

Rosta Márton
ELTE ÁJK Agrárjogi Tanszék
Témavezető: Kurucz Mihály habil. egyetemi docens

Ingatlan-nyilvántartás az új Ptk. kodifikációs folyamatában: bírói felügyelet vagy bírósági hatáskör versus közigazgatási jogkör?

Az új Polgári Törvénykönyv¹ kodifikációs folyamata újra a felszínre hozta azt az elméleti vitát, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogot mennyiben tekintjük a polgári jog² részének, illetve mely szegmensei tartozhatnak a közjog³, a közigazgatási jog⁴ területéhez. A kodifikációs vitafolyamat továbbá újra felvette azt a kérdést is: vajon a korábbi hagyományokhoz való visszatérés – a bírói hatáskör – nem ad-e nagyobb garanciát a bejegyzések és feljegyzések körében, mint a meglévő közigazgatási hatáskör?

I. A kodifikációs folyamat történetének rövid áttekintése

A régi Ptk. átfogó felülvizsgálatára, a magyar polgári jog új kódexbe foglalására 1989-ben állított fel Kodifikációs Bizottságot az Igazságügyi Minisztérium. E bizottság 1990 után Harmathy Attila és Vékás Lajos, az ELTE Állam- és Jogtudományi Karának Polgári Jogi Tanszékén oktató professzorok, akadémikusok társelnöksége alatt működött.

A munkálatok 1998-ban új lendületet vettek, amikor a Kormány elrendelte a polgári jog, ezen belül a Polgári Törvénykönyv átfogó korszerűsítésére irányuló munkálatok megkezdését.⁵ A felülvizsgálat kitűzött közvetlen célja új, korszerű, a nemzetközi gyakorlatnak és elvárásoknak is megfelelő Polgári Törvénykönyv megalkotása, amely a gazdaság alkotmányaként, a civilizatika alaptörvénye lesz. Közvetett célként ezen túlmenően

– a jogbiztonság magasabb szintre emelését,

¹ A tanulmányban a „rég Ptk.” alatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 2014. március 14-i időállapotát, „új Ptk.” alatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek a tanulmány készítésekor hatályos állapotát értem.

² Új Ptk. 5:165-170. §

³ 15/1995. (III. 13.) AB határozat

⁴ 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.) 9. § (1) bekezdés, 1. § (1a) bekezdés, 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról (Ákr.), 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (Inytv.vhr.)

⁵ A polgári jogi kodifikációról szóló 1050/1998. (IV. 24.) Korm. határozat

- a más törvényekkel, illetve jogszabályokkal való viszony, a „főszabály-kivétel” kapcsolatok áttekinthetőbbé, egyértelművé tételét,
- a jogkeresők eligazodásának megkönnyítését a személyi és vagyoni viszonyaikat meghatározó joganyagban

jelölték meg. Az új Ptk. a tervek szerint a rendszerváltás polgári jogi betetőzése is lett volna, a kormányhatározat az alábbiakkal zárult: *„legyen az 1990-től készült törvények szintézisével a civilisztika terén a rendszerváltás folyamatának egyfajta kodifikációs lezárása, összegzése.”*⁶ A kormányhatározat kinevezte a Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottság tagjait, és elrendelte Szerkesztőbizottság és munkacsoportok létrehozását. A Kormány előírta azt is, hogy a Magyar Közlöny II. kötetében tegyék közzé a koncepciót, illetve, hogy a viták alapján átdolgozott, és a Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottság által elfogadott koncepciót 2002. IV. negyedévében terjesszék ismételten a Kormány elé jóváhagyásra.⁷ A Koncepció a Magyar Közlöny 2002. január 31. lapszámának II. kötetében jelent meg.

2003-ban a Kormány elfogadta az Átdolgozott koncepciót, elrendelte közzétételét a Magyar Közlönyben, egyben kimondta, hogy az új Polgári Törvénykönyv normaszövegének kidolgozása az Átdolgozott koncepció alapján kezdődjék meg.⁸ Az átdolgozott koncepció a Magyar Közlöny 2003. január 25-i számában látott napvilágot.

A Szerkesztőbizottság ezek alapján elkészítette a szakmai vitára szánt – és Vitatervezetnek nevezett – első tervezetet, és annak normaszövegét az indokolással együtt 2006-ban az Igazságügyi Minisztérium honlapján közzé tette, és vitára bocsátotta.

Időközben a Kormány – valódi szakmai érvekkel alá nem támasztott – önálló kodifikációs tervezet benyújtásáról döntött. 2007. augusztus 30-án – mielőtt a Szerkesztőbizottság a Vitatervezetre beérkezett észrevételeket és javaslatokat értékelni tudta volna, és annak alapján a Vitatervezetet átdolgozta és véglegesítette volna – az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium civilisztikai szakállamtitkára a Kormánykabinet döntésére hivatkozva közölte a Főbizottság elnökével, hogy a Vitatervezet alapján a Kormánynak benyújtani kívánt Tervezetet az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium készíti el.

A Szerkesztőbizottság folytatta a megkezdett kodifikációs munkát, és a minisztériumi javaslattól függetlenül átdolgozta a 2006-ban közzétett

⁶ A polgári jogi kodifikációról szóló 1050/1998. (IV. 24.) Korm. határozat

⁷ A polgári jogi kodifikációról szóló 1050/1998. (IV. 24.) Korm. határozat időarányos végrehajtásáról és módosításáról, valamint a kodifikáció tárgyevi pénzügyi fedezetéről szóló 1009/2002. (I. 31.) Korm. határozat

⁸ Az új Polgári Törvénykönyv koncepciójának elfogadásáról, valamint a polgári jogi kodifikációról szóló 1050/1998. (IV. 24.) Korm. határozat időarányos végrehajtásáról és módosításáról szóló 1003/2003. (I. 25.) Korm. határozat

szerkesztőbizottsági tervezetet. Ez az ún. Szakértői Javaslat, amelyet 2008-ban publikáltak.

Az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium a Kódex hivatalos tervezetét 2007 őszén engedte nyilvános vitára. Az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium 2008 tavaszán hozta nyilvánosságra a második minisztériumi szövegtervezetet. Ezt a tervezetet T/5949. szám alatt 2008. június 5-én nyújtották be törvényjavaslatként az Országgyűléshez.

