek egyenes és ok-okozati következményeként nem lehet ugyanarra kétséget kizáróan bizonyító erejű, sőt, sehogy sem. A példa is adott: ha az erdő jogi véelme fennállásának az országos erdőállomány adattár az origo nyilvántartása és adatforrása, akkor az ingatlan-nyilvántartás nem lehet ugyanebben az adat tekintetében közhiteles, mert eltérés esetén ez utóbbit ki kell igazítani, tehát, nem alkalmas arra az ingatlan-nyilvántartás, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartás alapján jogokat szerezhesen. Az ingatlan-nyilvántartás az erdő művelési ág mellett nem rendelkezik olyan funkcióval, hogy az ingatlan-nyilvántartás adattartalma alapján a jogalanyok rá alapozhatnák jogi beszámítás alá eső cselekményeiket, nem származhatnak jogok, kötelezettségek a nyilvántartásból megismert adatok alapján. A talán hosszú logikai okfejtés végeredménye nem kétséges: az egyszerre kettős jelleg az embernél lehet pl. skizofrénia, nyilvántartásnál károsnak hívjuk. Az egyik kórisme a másik következmény.

Ehhez már csak azt idézzük meg, hogy a jogalkotó – egyébként mindenki által helyesnek vélten – a közhitelességet a közbizalom és a jogbiztonság érdekében kívánja szabályozni. A hatósági nyilvántartásokhoz fűzött közhitelesség szabályozása mérlegelésénél a jogalkotó alapvetően két szempontra figyelt, egyfelől a hatósági eljárási jelleghez kapcsolódó következményekre, mint rendszer specifikus elemre, másfelől figyelembe vette, hogy a nyilvántartásra épül-e az anyagi jogi jogvédelem, amelynek következtében az adott nyilvántartás rendelkezik-e közbizalmi funkcióval? Nos, igen. A kettős

– origo versus származékos – közhitelesség rendszere a közbizalom elérésének negatív útja.

A személyi azonosító adatok átfogó kivonása a hiteles tanúsító erő alól és annak jogkövetkezményei az Inyvtv magánjogi közhitelességére

A személyes adatok ingatlan-nyilvántartási tanúsító erejének szabályozása azért indokolt, mert nincs jog egyértelműen meghatározható jogalany nélkül. Annak kimondása, hogy a személyi adatok nem közhitelesek az ingatlan-nyilvántartásban azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy jogosult, kötelezett személye bizonytalan, ez pedig egyfelől megengedhetetlen, másfelől ellentétes a magánjogi hiteles tanúsító erővel: a bejegyzett jog, feljegyzett tény jogosultja, kötelezettje személyével. Mindennek oka az, hogy a magánjogi joghatások (ideértve a közhitelességet is) a forgalomban fellépő joghatások, nem hatnak a status quo-ra, csak a dinamikára. Valódi céljuk a nem jogosulttól való jogszerzés védelmét alapozza meg, ezért csak a legszűkebb körben tartható fenn. A személyi adatoknak kell egy kritikus tömege, amelynek alapján a jogosult, kötelezett személye elhatárolható mástól. Ennek alapján az nem is igazítható ki a személyes adatok tekintetében egyébként közhiteles személyi nyilvántartások alapján, mert megváltoztathatná a jogosult személyét.

A hiteles tanúsító erő az un. harmadik személyek felé hat, nem hat ott, ahol nyilvánvaló az okirattal tanúsított tartalom és az objektív, természeti valóság nyilvánvalóan eltér, vagy a felek hatására könnyen, a hatósági nyilvántartás ellenére eltérhet a tükrözött látszat állapottól. Utóbbi körben a magánjog elvonja ettől a tartalmi körtől a jogvédelmi hatást. A jogvédelmi hatás hiányában a hiteles tanúsító erő gyengül, egészen annak „0” értékéig, de meg nem szűnik, mert a kiigazítással újra feltöltődik. A jogvédelmi hatás adja meg a bizalomvédelem tartalmát és annak határait is. Nincs önmagában véve vett közbizalmi hatás: az a jogvédelmi hatástól függ, annak eredménye.

