

Ingatlan-nyilvántartás 3.

Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása és alapelvei

Hidvéginé dr. Erdélyi, Erika

Ingatlan-nyilvántartás 3.: Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása és alapelvei

Hidvéginé dr. Erdélyi, Erika

Lektor: Dr. Papp, Iván

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

Ingatlan-nyilvántartás szerkesztése

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

3. Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása és alapelvei	1
1. 3.1 Bevezetés	1
2. 3.2 Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása	1
2.1. 3.2.1 A telekkönyv és a földnyilvántartás összevonása	1
2.2. 3.2.2 Az ingatlan-nyilvántartás kialakítása	2
2.3. 3.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése	2
2.3.1. 3.2.3.1 Az ingatlanok számbavétele	3
2.3.2. 3.2.3.2 A jogi állapot rögzítése és a valóságos állapottal való összehasonlítása	4
2.3.3. 3.2.3.3 A jogok, tények egyeztetése, az eltérések rendezése	4
2.3.4. 3.2.3.4 Az ingatlan-nyilvántartás elkészítése	4
3.3.3 Az ingatlan-nyilvántartás újra szabályozása	5
4. 3.4 Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei	6
4.1. 3.4.1 A nyilvánosság elve	6
4.2. 3.4.2 A közhitelesség elve	7
4.3. 3.4.3 A bejegyzés elve	8
4.4. 3.4.4 Kérelemhez való kötöttség	9
4.5. 3.4.5 A rangsor elve	10
4.6. 3.4.6 Az okirat elve	11
4.7. 3.4.7 Az ingatlan-nyilvántartás egyéb alapelvei	11
4.7.1. 3.4.7.1 A kötelező használat elve	11
4.7.2. 3.4.7.2 A reálfólium elve	12
4.7.3. 3.4.7.3 A teljesség elve	12
4.7.4. 3.4.7.4 Az egységesség elve	12
5. 3.5 Összefoglalás	12

3. fejezet - Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása és alapelvei

1. 3.1 Bevezetés

A modul célja, hogy a hallgató az ingatlan-nyilvántartás kialakításának elvi, gyakorlati indoklásáról, folyamatáról, az ingatlan-nyilvántartás felépítését és működését alapvetően meghatározó elvekről szerezzen átfogó ismereteket.

A modulból megismerheti

- az ingatlan-nyilvántartás kialakításának elvi, gyakorlati indokait, a létrehozás folyamatát,
- az ingatlan-nyilvántartás alapvető struktúráját,
- a bejegyzés elvét,
- a közhitelesség elvét,
- a kérelemhez kötöttség elvét,
- a rangsor elvét,
- az okirat elvét,
- a nyilvánosság elvét,
- az egyéb nyilvántartási elveket,
- az alapelvek érvényesülését.

A modul anyagának elsajátításával képes lesz

- az ingatlan-nyilvántartás létrehozásának indokait és folyamatát bemutatni,
- az ingatlan-nyilvántartás alapelveit és érvényesülésüket értékelni.

2. 3.2 Az ingatlan-nyilvántartás létrehozása

Az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról, valamint a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről szóló 1042/1971.(IX.29) Korm. számú rendelet egy új ingatlan-nyilvántartás kialakítását rendelte el, az állami földnyilvántartás és telekkönyv összevonásával, egy szervezeten belül, egységes nyilvántartási rendszerként.

A kormányhatározat meghatározta a jogi szabályozásra, az ingatlan-nyilvántartás létrehozására és vezetésére vonatkozó legfontosabb irányelveket is. Ennek nyomán alkották meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1971. évi 31. számú törvényerejű rendeletet és végrehajtására vonatkozó többi jogszabályt.

2.1. 3.2.1 A telekkönyv és a földnyilvántartás összevonása

Az 1970-es évek elején a kormányzat a telekkönyv és az állami földnyilvántartás összevonását a következő indokok miatt tartotta szükségesnek:

A két nyilvántartás tartalmában bizonyos párhuzamosságok voltak, az ingatlanok adatainak nagy része (fekvés, helyrajzi szám, terület, művelési ág, a tulajdonos, kezelő, használó neve) mindkét nyilvántartásban szerepelt.