Az új Ptk.-t az Országgyűlés 2009. szeptember 21-én ülésén 191 igen, 168 nem szavazattal és 4 tartózkodás mellett fogadta el. A törvényt annak kihirdetése helyett a köztársasági elnök megfontolásra visszaküldte⁹. Sólyom László kifejtette, hogy a polgári jogi kódex megalkotására irányuló eljárásnak különösen gondosnak kell lennie, a kodifikációnak mentesnek kell lennie az ellentmondásoktól. A köztársasági elnök jogi álláspontja szerint ezeknek a kívánalmaknak az Országgyűlés által elfogadott törvény nem felel meg. A törvényhozási munka kapcsán megemlítette, hogy a módosító indítványok nagy száma fordított arányban állt a ráfordított vitaidő-kerettel. Jelen tanulmány tárgyát képező körben is megszólalt a köztársaság első embere, a jogcímmel megerősített birtokvédelem megszüntetése körében rámutat az alábbiakra: *„Ez a megfontolás azonban szoros összefüggésben állt azzal a szándékkal, hogy az ingatlan-nyilvántartás a jövőben bírói felügyelet alatt működjön. Ez utóbbi azonban nem valósult meg, így a birtokkal megerősített jogcím védelmének elhagyása egyoldalúan csökkenti a birtokost védő garanciát. Ezzel nem értek egyet, ezért kérem az Országgyűlést, hogy vagy teremtsen meg az ingatlan-nyilvántartás bírósági felügyeletének feltételeit és azt vezesse be, vagy állítsa vissza a birtokkal megerősített jogcím védelmét az ingatlanok esetében.”*¹⁰

Az Országgyűlés az államfői észrevételeket részben figyelembe véve fogadta el a Kódexet¹¹, amely 2010. május 1-jén, ötven évvel a hatályos Polgári Törvénykönyv hatálybalépését követően lépett volna hatályba.

Az új Ptk. hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló külön törvényt az államfő ugyancsak megfontolásra visszaküldte az Országgyűlésnek, amit azonban változatlan tartalommal fogadott el a Tisztelt Ház.

2010. április 26-án az Alkotmánybíróság – a felkészülési idő hiányára, valamint a jogbiztonság sérelmére hivatkozással – alkotmányellenesnek találta¹², és ezért megsemmisítette a Ptk. hatálybalépéséről és

⁹ Politikai vétó a Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló törvény ellen, törvényhozási eljárási szabálytalanságok és tartalmi kifogások miatt – 2009. október 13. In: Sólyom László: Dokumenta. I. Polgári jog 925-935.

¹⁰ Sólyom 2019.932-933

¹¹ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény

¹² 51/2010. (IV. 28.) AB határozat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 2010. évi XV. törvény alkotmányossági vizsgálata tárgyában

végrehajtásáról szóló törvény egyes rendelkezéseit, így a Kódex nem lépett hatályba.

A parlament 2010-ben törvényi szinten deklarálta a 2009-es Ptk. „hatályba nem lépését”¹³. A Kormány pedig ez év nyarán elrendelte új Kódex előkészítését.¹⁴

Az ún. bizottsági szöveget a hivatkozott kormányrendelet által életre hívott Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottság 2011. december 16-án fogadta el.

Az új Ptk. tényleges megszületésének ismertetésére Sárközy Tamás¹⁵ professzort hívom segítségül: *„A törvényjavaslat szövege azonban változatlan maradt és a Kormány is változtatás nélkül, 2012. február 15-én elfogadta a tervezetet. Ezt követően lezajlott a társadalmi vita, majd 2012 nyarán a törvényjavaslat – a közigazgatási egyeztetések minimális változtatásokkal jártak – benyújtásra került az Országgyűléshez. Végül az Országgyűlés 2013. február 11-én 245 igen, 43¹⁶ nem és 35 tartózkodás mellett 2013. évi V. törvényként fogadta el az új Polgári Törvénykönyvet, amelyet a 2013. évi CLXXVII. törvény (a korábbi alkotmánybírósági döntésre is figyelemmel) 2014. március 15-ével (tehát több mint egy év felkészülési idő biztosítása mellett) léptetett hatályba.”*

II. A kezdeti tudományos elképzelések

A bírósági hatáskör képviselői

Vékás Lajos már 2001-ben ekként fogalmazta meg az alapproblémát¹⁷: *„A bíróságnál vezetett telekkönyvek felszámolásának alapvető problémájához járultak később a földhivatalok súlyos személyi gondjai. Nem lehet ezek után csodálkozni azon, hogy az ilyen módon meggyengített ingatlan-nyilvántartás nehezen vagy egyáltalában nem tudta feldolgozni a nagyvárosi lakótelepek lakásait, s még kevésbé képes megbirkózni a rendszerváltozás tulajdoni alapjaiban bekövetkező változásokkal: a privatizáció és a kárpótlási aktusok következményeivel, valamint a – főleg a fővárosban – rendkívül megnövekedett ingatlanforgalommal. Mindezek miatt a XX. század végére a Ptk. hatályba lépésekor példászerűen működő*

¹³ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény hatályba nem lépéséről, valamint az ezzel összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi LXXIII. törvény

¹⁴ 1129/2010. (VI. 10.) Korm. határozat az új Polgári Törvénykönyv megalkotásáról

¹⁵ Sárközy 2017. 664-665.

¹⁶ Sárközy a tanulmányában megnevezi a nemmel és a tartózkodással szavazó képviselőcsoportot, jelen publikáció szempontjából irreleváns, így a jelölést mellőztem.

¹⁷ Vékás 2001.129.

telekkönyvekből –legalább is Budapesten – egy megbízhatatlan ingatlan-nyilvántartást "sikerült" létrehozni; olyan nyilvántartást, amelyben nem ritkák a tucatnyi széljegyet tartalmazó tulajdoni lapok."

Menyhárd Attila is a bírói kontrollban lát kellő garanciális elemet¹⁸: „Az ingatlan-nyilvántartási eljárás, ahogy arról korábban már szó volt, csak korlátozottan lehet alkalmas a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességének vizsgálatára. Általános elvárás ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás fokozott szerepvállalása az érdekelt felek jogainak és a közérdeknek a védelmében. Ez a szerepvállalás egyébként hozzájárulhatna a közhitelesség erősítéséhez is, mert csökkenthetné a sikeres törlési perek arányát. Az ingatlan-nyilvántartás e fokozott szerepvállalása a bírói kontroll helyreállítását igényelné. A bírói kontroll helyreállítása szervezeti változások nélkül nem lehetséges. Lehetséges megoldásként a következő alternatívák adódnak. Az egyik lehetőség az, hogy a telekkönyvi jogok és tények (ideértve a jogi jelleg megjelölését, és az ingatlant terhelő jogokat is) bejegyzése és módosítása a helyi bíróság hatáskörébe kerülne, míg a tulajdoni lap I. részén lévő adatok (területnagyság, földminőség, AK érték, beépítettség ténye, művelés alól kivett terület megnevezése stb.) bejegyzése és megváltoztatása a földügyi szakigazgatás hatáskörében maradna. A jelenlegi számítógépes nyilvántartás informatikai egységét ez a hatásköri megosztás nem érintené, viszont együtt járna a telekkönyvi helyi bírósági bíróknak (bírósági titkároknak) a körzeti földhivataloktól való fizikai elkülönülésével."