Ebből következik a magánjogi közhitelesség közbizalmi meghatározottságából eredő származtatott jellege is: ahol nem érvényesül jogvédelmi hatás, ott a közhitelesség tartalma sem. A jogvédelmi hatás hiányában nem hivatkozhat eredménnyel: jogvédelmi következménnyel a harmadik szerző fél a hiteles tanúsító erő tartalmára. Ilyenek az Inyvtv-ben a jogilag jelentős tények nagy köre.³⁴

A személyi adatok nem teljes körű, de egy kritikus körbe valójában a jogosult személyének hiteles tanúsítása kérdéséveti fel, így nem adattanúsítási probléma, hanem jog fennállása bizonyításának kérdése.³⁵ A jog, tény fennállása, törle-

³⁴ Inyvtv. 17. § (2) bek) és ilyenek voltak a Ket. módosítását megelőzően a dologi un. természeti adatok is.

³⁵ 1992. évi LXVI. törvény a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról *A nyilvántartás fogalma és feladatai* „3. § (1) A nyilvántartás olyan közhiteles hatósági nyilvántartás, amely a nyilvántartásban szereplő polgároknak az e törvényben meghatározott személyi, lakcím és értesítési cím adatait, valamint az azokban bekövetkezett változásokat tartalmazza és igazolja. (2) A nyilvántartás feladata az e törvényben meghatározott adatok és változásaik gyűjtése és kezelése, azokról okiratok kiadása és törvényben meghatározott jogosultaknak adatok szolgáltatása.”

³³ Ket. Módszertani útmutató

se tekintetében fenn álló magánjogi közhitelességi vélelmek rendszere tisztán magánjogi terület, bizonyítási kérdéskör, mivel ezen alapul a jogvédelmi hatás, amely anyagi magánjogi hatás, egyben az ingatlan-nyilvántartás lényege.

Amikor tehát az Inyvtv. 5. § (1a) bekezdése a bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatok, mint személyi adatok tekintetében kikapcsolja hiteles tanúsító erőt, akkor elvonja a jogosult személye tekintetében fenn álló összes azt követően kimondott törvényes vélelmet.³⁶ Ez így nemcsak önellentmondás, attól rosszabb, a törvény ugyanakkor jognak a fenn állását és annak ellenkezőjét is deklarálja. Az ingatlan-nyilvántartási magánjogi tanúsító erő ugyanis a bejegyzett jog, feljegyzett tény tekintetében három irányban hat:

- a jog, a tény fenn állása,
- jog, tény alanya,
- jog, tény ranghelye tekintetében.

A bejegyzett jogosultak törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait az Inyvtv. 15. § (1) bekezdése alapján a 109/1999. (XII. 29) FVM rendelet 4/A. § (1) bekezdése rögzíti.³⁷ Ahhoz, hogy a bejegyzett jogosult egy elvileg korlátlan jogosult halmaz esetén más potenciális jogosultaktól egyértelműen elhatárolható legyen több olyan személyi azonosító adat kell, amelynek használatával eljutunk a kizárólagos egyediesítésig. Erre modellek, mérések, számítások nem törtétnek, de eddig úgy tűnt, hogy a jogosult családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési éve, hónapja és napja, anyja születési családi és utóneve, a lakcím és a személyi azonosító éppen elegendő. A személyi azonosító magyar állampolgárok esetén tökéletes, de a magyar állampolgársággal nem rendelkezőknél inkább nincs, mint van, így a többi metafizikai adataira kell támaszkodni. Ezt az adatot a felek nyújtják a telekkönyv bevezetése óta, lévén, hogy személyes adatuk átadásával ők rendelkeznek akkor, amikor bejegyzést kérnek. A téves személyes adathoz éppen e két tényező okán szükséges az ellenkező bizonyításának kitett irányadó jelleg kikötése, amely nem más, mint gyengített közhitelesség.