A nyilvántartások egyike sem volt teljes, mert az állami földnyilvántartás nem tartalmazta az ingatlanokhoz kapcsolódó egyes jogokat (például telki szolgáltatást, jelzálogjogokat, tartási jogot), a telekkönyvi

nyilvántartásban pedig nem szerepeltek a közterületek, a tényleges művelési ágra és a földminőségre vonatkozó adatok.

A két nyilvántartás adatai között ugyanakkor jelentős eltérés volt, amely a változások *különböző időben és sorrendben történő átvezetéséből* származott.

Az állami földnyilvántartás és a telekkönyvi nyilvántartás adatai egyaránt közhitelesek voltak, azonban *egyik nyilvántartásban* sem teljes körűen. A tulajdonosi adatokat a telekkönyvi nyilvántartás, a földrészlet egyéb adatait és térképi ábrázolását pedig az állami földnyilvántartás és földmérés tanúsította hitelesen. Ez számos esetben *ellentmondást* keletkeztetett.

2.2. 3.2.2 Az ingatlan-nyilvántartás kialakítása

A nyilvántartás kialakítására lényegében két lépcsőben került sor. Az első lépcsőben a *szervezeti-hatásköri változás* zavartalan lebonyolítását, a telekkönyv és a földnyilvántartás zökkenőmentes továbbvezetését, végül a szerkesztésre való alapos felkészülést kellett biztosítani.

Ebben az időszakban többek között igen lényeges feladat volt az új ingatlan-nyilvántartás rendszerének kialakítása és a jogi, szakmai szabályozás elkészítése, majd ennek a végrehajtó szervezet által történő elsajátítása. Utólag megállapítható, hogy ez utóbbi feladatokra célszerűbb lett volna valamivel hosszabb időt előirányozni.

Az új ingatlan-nyilvántartás gyakorlati *kialakítása, megszerkesztése* lényegében már a második lépcsőben történt. Mivel az új nyilvántartás kialakítása rendkívül bonyolult feladat volt, mindenképpen hosszabb ideig tartó munkával kellett számolni.

A hosszabb ideig tartó szerkesztési munkára, valamint a földnyilvántartás és a telekkönyv átmeneti továbbvezetésére tekintettel, az új ingatlan-nyilvántartás érvénybelépésének *két lehetséges módja* volt:

Az egyik forgatókönyv: fokozatosan megszerkesztik az új ingatlan-nyilvántartást valamennyi településen, majd amikor ez országosan befejeződött, *egy meghatározott naptári napon kell országosan egyszerre áttérni* az új nyilvántartásra. Ez a megoldás - egészen az áttérés időpontjáig - a régi (telekkönyv-földnyilvántartás) és az új nyilvántartás (ingatlan-nyilvántartás) *párhuzamos vezetését* feltételezte. Az új nyilvántartás előnyei csak az áttérés után jelentkeznek, addig viszont egyre növekvő munkateher, a párhuzamosságból eredő minden problémával.

A másik forgatókönyv: *fokozatosan megszerkesztik* az új ingatlan-nyilvántartást valamennyi településen, és mihelyt elkészül, azonnal *érvénybe léptetik*, és a régi két nyilvántartást (földnyilvántartás és telekkönyv) hatályon kívül helyezik. Ebben a módszerben lényegesen kevesebb a párhuzamosságból eredő munkatöbblet, ez a szerkesztés előrehaladásával fokozatosan csökken, és a befejezés időpontjára megszűnik.

Az ebből származó előny - az első módozathoz képest - kézenfekvő. Korántsem lehet azonban azt állítani, hogy ez a módozat - amit a jogi szabályozás és a gyakorlati megoldás követett - problémamentes. Itt is egymás mellett él ugyanis a megszűnő régi két nyilvántartás és a születő új nyilvántartás. Ez pedig szükségszerűen azzal a következménnyel járt, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendszerének kialakításánál és jogi szabályozásánál a megszűnő nyilvántartásra is figyelemmel kellett lenni.