Szalma József nézete szerint¹⁹ „A ma érvényben levő magyar ingatlan-nyilvántartási jogban lehet, hogy megfontolás tárgyává tehető az a kérdés, hogy vissza kellene-e térni a korábbi hagyományokhoz, melyek az osztrák törvényben jelenleg is hatályban vannak. Arról van szó, hogy a jogok evidenciáját helyesebb lenne-e a bíróságra és a megfelelő bírói peren kívüli eljárásra bízni, mint a tételes jogban jelenleg erre feljogosított földhivatalra. Nem arról van szó, hogy a földhivatal nem kompetens, hanem arról, hogy a közigazgatási eljárás jogi természeténél fogva nem alkalmas a konstitutív, egyébként a magyar törvényben kinyilatkoztatott jogkeletkeztető hatály kiváltására....Ezáltal váljon a telekkönyvi rendtartás ismét polgári joggá, mint amilyen volt a magyar jog rövid ideig tartó polgári korszakaiban... Úgy gondoljuk, hogy a bírói hatáskör és az igazi bejegyzési elv érvényesítése tekintetében nem vagyunk egyedül, hiszen úgy tűnik, valamilyen módon ezt a nézetet vallják Prugberger Tamás és Lenkovics Barnabás is. Utóbbi ugyanazt vallja a polgári jogra vonatkozó

¹⁸ Menyhárd 2002.29.

¹⁹ Szalma 2002.505.

figyelemreméltó szisztematikus művében, hogy jobb ugyan a kettős rendszer, azaz az ingatlanokon szerzett jogok bírói evidenciája, de úgy gondolja, hogy az immáron több évtizede földhivatalok által közigazgatási eljárásban vezetett telekkönyvekről nehézségeket okozna áttérni bírói eljárásra. E kétségtelen nehézség ellenére, a tulajdoni jogok bírói hatáskörben és polgári peren kívüli eljárásban való vezetése több jót hozna, mind a magán-, mind a közérdek javára, mint a közigazgatási rendszer. A közigazgatásnak azonban maradna a nem kisebb jelentőségű kataszteri vezetési feladat.”

Jó járt László egyebek mellett ezzel érvel a bírói feladatkör mellett²⁰: *„Idegen az ingatlan-nyilvántartástól pl. az officialitás elve, a földhivatal csak kivételesen, konkrétan meghatározott szűk körben jár el hivatalból. A földhivatal nem folytathat le hivatalból bizonyítási eljárást sem, nem érvényesül tehát a kötetlen bizonyítás. A tényállás megállapításának más a metodusa, mert a földhivatal a felek között már létező jogviszonyt regisztrál (ha úgy tetszik, a bejegyzés által dologiasít). Ebből következően nincs mérlegelés sem. Van viszont a kérelemhez kötöttség elve, amely az Áe.-re nem jellemző; van a bizalomvédelmi alapelv, amely teljesen más, mint a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme [...] Nem elhanyagolható körülmény az sem, hogy a normál államigazgatási eljárásban az eljáró szerv határozata államigazgatási anyagi jogviszonyokat keletkeztet. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban viszont, jóllehet ez is közigazgatási eljárás, polgári anyagi jogviszony a végeredmény. Ezt a felek nyilatkozata, vagy azon alapulóan a földhivatali bejegyzés hozza létre. Az így keletkező polgári anyagi viszonyok azonban nem a földhivatal "impériumából" erednek, a felek jognyilatkozataihoz képest a földhivatal ténykedése csak eszközjelleggel bír.”*

Tulajdonképpen máig ható értelmezési zavart okozott a bírói kontroll, illetőleg bírósági hatáskör összemosása. Az előbbi most is megvalósul a közigazgatási határozat perlési lehetőségével, míg az utóbbi jelenti a klasszikus telekkönyvezést, amikor ingatlanügyben már első fokon bíró vagy bírósági ügyintéző jár el, hasonlóan a mai cégeljáráshoz.

A közigazgatási jogkör képviselői

Kurucz Mihály, mint az akkor hatályos álláspont képviselője indokrendszere lényegét ekként rögzíti²¹: *„A bíró határozata a telekkönyvi tisztviselőnek szolt, továbbá a feleknek. A bírói telekkönyvi határozat hatálya sem több ennél. A telekkönyvi tisztviselő, mint igazgatási*

²⁰ Jó járt 2003.274.

²¹ Kurucz 2004.30.

személyzet telekkönyvi betétben foganatosító aktusa viszont erga omnes hatályú volt. Ehhez kapcsolódott a telekkönyvi joghatás minden tekintetben [...]. Ha pedig csak igazságügyi tisztviselő, de nem bíró jár el, akkor az ugyanúgy igazgatási tevékenységet végez, mint a földhivatali előadó. Azért intézményrendszeri reformot végrehajtani, hogy ez a tisztviselő közelebb ül a bíró ajtajához, nem tűnik elegendő jogpolitikai indoknak egy különálló szervezet létrehozásához.”

Kurucz a klasszikus bírói szerepkörből levezetve is elveti a bírói jogkör szükségességét, mivel rámutat: *„A polgári peres – ügyekben a bírónak kétségkívül megkülönböztetett szerepe van a jogi konfliktusok kezelésében, a bírói döntés legitimáló hatása kiemelkedő. A nyilvánkönyvi ügyek viszont nem jogi konfliktushelyzetet jelentő ügyek, ha azzá válnak, akkor polgári perben nyerhetnek megoldást [...]. A telekkönyvi bizalomvédelmi mechanizmus részeként a jóhiszemű szerzést és szerzőt védő joghatás nem a telekkönyvi bíró határozatához, hanem az ezt a határozatot a telekkönyvön átvezető tisztviselő végrehajtási cselekményéhez kapcsolódik.”*

Kurucz további ismerteti, hogy a bírói kontroll akkor is teljesül, ha nem bírósági feladat a nyilvánkönyv vezetése²². *„A közvetlen bírósági kontroll, illetőleg a közvetlen bírósági telekkönyvvezetés nem ugyanazt a fogalmat jelentik. A bírósági felügyelet nem azonos a bírósági telekkönyvvezetéssel. A bírósági felügyelet nem azonos a bírói felügyelettel. A bírósági felügyelet egy a bíróságától különálló szervezetben folytatott tevékenység ellenőrzését jelenti. A bírói felügyelet megvalósulhat a bírósági szervezeten belül is, ez ún. német-osztrák Rechtspfleger modell. A Ptk. koncepciója nagyon óvatosan, érzésem szerint tudatosan pongyolán fogalmaz a szervezet és hatáskör kérdésében, mert a Főbizottság a nyilvánkönyv anyagi jogi hatásaira koncentrálna nagyon helyesen, és ehhez képest a jogállami princípiumot fogalmazza meg a közvetlen bírósági kontroll melletti kiállásban. Megjegyzem mai is közvetlen bírósági kontroll van, a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálati rendszere ezt valósítja meg. Ettől nem közvetlenebb az elsőfokú bírósági felülvizsgálat sem.”*

Ugyancsak a status quo mellett szállt síkra Fenyő György, a NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar tanszékvezetője, aki az alábbi érveket hozza a ingatlan-nyilvántartás egységessége érdekében²³: *„A földhivatalokhoz érkező ingatlan-nyilvántartási ügyiratok száma évenként közel hárommilliós nagyságrendű, ehhez képest a jogorvoslati fórumon keresztül a bíróságok által megváltoztatott határozatok száma évenként a*

²² Kurucz 2003.26.