A jogosult egyedisége jogkérdés, ezért annak a közhitelesség magánjogi tartományán belül kell elhelyezkednie. A jogosult személyes adatai egyediségükben lehetnek közigazgatási természetűek, de teljessége több mint egyedi számú adatok mechanikus összessége, összege: nem más, mint maga a jog alanya. Éppen az a gondunk, hogy nem tudjuk, mikor érünk el ehhez a kritikus tömeghez, mikor lesz az egyedi adatváltozás jogosultságváltozás. E sorok írója több olyan pert ért meg, ahol ez volt kulcskérdés. A jogi probléma pedig éppen abból adódott, amire most a jogalkotó készül: a személyes adatok egyedi elemeit pótolták a személyi adatnyilvántartásból: a végeredmény kifogástalan lett apró hibával: egészen más lett a jogosult.

³⁶ Inyvtv. 5. § (2) (3) és (4) bekezdések; Inyvtv. 2.§ b) „az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait”

³⁷ A 109/1999. (XII. 29) FVM rendelet 4/A. § (1) bekezdése a bejegyzett jogosult természetes személyi azonosító adatai közül kizárólag családi és utónevét, születési családi és utónevét, születési évét, és anyja születési családi és utónevét tartalmazza.

A személyi azonosító adatok legalább kötelező használatát követeli meg az Inyvtv. akkor, amikor annak 49. §-ban szabályozza az ingatlan-nyilvántartási előző szigorú szabályát.³⁸ Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult „örökébe belépni kívánó”, annak nyilvántartott személyes adataitól eltérő adatokat felmutató okirat alapján az új jogosult bejegyzését elutasítja azonnal. Az adatok körében fenn álló kellemetlenség a nem teljes közhitelesség megfogalmazásában testesedik ki az Inyvtv.-ben³⁹ nyer óvatos átértelmezést az új Ptk.-ban⁴⁰.

A közhitelesség gyengített kimondását alapozza meg a személyes adatbevitelnél fenn álló új és újabb törvényes biztosítéki rendszerek beépítése. Az ügyvédi, közjegyzői hiteles személyekre gondolok most, ahol a hivatásrendi törvények maguk írják elő a jogosultak és kötelezettek személyes adatai dokumentált ellenőrzését, annak alapján a szükséges személyi adatváltozások nyilvántartási módosításának kezdeményezését. Azt természetesnek tartom viszont, hogy a bíróságokra ugyanezek a szigorú szabályok kiterjedjenek, ellentétben a kialakult jogalkotással, amely éppen az ellenkező irányba hat: különösen a bíróságnak és a közjegyzőnek kötelessége a személyes adatok teljes körének szolgáltatása, a nyilvántartási jogbiztonság megteremtése érdekében.⁴¹ A feloldó szabálynak is köszönhetően tömeges adathiány van az ingatlan-nyilvántartásban.⁴²

A következtetés: éppen a személyi adatoknál kisebb hiba az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség kimondása, mint annak az origo közhitelesség rendszerétől elkülönített mindenféle tanúsító erőtől való megfosztása. A probléma ugyanaz a nem természetes személyek esetén így, így azt külön nem is vizsgálom.⁴³

³⁸ 49. § „(1) Az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.”

³⁹ „(2) Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetése kérdésében a bejelentés nem köti az ingatlanügyi hatóságot.”

⁴⁰ 5:177. § [Az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellege] „(1) Ingatlanl kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni.”

⁴¹ Tarthatatlan és megmagyarázhatatlan a bírósági, és részben a közjegyzői kivétel a személyes adatok szolgáltatási kényszere alól. A bíróság nem ügyfél, de ettől még köteles szolgáltatni a bejegyzést lehetővé tevő teljes adatkört a jogbiztonság és a törvényesség jogállami követelménye alapján. Inyvtv. 34. § „(1) A bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bírósági) határozat tartalmára e törvény 32. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatnak és a bejegyzésre irányuló megkeresésnek – az érdekelt lakcímén túl – vagy az érdekelt természetes személyazonosító adatait vagy az érdekelt családi nevét, utónevét és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, továbbá a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja.” Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

⁴² A személyes adatoknál gondot okoz a lakóhely is, különösen a hajléktalanoknál, így ott egy önálló, jogvédelmet is adó, hatósági szükség-kézbiztosítási cím megadás szükséges. Ezzel biztosított a jogorvoslati jog gyakorlásának lehetősége is.

⁴³ A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, valamint a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a cégjegyzékszámot, a statisztikáról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezet esetében a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni (az azonosításra szolgáló adatok együtt: a jogosult adatai).