²³ Fenyő 2002.16-17.

százat sem éri el. A Európa Tanács Miniszteri Bizottsága a bíróságok tehermentesítése érdekében – többek között – éppen a telekkönyvvezetést nem tartja indokoltnak bírói hatáskörben tartani. (Nem valószínű, hogy a hasonló működési gondokkal küszködő helyi bíróságok terheit célszerű tovább növelni!) Az ENSZ Európai Gazdasági Bizottsága a kelet- és közép-európai országok számára a magyar ingatlan-nyilvántartást állította követendő példaként (nem ok nélkül, mert a többi volt szocialista országban éppen az ingatlanregiszter hiánya miatt lassú a tulajdoni reform). Az ingatlan-nyilvántartás „zavaraira” felhozott példák sem mindig helytállóak.” Fenyő, így folytatja érvelését: „az említett hibákat felszámolni, megszüntetni az ingatlan-nyilvántartási rendszert az elvárásoknak megfelelően vezetni nem egy működő rendszer megszüntetésével és egy új (rég) fel-, illetve visszaállításával lehet [...]. Egyszerűbb lenne az ingatlan-nyilvántartási rendszer működési zavarainak okát feltárni és azokat megszüntetve a nyilvántartást vezető szervezet számára a szükséges feltételeket maradéktalanul biztosítani.”

Kurucz logikáját tovább gondolva nem szabad különbséget tenni a jogbiztonság szempontjából közigazgatási és bírói jogkör között. A közigazgatási jogkör nem alsóbbrendű jogbiztonság, míg az alapeljárásban esetlegesen megjelenő bírói jogkör sem garancia a tökéletes eljárásra. A lényeg, hogy a többi hatósági eljáráshoz hasonlóan a rendszer biztosítsa a bírósághoz fordulás jogát, ugyanis ez a tényleges jogállami garancia. Kurucz ezt ekként fogalmazza meg²⁴: „A bíróságok jogalkalmazási tevékenységük során egyedi jogvitákban döntenek, helyreállítják a jog épségét. A közigazgatási szerv és a bíróság közötti hatásköri vita, illetve hatásköri összeütközés esetén tehát a bíróság döntése a kötelező.

A bírói hatalmi ág egyetlen alkotmányos korlátja az, hogy a bírák a törvényeknek és más jogszabályoknak alárendelten végzik igazságszolgáltatási tevékenységüket.”

Fenti gondolatmenetnek a gerincét az alábbi normatívák egymásra helyezése adja:

a) Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata²⁵: *”Mindenkinek egyenlő joga van ahhoz, hogy jogai és kötelességei, továbbá az ellene emelt bűnvád ügyében független és pártatlan bíróság méltányos és nyilvános tárgyaláson döntsön.”*²⁶

²⁴ Kurucz 2003.15.

²⁵ Elfogadva és kihirdetve az ENSZ Közgyűlésének 217 A (III) határozata alapján, 1948. december 10-én

²⁶ 10. cikk

b) Az a) pontban rögzített alapelvet a korábbi Alkotmány²⁷ ekként fogalmazta meg: *„A Magyar Köztársaságban a bíróság előtt mindenki egyenlő, és mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat, vagy valamely perben a jogait és kötelességeit a törvény által felállított független és pártatlan bíróság igazságos és nyilvános tárgyaláson bírálja el.”* Hatályos Alaptörvényünk ezt az alapveti követelményt így rögzíti²⁸: *„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, észszerű határidőn belül bírálja el.”*

c) A következő lépcsőfokon a Bszi.²⁹ áll, több releváns rendelkezéssel is: *„7. § A bíróság előtt mindenki egyenlő. 8. § (1) Senki sem vonható el törvényes bírójától.”*

d) Végül a sor az Inytv.-vel és a Kp.-val³⁰ zárul, mely rögzíti az ingatlanügyi hatósági ügyekben a bírósághoz fordulás jogát.

A lépcsőzetes rendből látható, hogy jogbiztonság alapelve maradéktalanul érvényesülni tud akkor is, ha az eljárás első részében a jogkör hatósági és nem klasszikus bírói.

III. A kodifikációs javaslatok áttekintése és értékelése

A Koncepció

„A Koncepció azt az álláspontot foglalja el, hogy nem egy központi közigazgatásnál koncentrálódó általános nyilvántartás létrehozása lenne megoldás (ahol együtt vannak az adó-, a társadalombiztosítási, a statisztikai, a cég-, az ingatlan-, a csődjogi stb. adatok, hiszen ez alkotmányjogi – személyiségi jogi – adatvédelmi problémákat is felvet), hanem a cégbíróságok által vezetett cégnyilvántartáshoz hasonlóan a bíróságoknál vezetett telekkönyvi rendszer helyreállítására kellene törekedni. Teljesen egyértelmű ma már, hogy a telekkönyv földhivatali igazgatásba való 1973-as beolvasztása tévútnak bizonyult. A bírósági kontroll alatt álló telekkönyvezés alapvető jogállami garancia lehet, ha a kellő személyi és tárgyi előfeltételeket a telekkönyvi rendszer helyreállításához megteremtjük. (Erre is hatástanulmányt kellene

²⁷ A Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 57. § (1) bekezdése

²⁸ Magyarország Alaptörvénye Magyarország Alaptörvénye XXVIII. cikk (1) bekezdés

²⁹ A bíróságok szervezeteről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény

³⁰ Inytv. 60. § (2) bekezdés, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 4. § - a közigazgatási jogvita fogalmáról

készíteni.) E téren – ezt a törvény hatálybalépésének elhalasztása is jelzi – az 1997. évi CXLI. törvény nem jelentheti a végleges megoldást. Az ingatlan-nyilvántartás anyagi magánjogi szabályait pedig kifejezetten az új Kódexben kell elhelyezni.³¹

Az Átdolgozott Konceptió

Az Átdolgozott Konceptióban nem lelhető fel változás, egy rövid mondat szól a kérdéstről: „Az ingatlan-nyilvántartás anyagi magánjogi szabályait magában a Ptk.-ban kell elhelyezni.”³²

Ahhoz képest, hogy az Átdolgozott Konceptió rögzíti, hogy az anyagi magánjogi szabályok a Ptk.-ban helyezendők el, a 2009-es Ptk. meglehetősen szűkszavúan rögzíti az alábbiakat:

4:192. § [Az ingatlan-nyilvántartás tartalma és alapelvei]

(1) Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanok törvényben meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, törvényben meghatározott adatait.

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

4:193. § [Az ingatlan-nyilvántartás részletes szabályai]

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó részletes szabályokat törvény állapítja meg.

Észlelhető, hogy az sem egyértelmű a normaszövegből, hogy a 4:193. § szerinti külön ingatlan-nyilvántartási törvényben csak eljárásjogi vagy anyagi jogi szabályok fognak-e szerepelni. E kérdésre a lehetséges válaszokat a Polgári Törvénykönyvről szóló T/5949. számú törvényjavaslat indoklása alapján próbáltam megtalálni.