Az ingatlan-nyilvántartás dologi – ún. „kataszteri” – adatainak közhitelessége és a Ket.

Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett dologi adatokkal (helyrajzi szám, terület, művelési ág, minőségi osztály, kataszteri tisztajövedelem [aranykorona-érték, vagy AK érték], közigazgatási cím, épületeknél a fő rendeltetési mód, stb.) szemben – a tényleges (természetbeni vagy jogi) állapottól való eltérés esetén – a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.⁴⁴ A „klasszikus” közhitelesség elvéhez szorosan hozzá tartozó jogvédelmi hatás az ingatlan-nyilvántartási adattartalom vonatkozásában tehát nem érvényesül.

A dologi adatok természeti adatok, így ezek körében csupán a természeti állapottal szemben álló, önmagában értelmetlen, regisztratív látszatról beszélhetünk. Nézzük meg egyenként a legfontosabb ilyen adatköröket:

- *művelési ág és minőségi osztály*: néhány kivételtől eltekintve⁴⁵ a tulajdonos (használó) által bármikor szabadon megváltoztatható (pl. gyep feltörése, szőlő-, vagy gyümölcsültetvény telepítése/kivágása, stb.). A Ket. közhitelességi szabálya alapján az Inyvtv. mégis azt a látszatról keltheti, hogy a tulajdoni lapon szereplő adat „valós”, ezzel szemben (pl. erdő, fásított terület estében) a két közhiteles nyilvántartás: az Országos Erdészeti Adattár (a továbbiakban: *OEA*) adattartalma szerinti látszatok között ellentmondás van;⁴⁶ az origo és származék nyilvántartás megtanulása az ügyfél részéről éppen a közhitelesség funkciójának tagadása.
- *térmérték és térképi határvonal*: a Ket. új közhitelességi szabályozása okán az ingatlan-nyilvántartás részein belüli „közhiteles” ellentmondás alakul ki: mást bizonyít az origo közhiteles térkép, mint a származékos közhiteles tulajdoni lap.⁴⁷ Az Inyvtv. 5. §-ának, új, a 2013.

⁴⁴ Inyvtv. 5. § (6) bek.

⁴⁵ A művelési ág és minőségi osztály adatai tekintetében az Inyvtv. 5. §-ának új, a 2013. évi XXIV. Tv. 2.§-al megállapított (2), (4) és (5) bekezdése megszüntette a nyilvántartás közhitelességét. A halastó és az erdő vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartási változásvezetéshez szükséges a joglátszatról „legalizáló” jogerős hatósági engedély, vagy hatósági bizonyítvány benyújtása alapozza meg.

⁴⁶ Az erdő művelési ágra, mint dologi adatra vonatkozó közhitelességet az Inyvtv.5.§-ának, új, a 2013. évi XXIV. Tv. 2.§-al megállapított (2), (4) és (5) bekezdése megszüntette. Ezzel -2014. március 15-el megszűnt a hierarchizált kettős közhitelesség, a megkettőzött nyilvántartási jogi jelleg-látszat. A harmadik „joglátszat” természetbeni állapot („természeti látszat”) szerepe változatlan. Megengedhetetlen, hogy az ügyfél válaszára bízzuk, hogy mikor melyik látszatról kívánja figyelembe venni.

⁴⁷ A tulajdoni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép közötti eltérés esetén a térképi határvonalból számított térmérték az irányadó [megjegyzem, az új Ptk. 5:177. § (3) bekezdése is így rendelkezik. Az Inyvtv. 5. §-ának, új, a 2013. évi XXIV. Tv. 2. §-al megállapított (2), (4) és (5) bekezdése megszüntette a térképen és a tulajdoni lapon alapuló kettős joglátszatról, azt a Ptk-val is összhangban az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmához kapcsolta. A földmérésről szóló 2012. évi XLVI. tv. törvényben is szükségessé vált ezáltal a természeti adatokkal szemben fenn tartott joglátszatok megszüntetése. Furcsa ellentmondás jött létre ugyanis. Az Inyvtv. 5. §-a alapján a tulajdoni lap már nem, de a térképi adatbázis továbbra is közhitelesen tartja nyilván mindezeket az dologi adatokat. A térkép viszont az ingatlan-nyilvántartás része, így a jogi jelleg látszatának a természet állapottal szemben fenn álló önkényes és ésszerűtlen primátusa csak jogsza-

évi XXIV. Tv. 2. §-al megállapított (2), (4) és (5) bekezdése megszüntette a térképen és a tulajdoni lapon alapuló kettős joglátszatról, azt a Ptk-val is összhangban az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmához kapcsolta. A földmérésről szóló 2012. évi XLVI. tv. törvényben is szükségessé vált ezáltal a természeti adatokkal szemben fenn tartott joglátszatok megszüntetése. Furcsa ellentmondás jött létre ugyanis. Az Inyvtv. 5. §-a alapján a tulajdoni lap már nem, de a térképi adatbázis továbbra is közhitelesen tartja nyilván mindezeket az dologi adatokat. A térkép viszont az ingatlan-nyilvántartás része, így a jogi jelleg látszatának a természet állapottal szemben fenn álló önkényes és ésszerűtlen primátusa csak jogszabályhelyet cserélt. Ideje befejezni ezt az orrvérzés-szerű hibát és hatályon kívül helyezni a földmérési adatbázis tartalmából is szükségtelen joglátszatokat. (a) a település azonosítóját: csak a manuális térképi rendszerben volt értelme, d) az alrészletek határvonalát, jelét és megnevezését. maga a természet és a használók változtatják, e) a dűlőnevet, utcanevet és házszámot: metafizikai adatok, de gondoskodik a változásról a közigazgatás) a művelési ágakat és azok betűjelét: maga a természet és a használók változtatják, h) a minőségi osztályokat és azok megjelölését: maga a természet és a használók változtatják, i) a földminősítési mintatereteket: földrészletektől nagyobb egységeket érintenek, nincs ésszerű oka)

- *jogi jelleg*: a gyakorlatban elsősorban a kivett megnevezés (pl. beépítetlen terület, üdülő, vagy lakóház) kapcsán merülhetnek fel jogalkalmazási problémák. A lakótelek, üdülőtelek, lakás, üdülő, gazdasági épület minőséget egyfelől a jogszabály, a helyi építési szabályzat, másfelől az építési engedélyek határozzák meg a terület, épület jogi jellegét, függetlenül attól, hogy abból átvezettek-e valamit a nyilvántartásban van sem. A Ket. alapján módosított Inyvtv. szerint nem szükséges a jogszerezőnek ellenőriznie a területhasználati zónajogot, elég a nyilvántartási joglátszatról figyelembe vennie és máris lakása lesz halásztanya helyett.⁴⁸

Azt kell mondanunk, hogy ezek a természeti adatok nagyrészt nem lehetnek joglátszatok tárgyai, nagyrésztük dinamikusan – sokszor emberi beavatkozástól függetlenül bővíti ki a jogvédelem körét, amit a nyilvántartás (az állam) nem képes garantálni.

bályhelyet cserélt. Ideje befejezni ezt az orrvérzés-szerű hibát és hatályon kívül helyezni a földmérési adatbázis tartalmából is szükségtelen joglátszatokat. (a) a település azonosítóját: csak a manuális térképi rendszerben volt értelme, d) az alrészletek határvonalát, jelét és megnevezését. maga a természet és a használók változtatják, e) a dűlőnevet, utcanevet és házszámot: metafizikai adatok, de gondoskodik a változásról a közigazgatás) a művelési ágakat és azok betűjelét: maga a természet és a használók változtatják, h) a minőségi osztályokat és azok megjelölését: maga a természet és a használók változtatják, i) a földminősítési mintatereteket: földrészletektől nagyobb egységeket érintenek, nincs ésszerű oka).

⁴⁸ Ebben a körben külön problémát jelent, hogy az építésiügyi övezeti besorolásokat jogszabály (helyi önkormányzati rendelet) tartalmazza, így adott ingatlan vonatkozásában a tulajdoni lapon szereplő – a Ket. szerint – „közhiteles” adattartalom (joglátszat) a jogszabállyal is ellentétes lehet.