A miniszteri indokolás szerint: „A Javaslat – a hatályos Ptk.-val egyezően – az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződés vagy más jogcím mellett a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is megköveteli... . Ehhez kapcsolódóan jelezzük, hogy a közigazgatási egyeztetés során egyetértés alakult ki abban, hogy ne kerüljenek be a törvénykönyvbe az ingatlan-nyilvántartás alapelvei, anyagi jogi szabályai. Jelenleg ugyanis az anyagi és eljárási szabályokat egyaránt az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény tartalmazza, és ez

³¹ Magyar Közlöny 2002/15/II. szám, 87. o.

³² Magyar Közlöny 2003/8. szám, 803. o.

*megkönnyíti a jogalkalmazást. Az anyagi jogi szabályoknak vagy azok egy részének átemelése az új Ptk-ba megbontaná ezt az egységet, és gyakorlati haszonnal sem járna.*³³

Látható, hogy az Átdolgozott Konceptióban megfogalmazott elvárások egyáltalán nem érvényesültek, sőt a „vékási” vezérgondolatok sem. Vékás 2008-ban rámutatott: *„2007. augusztus 30-án – mielőtt a Szerkesztőbizottság a Vitatervezetre beérkezett észrevételeket és javaslatokat értékelni tudta volna, és annak alapján a Vitatervezetet átdolgozta és véglegesítette volna – az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium civilisztikai szakállamtikára a Kormánykabinet döntésére hivatkozva közölte a Főbizottság elnökével, hogy a Vitatervezet alapján a Kormánynak benyújtani kívánt Tervezetet az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium készíti el. A Kormány az 1050/1998. (IV. 24.) Korm. határozatot nem helyezte ugyan hatályon kívül, de a Kormánykabinet döntése alapján a Szerkesztőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége a kodifikáció további menetéért megszűnt.*”³⁴

Hiába rögzíti Vékás – a már hivatkozott – 2008-ban megjelent tanulmányában: *„A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási szabályozás alapvető magánjogi rendelkezéseit a Javaslat a kódexbe veszi fel, s ezzel visszatér az Mtj. megoldásához. Erre tekintettel szükségessé vált újra a kataszteri nyilvántartás és a nyilvántartás szétválasztása. Az ingatlanokra vonatkozó, a telekkönyv mint nyilvántartás által tartalmazott jogok változásának, keletkezésének és megszűnésének anyagi jogi szabályait maga a Javaslat tartalmazza. A Javaslat a telekkönyvi jogok csak az anyagi jogi szabályait öleli fel, a telekkönyvi eljárási (alaki) jogra nem terjed ki. Ennek szabályai külön törvényre (a telekkönyvi rendtartásra) tartoznak. Külön jogszabályban kell, hogy szabályozásra kerüljön továbbá a földkataszteri nyilvántartás és az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbank. A részletszabályokkal a Javaslat erősíteni kívánja az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét. Az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése – amelyet a Javaslat a jogállamiság megvalósítása szempontjából elengedhetetlennek tart – külön törvényre tartozik, és nem érinti a Javaslatban megfogalmazott anyagi jogi szabályokat.”*

Gadó Gábor az IRM civilisztikai és igazságügyi kodifikációs helyettes államtitkára ekként érvelt a paradigmaváltás ellen, avagy a régi Ptk és az Inyvtv. által meghonosított rendszer mellett³⁵: *„A Szakértői Javaslat szerint az új Ptk.-nak tartalmaznia kell az ún. telekkönyvi jog anyagi jogi*

³³ A Polgári Törvénykönyvről szóló T/5949. számú törvényjavaslat indokolása, Negyedik Könyv: Dologi jog 5) 5.2.

³⁴ Vékás 2008.65.

³⁵ Gadó 2008.390.

szabályait, az alapelveket, a bejegyzésre, az előjegyzésre és a feljegyzésre (rangsor, ranghely) irányadó szabályokat, továbbá azokat az előírásokat, amelyek a telekkönyv helyesbítésére és az ún. telekkönyvi elbirtoklásra vonatkoznak. Mint arra az indokolás utal, "... szükségessé vált újra a kataszteri nyilvántartás és a nyilvánkönyv szétválasztása" (lásd a 4:189-212. §-ában foglaltakat). A rendelkezéshez fűzött magyarázat szerint: "Az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése – amelyet a Javaslat a jogállamiság megvalósítása szempontjából elengedhetetlennek tart – külön törvényre tartozik, és nem érinti a Javaslatban megfogalmazott anyagi jogi szabályokat" (lásd a Szakértői Javaslat 63. oldalán írottakat).

Az IRM Javaslat – hasznosítva az ingatlan-nyilvántartás intézményének alkalmazóit képviselő szervezetek, így pl. a Bankszövetség véleményét – arra az álláspontra helyezkedik, hogy nem indokolt a hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény egységes szabályozási megközelítésének megbontása és még kevésbé lenne hasznos az ingatlan-nyilvántartás és annak felügyelete kapcsán szervezeti-irányítási változásokat bevezetni. Egy nem csupán szóhasználatában archaikus modell törvénybe foglalása jelentős átállási veszteséggel járna és veszélyeztetné az elmúlt években gyakorlatilag naprakésszé vált ingatlan-nyilvántartás működési biztonságát. Távlatilag ugyanakkor nem zárható ki a telekkönyvi modell bevezetésének ismételt megfontolása."

A Bizottsági Javaslat

A Bizottsági Javaslat Ötödik Könyvének Negyedik része a sokatmondó: *Telekkönyv* címet kapta. A Bizottsági Javaslatot megelőző viták során három új elvárás fogalmazódott meg, jelesül:

a) Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének erősítése, ebben a körben a Bizottsági Javaslat a korábbi magánjogban inkább ismert „előjegyzés”³⁶ kategóriáját kívánta visszahozni.

b) Az ingatlanokra vonatkozó anyagi jogi szabályoknak a Kódexbe kell kerülnie az Inyvtv. helyett.

c) Az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése.

A Bizottsági Javaslat sem a bírói felügyelet, sem az előjegyzés igazolása körében nem javasol szabályokat, hanem külön törvénybe utalja azokat.³⁷

³⁶ Bizottsági Javaslat 5:177. §

³⁷ Bizottsági javaslat 608., 616.

A Bizottsági Javaslat után újra megindult a szakmai vita, ezekből az álláspontokból szemezgetek az alábbiakban:

Elsőként Bónis Péter fejtette ki álláspontját, tanulmánya bevezető részében³⁸ a telekkönyv vezetésének bírói hatáskörbe helyezése újbóli szándékát az ún. lakásmaffia cselekmények elharapózásával indokolta. Az ún. lakásmaffiát vizsgáló parlamenti albizottság négy fő csoportba osztotta az ingatlantulajdonosok sérelmére elkövetett magatartásokat: 1. áleladói elkövetés, 2. akarathibás ügyletek, 3. palástolt kölcsönügyletek, 4. szabályos ingatlanárverést követő lakhatási jogtól való megfosztás.