Az ingatlanokkal kapcsolatos jogi és térbeli információkat egységes rendszerben tartalmazó ingatlan-nyilvántartás kataszteri adatai tekintetében a törvényben további speciális rendelkezések is rögzítésre kerülnek. Az Inyvtv. ki is mondja⁴⁹, hogy az állami térképi adatbázis – az ellenkező bizonyításáig – hitelesen tanúsítja a földmérési törvényben⁵⁰ meghatározott állami adattartalmat; másfelől térképi adatbázisban rögzített földrészletről és egyéb önálló ingatlanról⁵¹ az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy az fennáll, határvonalainak ábrázolása helyes és teljes⁵². Hasonlóan a tulajdoni lap adattartalmában fennálló eltéréshez, a bizonyítási kötelezettség ebben az esetben is azt terheli, aki a térképi adatbázis helyességét, teljességét vitatja.⁵³

A településeink jelentős hányadánál – költségvetési okokból – a régi, ún. sztereografikus térképek digitalizálásával állították elő a jelenleg is vezetett digitális ingatlan-nyilvántartási térképeket. Ezeknél a térképeknél gyakoriak a jogszabályban meghatározott hibahatárt meghaladó eltérések, így a területi adatok csak tájékoztató jellegűek lehetnek. Az új felméréssel készült térképek esetén is grafikus területszámítással történt meg a földrészletek területeinek meghatározása, ezért ezeknél is csak hibahatáron belül értelmezhető a területi adat helyessége, ugyanakkor a területi adat semmiképpen sem tekinthető négyzetméter pontosságúnak. Kizárólag a numerikusan elkészített földmérési munkák és térképek esetén lehet azt mondani, hogy a nyilvántartott és a térképi adatokból számítható terület azonos. A földhivatalokhoz beérkező földmérési panaszügyek, fellebbezések és bírósági jogorvoslati kérelmek nagy részénél a területi adatok vitatják az ügyfelek.

A területi adat mellett, az ingatlan közigazgatási címe (utcanév és házszáma), valamint termőföldeknel a kataszteri tiszta jövedelmi értéke, illetve ezek valóságos állapottól való eltérése is gyakran okoz problémát. A közhitelesség kiterjesztése ezekre a származékos adatokra nemcsak teljesen fölösleges és értelmetlen, de generálja a jogvitákat, eljárásokat.

A termőföldek tiszta jövedelem (AK érték) a területi adatból számított érték (*származtatott adat*), ezért a területi adat esetleges hibája téves értéket eredményez az aranykorona számítása során is.

Láthatjuk tehát, hogy a térképi adatokhoz hasonló helyzet az ingatlan-nyilvántartás egyéb adatai tekintetében is. Sőt a törvény – szemben a közhitelesség szigorú szabályával – „*csupán*” a kötelező adat-felhasználást írja elő a tulajdoni lapon átvett adatok, valamint az ingatlanok a térképi adatbázisban ábrázolt határvonala körében a különböző bírósági, ügyészségi, hatósági eljárásokban.⁵⁴

A hatályos és az új Polgári Törvénykönyv közhitelességi szabályai és a Ket. közigazgatási közhitelesség viszonya

A Ptk. anyagi jogi szabályozásával összhangban az ingatlan-nyilvántartás Ket. szerinti adattartalma az Inyvtv. által meghatározott adatokat, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat, jogilag jelentős tényeket jelenti, amelykehez hitelesen tanúsító erő csak a bejegyzett jogokhoz és feljegyzett tényekhez társul. Az Inyvtv. jelentősége éppen abban rejlik, hogy a hatályos Ptk. általános (az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét tartalom nélkül kimondó) szabályához hiteles tanúsító erő deklarálásával meghatározta a közhitelesség tartalmát és ezáltal lefektette a jóhiszemű jogszerző jogvédelmének feltételeit és alapjait.