Álláspontom szerint a négy esetkör az ingatlan-nyilvántartás rendszerében nem észlelhető, csak polgári peres úton orvosolhatók, azaz ezeket az eseteket nem lehet az ingatlan-nyilvántartási szakapparátus rovására írni. Így Bódis helyesen sommáz: *„Véleményem szerint csak akkor van értelme az ingatlan-nyilvántartás egységét megbontani, és a telekkönyvet bírói illetékességbe adni, ha a telekkönyv anyagi jogi szabályait is átalakítjuk. Nincs értelme bírói illetékességbe adni a telekkönyvet, ha a telekkönyvi bíró hatásköre nem bővül, ha az anyagi jogi szabályok változatlanok maradnak, mert ezáltal csak a régi szabályokat konzerválnánk, és ezzel az ingatlan-nyilvántartás helyzetét aligha lehetne javítani.”* Bódisnak azt a cikkbeli véleményét, mely szerint az ügyvéd sohasem volt "külső hiteleshely", és teljesen alkalmatlan a pártatlan okiratszerkesztésre, gyakorló ügyvédként vitatom, azonban ennek a részletes kifejtése ennek a tanulmánynak a kereteit szétfeszítené. Más keretek között majd keresek erre lehetőséget.

Székely László, a kodifikáció miniszteri biztosaként ekként érvelt a bírósági hatáskör mellett³⁹: *„Megfontolandó, hogy az ingatlanokat illető tulajdonviszonyok stabilitása, átláthatósága és biztonsága legyen a fő szempont. E nélkül valódi tulajdonról nem is beszélhetünk. Az, hogy a földhivatalokban olyan tisztviselők dönthetnek lényeges dologi jogi kérdésekben, akiknek nincs jogi végzettsége, és akik utasíthatóak – gondoljunk a Sukoró-ügyre –, arra kellene intse a döntéshozókat, hogy érdemes lenne megfontolni a javasolt megoldást. Ez a változás nem érintené a földhivatalok egyéb hatásköreit, de a hivatalokba lehetne delegálni olyan bírókat, akik a telekkönyvi ügyeket a bírósági eljárás szabályai szerint intézik el, és ezért ilyenként felelősséggel is tartoznak.”*

Az ezzel kapcsolatos ellenérveket Kurucznál már ismertettem. Hozzáteszem, hogy – bár nem tudományos folyóiratban jelent meg az interjú – szemet szúr, hogy egy nagy sajtóvisszhangot kapott ügyre hivatkozik a miniszteri biztos a teljesen új rendszer melletti érvélésében.

³⁸ Bódis 2011.343.

³⁹ Székely 2011.26.

Az akkori híradásokat átnézve az ún. sukorói telekcseré ügyben az ingatlan-nyilvántartási hatóságok felelőssége, direkt utasítása fel sem merült, a csereszerződés semmiségének megállapítása iránt az állam képviselőjében Bajnai-kormány nyújtott be keresetet, a bíróság meg is állapította a semmiség okán az érvénytelenséget. Mint azt fentebb már kifejtettem, egyes semmisségi okok, illetve a megtámadási okokból adódó érvénytelenség „kiszűrésére” az ingatlanügyi hatósági eljárás nem képes.

Borsay Tamás (2011-ben a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatalának vezetője) tételesen cáfolja Székely állításait, mivel sok fontos adat szerepel benne, hosszabban idézem⁴⁰: *„A hatályos jogszabályok garanciát nyújtanak a tulajdoni jogbiztonság érvényesítéséhez is. A földhivatali szervezet (mint első, illetve másodfokú hatóság) csupán egyike a végrehajtásban feladatokat ellátó intézményrendszernek; a fellebbezést követően a bíróságnál jogorvoslati eljárás kezdeményezhető. A bírókat, az ügyvédeket, a közjegyzőket, a tisztviselőket a csalók persze egyformán megtéveszthették. Köztudott, hogy a bevezetett megelőző intézkedések nyomán (az ügyfél Inyvtv. 27/A. §-a szerinti értesítése az eljárás megindításáról, tulajdoni lap változásfigyelés és e-mailben, sms-ben történő értesítés, a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala személyi adat- és lakcímnnyilvántartásának használata stb.) napjainkra az ilyen esetek száma elenyésző. Ezt a kérdést sem a szervezeti változás, hanem az eljárásrend egyértelművé tétele oldotta meg. A közigazgatási perekben született döntések a földhivatali eljárások jogszerűségét támasztják alá; 2002-ben az évi közel hárommillió földhivatali döntéssel szemben mindössze az esetek 0,005%-ában született olyan bírósági ítélet, amely a közigazgatási határozatot megváltoztatta. 2010-ben a fővárosi földhivatalokban 425 363 – az ingatlan-nyilvántartás jogi részét érintő – első fokú eljárás indult, melyek nyomán 8139 (2%) fellebbezés született. Ezek mintegy 73%-át (5950) saját hatáskörben, első fokon intézték el. Bírósághoz összesen 244 esetben fordultak (ez a teljes érkezés 0,06%-a). Az esetek 81%-ában helybenhagyó döntés született, míg 15%-ában a bíróság az eljárás megszüntetéséről döntött. 2010-ben az évi 425 363 földhivatali döntéssel szemben, mindössze 10 ügyben (0,002%) született olyan bírósági ítélet, amely a közigazgatási határozatot megváltoztatta... . Az oktatási és továbbképzési stratégia mentén végrehajtott fejlesztések nyomán, a földhivatalok személyi állományának felkészültsége kifogástalan. Ezt a bírósági eljárásoknál fentebb említett mutatószámok tényként igazolják. A fővárosi körzeti földhivatalok ingatlan-nyilvántartási osztályain 160 ügyintéző dolgozik. 124 fő (78%) szakirányú felsőfokú végzettségű:*

⁴⁰ Borsay 2011.

ingatlan-nyilvántartási szervező (ma már igazgatásszervező megnevezés kerül az oklevélbe) vagy jogász. 36 fő szakirányú középfokú (OKJ-s ingatlan-nyilvántartási ügyintéző) végzettséggel bír. A megüresedő kormánytisztviselő státuszokat diplomás pályázók nyerhetik el, továbbá ebben az évben még jó néhány tisztviselő szerez felsőfokú oklevelet. A másodfokú hatóságnál a szakirányú diplomás szakemberek aránya 100%, két fő kivételével jogász.”

A jelenlegi koronavírus-járvány okozta korlátozásokra figyelemmel telefonon vettem fel a kapcsolatot Borsay Tamással, aki szóban megerősítette azt az ügyvédként is megszerzett tapasztalatomat, hogy a 2011-es állapotokhoz képest tovább emelkedett a jogász végzettségű kollégák jelenléte a földhivatali eljárásokban. Erre az életpályára lehetőséget teremtett a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény, melynek 1. számú mellékletében rögzített II. számú bértáblája a versenyszférához közelítette az ágazati javadalmazásokat.

Borsay felhív továbbá egy érdekes szubjektív érvet is: *„Személyes beszélgetések során a szakemberek érdeklődése természetes; igazából mi indokolja, hogy a tények és érvek ellenére újra és újra felmerül a telekkönyv kérdése? A telekkönyvi hivatalban még ügyfélként, ügyvédként vagy telekkönyvi bíróként megfordult idősebb korosztály válasza ilyenkor – a jogtörténeti érvek felelőlegességét követően – teljesen határozott: a nosztalgia. Hiszen a telekkönyvi hivatal a szakmai társadalmi élet egyfajta központjává vált: amíg a bejegyzésre várhoztak, egy cigaretta mellett egyéb kérdéseket is megvitathattak. Az élet azóta megváltozott, ritmusa felgyorsult (lásd az Inyvtv. Vhr. 83. §-a szerinti egyidejű érkezésre vonatkozó szabályokat). Tehát a nosztalgia. Ám egy nyilallás a szívünkben – ami sokkal erősebb, mint maga az emlék – meggyőző érv-e egy ilyen mérvű változáshoz?”*

E sorok írója csak megerősíteni tudja, hogy ügyvédjelöltként, ügyvédként ugyanolyan jól lehet kvaterkázni a kollégákkal a földhivatali ügyfélvárókban, mint bárhol máshol, sőt a várható elektronikus eljárásra való áttéréssel a személyes szakmai találkozások végképpen a peres tárgyalások bírósági folyosóira, illetve az ügyvédi kamara klubhelyiségébe fog áttevődni.

A Bizottsági javaslatához köthető álláspontok összevetésénél nem feledkezhetünk meg a tervezett külön törvényről sem, mely a bírói felügyelet alá helyezés szervezeti és eljárásjogi kereteit teremtette volna meg. Többeket megkerestem a kodifikációs munka akkori szereplői közül, és az egybehangzó közlés az volt, hogy sem koncepció, sem tényleges normaszöveg nem készült. Sajnálatos, ugyanis akkor lehetne a két

álláspont (bírói felügyelet vs. közigazgatási jogkör) még inkább összevethető, elemezhető.

IV. Nemzetközi kitekintés

Mielőtt a hatályba lépett új Ptk. vizsgálatára rátérnénk, vessünk egy pillantást az európai színtérre, egyes országok telekkönyvezési gyakorlatára.

Jogtörténeti hagyományainkra figyelemmel az osztrák modellt villantom fel elsőként. Dr. Hajdu Tádé Miklós és Jánossy András tollából⁴¹: *„A telekkönyvi nyilvántartás üzemeltetését 114 járásbíróóság mintegy 500 alkalmazottja végzi, a kataszteri nyilvántartást pedig a – leginkább a magyar FÖMI-hez hasonlítható – közigazgatási szerv, a Bundesamt für Eichund Vermessungswesen (BEV) vezeti 41 kataszteri irodával és mintegy 150 alkalmazottal... . Noha a telekkönyvet a Bezirksgericht-ek (járásbíróóságok) vezetik, az elsőfokú eljárásban nem bírók járnak el, hanem Rechtspfleger-ek (bíróági tisztviselők) feladata a döntéshozatal. A Rechtspfleger-ek szakirányú felkészítése nem az egyetemeken, hanem az igazságügyi szervezet rendszerében történik, ezen belül az egyik képzés tárgyát a telekkönyv és a hajóregiszter vezetése képezi. Az elsőfokú döntések elleni fellebbezések elbírálása a Landesgericht-ek (tartományi törvényszékek) hatáskörébe tartozik, ahol már háromfős bírói tanácsok járnak el.”*

Kurucz részletesen kitér arra, hogy a német modell hasonlatos az osztrákhhoz⁴². A brit modell viszont a hazánkban ismert hivatali/közigazgatási formában működik⁴³.

További európai kitekintést tesz Borsay a már idézett tanulmányában: *„A nemzetközi törekvés is az egységes és közhiteles ingatlan-nyilvántartás szervezeti megoldásai felé halad, Csehország, Szlovákia és Szerbia már egységes ingatlan-nyilvántartást vezet közigazgatási hatáskörben. Spanyolországon, Bulgárián, Horvátországon túl, nemzetek egész sora informatikai alapokon is a jogi, műszaki és gazdasági adatok együttes kezelésére törekszik. Az intézményi különválasztás vagy az intézményi keveredés terve, azaz a telekkönyv felélesztésének gondolata, a nemzetközi trendekkel és ajánlásokkal is ellentétes. Az elmúlt években az egységes földügyi igazgatás és térképészet kialakítását szorgalmazták az ENSZ szakosított fórumai: Európai Gazdasági Bizottság (UNECE), Élelmezésügyi és Mezőgazdasági Szervezet (FAO), Emberi Települések*

⁴¹ Hajdu-Jánossy 2017.23.

⁴² Kurucz 2003.16.

⁴³ Kurucz 2006.27. és Menyhárd 2003.37

Központja (HABITAT), Regionális Térképészeti Bizottságok. Az Európa Tanács Miniszteri Bizottsága Ajánlásában a bírókra ruházott nem bírói feladatok fokozatos csökkentését javasolja. Felhívja a tagállamok kormányait, hogy a lehetséges ügyekben (cégjegyzék, telekkönyv stb.) a bírósági rendszeren kívüli eljárásokat alkalmazzanak." A hivatkozott ajánlás így szövegez⁴⁴: „II. A bírókra ruházott nem bírói feladatok mennyisége növelésének elkerülése és fokozatos csökkentése, más személyekre vagy szervezetekre bízva azokat." Az egyes ügýtípusokat felsoroló tételes lista az ajánlás függelékében szerepel, de már a függelék bevezető mondata is beszédes: „Függelék az R (86) 12 számú Ajánláshoz Példák azokra a nem bírói feladatokra, amelyektől egyes államok bíróit meg lehet szabadítani, figyelemmel minden ország sajátos viszonyaira..." A függelékben pedig felsorolják a telekkönyvvezetést (változások, jelzalog bejegyzésének ellenőrzése) is. Az ajánlás indokolása kiemeli: „A jelen ajánlás függeléke olyan példákkal szolgál e rendelkezésekre, amelyekkel egyes államokban jelenleg foglalkoznak, és amelyektől a bírókat meg lehetne szabadítani, figyelembe véve minden ország sajátos viszonyait....A bíró feladata lényegében a jogi követelésekre vonatkozó perekben a jogszabályok alapján dönteni... . Ennek ellenére úgy tűnik, hogy munkaidejének jelentős részét nem a peres ügyekkel kapcsolatos olyan munka köti le, amelyek inkább igazgatásiak, mint bíróiak. A történelmi fejlődés szerint a bírónak bizonyos területeken megszerzett képzettsége, pártatlansága, ismerete arra vezetett, hogy gyámsági feladatokat lásson el, növekedjen a családjog területén betöltött szerepe és bejegyzési vagy engedélyezési gyakorlatot folytasson, gazdasági jogterületeken is... . Biztos, hogy a bírót e feladatok ellátása alól nem lehet teljesen felmenteni, de bátorítani kell azon esetek felülvizsgálatát, amikor a bírónak bármilyen folyamatban lévő peres ügyön kívül kell közreműködnie, és amelyekben a közreműködésére nincs szükség, törölni kell... . A bírótól ekként visszavont feladatokat bizonyos esetekben a közigazgatásra, más esetekben pedig a bíróság más dolgozóira lehet ruházni. Erre vonatkozóan lehet említeni a Rechtspfleger-t, aki a Német Szövetségi Köztársaságban és Ausztriában a nempere eljárásokban, valamint egyes esetekben a polgári peres eljárásokban is széles jogkörrel felruházott igazságszolgáltatási tisztviselő."