Az új Ptk. az ingatlan-nyilvántartási szabályozás tekintetében jelentős változást hoz a Ptk. jelenleg hatályos rendelkezéseivel képest. Ezek közül a legfontosabb, hogy a jogalkotó az ingatlan-nyilvántartás anyagi jogi joghatásait érintő, a jogi szabályozás szempontjából releváns alapvető szabályait beemeli az új Ptk. Dologi Jogi Könyvébe. Definiálja egyfelől magát az ingatlan-nyilvántartást, illetve meghatározza annak lényegi tartalmát.⁵⁵ A legfontosabb ingatlan-nyilvántartási alapelvek között pedig elvi élel mondja ki annak közhitelességét; azzal, hogy az kizárólag a bejegyzett jogokra és feljegyzett tényekre terjed ki.⁵⁶

Az új Ptk. tézise szerint a közhitelesség tévesen a partikularitás, de nem a megdönthetőség talaján áll, mert az ellenkező bizonyításának kitettség ellenére a tanúsító erő feltétlenségét hangsúlyozza. Ez a dogmatikai tévedés már a hatályos Ptk.-ban is fenn állt. A nyilvántartási eljárások és jogorvoslatok széles köre deklarálja naponta a törvényi sugallat ellenkezőjét.

Az tétel sem igaz, hogy az ingatlan-nyilvántartás akkor tudja betölteni rendeltetését, ha az ingatlanokra vonatkozó minden létező jogot feltüntet, nem létező jogok pedig abban nem szerepelnek. A telekkönyvbe sem volt így, most sem lesz így. Legfeljebb fikciós vélelemként a jóhiszemű szerző javára állítjuk a jogvédelmi hatás kifejtésekor. A legegyszerűbb magyarázat erre az, hogy a nyilvántartás kismértékben konstitutív hatályú, nagyrészt deklaratív, sőt informatív, így az a szabály, hogy a nyilvántartáson kívül mindig vannak keletkező, módosuló és megszűnő jogok. Más kérdés az, hogy érvényesíthetők-e, és az, hogy kivel szemben és az, hogy meddig?

Az új Ptk., hasonlóan a korábbihoz az adatok kapcsán visszafogott, talán a széljegyzet tekintetében lépett egye felet előre annak közhitelessége feletti homályos meghatározásával.⁵⁷ Az adatok (és nyilvánvalóan ezekből származtatott,

⁴⁹ Inyvtv. 5. § (8) bek.

⁵⁰ Vö. a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Fttv.) 11. § (1) bekezdése.

⁵¹ Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem rögzített, továbbá törölt (érvénytelenített) földrészletről, egyéb önálló ingatlanról azt kell vélelmezni, hogy az nem áll fenn [Inyvtv. 5. § (10) bek.].

⁵² Inyvtv. 5. § (9) bek.

⁵³ Inyvtv. 5. (7) bek. Az Inyvtv. a Ket.-nek ellentmondóan továbbra is deklarálja, hogy a tulajdoni lap és a térképi adatbázis adattartalma között fennálló eltérés esetére a térképi tartalom az irányadó szabály

⁵⁴ Inyvtv. 2. § (3) bek.

⁵⁵ Az új Ptk. 5:165. §-a értelmében: „Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.”

⁵⁶ Az új Ptk. 5:170. §-a szerint: „Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.”

⁵⁷ Ez a tanulmány nem tárgyalja a Ptk. nyilvántartási joghatásait. Későbbi cikkben szeretnék erre részletesen kitérni.

valamint az egyéb adatok sem) nem minősülnek közhitelesnek, csupán irányadóknak.⁵⁸ Az új Ptk. az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellege paragrafuscímmel⁵⁹ Inyvtv. vonatkozó szabályait irányadósság a törvényi szóhasználatban azt jelenti, hogy a kataszteri adatokat valósnak kell elfogadni, amíg az ellenkezőjét nem bizonyítják.” Ez az un gyengített közhitelesség.⁵⁹

Miért is kellett az ingatlan-nyilvántartás párhuzamos közigazgatási közhitelességéről hosszasan értelezniük?

A tanulmány probléma felvetéseinek a jogalkalmazás szempontjából komoly jelentősége van, ugyanis az ingatlan-nyilvántartáshoz rendelt tanúsító erő, illetve a hozzá kapcsolódó jogvédelem alapvetően befolyásolja a szerződő feleknek az egyes jogügyletek megkötése során elvárt gondossági kötelmének a tartalmát.