⁴⁴ EURÓPA TANÁCS MINISZTERI BIZOTTSÁG R (86) 12 számú Ajánlás a bíróságok túlterheltségének megelőzésére és csökkentésére vonatkozó egyes intézkedésekről és Indokolás: <https://kuria-birosag.hu/hu/etmb/r-86-12-birosagok-tulterheltsagenek-megelozesere-es-csokkentese>

V. Az új Ptk.

Az új Ptk. és a kapcsolódó jogszabályok végül megmaradtak a status quo-nál, az új Ptk. miniszteri indokolása⁴⁵ rámutat: *„Jogrendszerünkben az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanforgalom alapintézménye. Erre is tekintettel a Javaslatot megelőző viták során az ingatlanok magánjogi forgalmának szabályozása kapcsán három, a hatályos jogtól jelentősen eltérő kívánalom fogalmazódott meg, s ezek tükröződnek a Javaslat rendelkezéseiben is... . A harmadik törekvés: az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírói felügyelet alá helyezése. Ez olyan kérdés, amely nem érinti a Javaslatban megfogalmazott anyagi jogi szabályokat. Rendezése külön törvényre tartozik.”*

Mit látunk? Azt, hogy a miniszteri indokolás még mindig nyitva hagyja a kérdést, hogy esetlegesen a jövőben újra előkerül a bírói felügyelet kérdése. Azonban az új Ptk. hatálybalépése óta ilyen törekvés a nyilvános térben nem látható.

A tervezett elektronikus ingatlan-nyilvántartás⁴⁶ vélhetően hosszú időre el fogja dönteni a kérdést a jelenlegi hatásköri viszonyok javára.

VI. Összegzés

A tanulmány végére érve láthattuk, hogy bár markánsan jelen volt az új Ptk. kodifikációs folyamatában a bírói modell, mint alternatíva, az sem a 2009-es hatályba soha nem lépett Kódex alapján, sem a hatályos új Ptk. rendszerében nem tudott elfogadást nyerni. Lehet, hogy a bírói modell egy romantikus megközelítéssel átszőtt archaikus modellt akart újraéleszteni, mely 50 év „kihagyás” után már kodifikációs szinten sem tudott gyökeret ereszteni.

Ráadásul igencsak formális az a bírói jogkör, ha a tényleges döntést nem is bíró hozza, hanem igazságügyi tisztviselő. (Például a magyar cégeljárásban, ahol sok eljárásban bírósági ügyintéző jár el.)⁴⁷

A soron következő nagy kihívása az ingatlan-nyilvántartásnak az e-nyilvántartásra való átállás lesz, ennek szükségessége ezen sorok

⁴⁵ T/7971. számú törvényjavaslat indokolással - A Polgári Törvénykönyvről: XXXIV. Fejezet, Negyedik rész bevezető

⁴⁶ <http://lechnerkozpont.hu/oldal/e-ingatlan-nyilvantartas> (KÖFOP-1.0.0-VEKOP-15-2016-00040) (2020.04.19.)

⁴⁷ A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról 2006. évi V. törvény 72. § (7), 31/A. § (3), 45. § (4), 46. § (2)

keletkezésekor – a koronavírus járvány kellős közepén – igencsak indokolt.

Felhasznált irodalom:

Dr. Bónis Péter: Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv? *Magyar Jog*, 2011/6. 343-348.

Borsay Tamás: Énhasadás – Ismét napirenden a kérdés: ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv? *Geodézia és Kartográfia*, 2011/11-12.

Fazekas Judit: Történeti áttekintés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. és 2013. évi V. törvények kodifikációjáról. In: Tanulmányok a 65 éves Lenkovics Barnabás tiszteletére. Eötvös József Könyvkiadó 2015. 121-137.

Dr. Fenyő György: Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv? *Geodézia és Kartográfia*, 2002/3.

Dr. Gadó Gábor: Eltérő és egyező álláspontok az új Ptk. előkészítése során. *Magyar Jog*, 2008/6., 385-398.

Dr. Hajdu Tádé Miklós-Jánossy András: Magyar szemmel az osztrák ingatlan-nyilvántartásról. *Geodézia és Kartográfia*, 2017/4., 22-24.

Dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről. *Magyar Jog*, 2003/5., 265-276.

Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás szervezeti-hatásköri aspektusa: bíróság vagy közigazgatási hatóság. *Gazdaság és Jog*, 2003/7-8., 15-28.

Dr. Kurucz Mihály: Átkerüljön-e az ingatlan-nyilvántartás a bíróságokhoz? I–II. *Geodézia és Kartográfia*, 2004/2-3.

Kurucz Mihály: Az angol ingatlan-nyilvántartás 2002 előtt és után *Geodézia és Kartográfia*, 2006/12., 20-29.

Menyhárd Attila: Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez. *Polgári Jogi Kodifikáció*, 2002/5-6., 7-30.

Menyhárd Attila: Az angol ingatlan-nyilvántartás reformja. *Polgári Jogi Kodifikáció*, 2003/3., 35-38.

Sárközy Tamás: Az új Polgári Törvénykönyv előkészítésének folyamata - újdonságai - utóélete. *Magyar Jog*, 2017/11., 657-667.

Szalma József: Ingatlannyilvántartási jog – közigazgatási vagy bírói eljárás? *Jogtudományi Közlöny*, 2002/11-12., 499-505.

Szenvedi Zoltán: Időtálló új Ptk. előkészítésén munkálkodik a Kormány – interjú Székely László miniszteri biztossal. *Közszolgálat* 2011. augusztus–szeptember, 23-26.

Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért. *Magyar Jog*, 2001/3., 129-136.

Dr. Vékás Lajos: Az új Ptk. Szakértői Javaslatának elvi kérdései. *Magyar Jog*, 2008/2., 65-76.

Dr. Vékás Lajos (szerk.): Az új Polgári Törvénykönyv Bizottsági Javaslatát magyarázatokkal. CompLex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., 2011.

**Real estate registration under the new Civil Code codification process: judicial model versus administrative power?
Summary**

The codification process of the new Civil Code again raised the question whether returning to earlier traditions, i.e. to the judicial model, would give stronger guarantees regarding registrations and notations compared to the existing administrative powers. The study discusses the regulatory methods proposed in each bill, then collates the arguments and views of advocates of the two positions arising in the legal literature. A brief international overview addresses the European Union practice. By the end of the study it becomes clear that while the judicial model had been markedly present as an alternative in the process of legislating the new Civil Code of Hungary, it was ultimately not adopted in the 2009 Code that never entered into force, nor in the system of the currently effective Civil Code. Perhaps the judicial model intended to rekindle an archaic model imbued with romantic approaches, which after a 'lapse' of 50 years was unable to grow roots in codification.