A bejegyzett jogok és meghatározott körben a forgalombiztonság érdeke azt indokolja, hogy a jogszerző – kisebb kivételtől eltekintve – mentesüljön a megelőző jogosulti láncolat, fenn álló metafizikai jelenségek, továbbá a másik joglátszat birtokviszonyok jogi megalapozottságának a vizsgálata alól. A gondossági mérce ebben a körben az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot ismeretéhez kapcsolódik.

A közhitelesség – Ket. szerinti tartalommal történő – kiterjesztése a dologi adatokra azt is jelenti, hogy a nyilvántartási joglátszattól folyamatosan, gyorsan és észrevétlenül elváló természetes adatkör tekintetében is felmentjük a jogszerzőt annak vizsgálatától, és egy fiktív, a vizsgálódási kötelezettséget, sőt jóhiszeműnek is nevezzük a szerzőt, ha vakon, ellenérték nélkül szerez. A közhitelesség dinamikája a dologi jognak a kereskedelmi jog általi penetrációja jegyében alakult ki: ott a jóhiszem az anyagi áldozatvállalással párosul mindig. A Polgári jog sem fogadta el a regiszter „metafizikai adatokra” alapozó jogvédelmét: megköveteli, hogy a szerző ne tudhason kellő gondosság mellett a regiszterrel ellentétes állapotról.

Ezzel szemben a Ket. az ingatlan-nyilvántartás adattartalmában bízva szerzőt „jóhiszemű jogszerzőnek” tekinti, továbbá a dologi adatok vonatkozásában is gondos szerzőnek, nem kíváncsi a valódi állapotra sem, és szavatol ezekért az adatokért minden további nélkül.

A Ket. és az Inyvtv. 2013. július 1-jétől hatályba lépett módosításának egyik lehetséges értelmezése szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett valamennyi adat közhitelesnek tekintendő. A fentiekben részletezett fogalmi és dogmatikai „zűrzavar” mellett az ingatlan-nyilvántartás adattartalmának „közhitelessé” tétele a jövőben számos problémát okozhat a gyakorlatban, nagy értékű kártérítési perek kiváltó oka is lehet.

Összefoglalás

A közhitelesség *derivatív joghatás* csak annyiban van létjogosultsága, amennyiben *anyagijogi* jogvédelem kapcsolódik hozzá. Ugyanakkor ha *ex lege* 3-4 nyilvántartást kell közhitelesnek tekinteni, akkor a gyakorlatban egyik sem lesz az, vagyis a jogalkotó vélelmezett szándékával éppen ellentétes hatást fogunk elérni. A Ket. új szabályozásában megjelenő közhitelességi modell elvileg működhet a statikus nyilvántartásoknál, amelyeknél egyfelől az adatok változása jól körülhatárolható jogi tényekhez kapcsolható; másfelől nincs más „konkuráló” nyilvántartási adat (ilyen pl. anyakönyvi nyilvántartás).⁶⁰ Ezzel szemben az olyan dinamikus nyilvántartások (ingatlan-nyilvántartás, OEA), amelyekben – legalább is az adatok egy részénél – természeti tények indukálják a változásokat, illetve a rögzített adattartalom vonatkozásában más nyilvántartásokkal (egymással is) „versengenek”, valódi közhitelességről nem beszélhetünk. Az igazi kérdés: a közigazgatási közhitelesség fogalma – a különböző nyilvántartásokban szereplő, ellentmondó adattartalmak egymáshoz való viszonyának egyértelmű rendezése nélkül – mennyiben alkalmazható. ■

⁵⁸ Az új Ptk. nem is tartalmazza a „földkataszteri” nyilvántartásra, továbbá a nyilvántartás vezetésére, az eljárásra vonatkozó szabályokat, valamint az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó további részletes szabályokat sem.

⁵⁹ Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéről és a jogvédelmi hatályról bővebben ld. még: Vékás i.m. 691. o, skk.

⁶⁰ A személy- és lakcímnnyilvántartás adatai ebből a szempontból nem tekinthetők „konkurensnek”, hiszen a kölcsönös adatátvitel folytán eltérő gyakorlatilag nem képzelhető el (*derivatív adatok*).