Az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos eljárást (beadvány, okirat, mellékletek, iktatás, széljegyzés, illeték, határidő, hiánypótlás, határozathozatal, jogorvoslat stb.) nem lehetett attól a technikai kérdéstől eltérően szabályozni, hogy adott településen megtörtént-e már az új ingatlan-nyilvántartás szerkesztése, vagy még mindig a telekkönyv és a földnyilvántartás van hatályban. Nem lehetett az említett technikai kérdések miatt az állampolgároknak az ingatlan-nyilvántartási eljárásban lényegesen eltérő jogokat biztosítani, illetve részükre ettől függően eltérő kötelezettségeket előírni. Ebből szükségszerűen következik az is, hogy a rendszer kialakításánál és a jogi szabályozásnál voltak bizonyos kötöttségek, amelyekről nem lehetett eltekinteni.

2.3. 3.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése

A földhivatalok az ország 3026 községéről, 96 városáról 1973-1980. között készítették el az ingatlan-nyilvántartást. (A fővárosban az ingatlan-nyilvántartás készítése 1981-ig tartott.) Az ingatlan-nyilvántartás készítésének szabályait - amit szaknyelven szerkesztésnek neveztek – az alábbiak szerint ismertetjük átfogóan,

annak érdekében, hogy az egyes adatok, jogok és tények milyen módon váltak az ingatlan-nyilvántartás tartalmává.

2.3.1. 3.2.3.1 Az ingatlanok számbavétele

Az adott településen az ingatlan-nyilvántartásának elkészítése mindig azzal kezdődött, hogy meg kellett állapítani a település területén levő önálló ingatlanokat. Ezek az ingatlanok már korábban is szerepeltek valamilyen nyilvántartásban. A földrészleteket az állami földnyilvántartás és a telekkönyv, az egyéb önálló ingatlanokat pedig kizárólag a telekkönyv tartalmazta.

A földrészletre vonatkozó adatokat (helyrajzi szám, terület stb.) egyaránt tartalmazta a telekkönyv és a földnyilvántartás, a számbavétel miatt a két nyilvántartás adatait össze kellett hasonlítani. Ez az összehasonlítás nélkülözhetetlen volt, mivel ugyanazt a földrészletet rendszerint eltérő helyrajzi számmal jelölték meg a két nyilvántartásban.

Az összehasonlítással lehetett a földnyilvántartási és a telekkönyvi adatok tömegéből kiszűrni, hogy melyek az érvényben lévő földrészletek. Az összehasonlítás így annak megállapítására irányult, hogy a földnyilvántartásban nyilvántartott, adott földrészlet melyik telekkönyvi földrészlettel azonos, az összehasonlítási eljárást ezért szaknyelven azonosításnak nevezték.

Az azonosítást mindig el kellett végezni, ha a földrészlet meghatározására szolgáló két legjellemzőbb adat: a helyrajzi szám és a terület a két nyilvántartásban eltért egymástól (például más volt a földrészlet helyrajzi száma a földnyilvántartásban, mint a telekkönyvben).

A földrészleteket az alakjuk, a területek és a tulajdonosaik szerint azonosították.

Az alak szerinti azonosítást a térképen ábrázolt határvonalak segítségével végezték. A földrészlet határvonalát a földnyilvántartási és a telekkönyvi térkép egyaránt tartalmazta. Ha a két térképet egymás mellé helyezték, a térképi ábrák (a földrészlet alakja) egybevetésével tisztázni lehetett, hogy a földrészletet a földnyilvántartásban, illetőleg a telekkönyvben milyen helyrajzi számon tartották nyilván.

Ezzel az egyszerű vizsgálattal - a földrészletek sorrendjének, a határvonalak irányának és alakjának, a jellegzetes töréspontoknak az összehasonlításával - kimutatható volt, hogy a földnyilvántartási térképen levő földrészletének melyik földrészlet felel meg a telekkönyvi térképen.

Ha a telekkönyvi térkép hiányzott vagy méretarány nélkül készült, nem lehetett alak szerint azonosítani. Ez esetben további azonosításra volt szükség.

A terület szerinti azonosításkor a telekkönyvi és a földnyilvántartási területek összehasonlításával állapították meg a földrészletek azonosságát.

Egyezőknek tekintették a földrészleteket, ha a kétféle terület közötti különbség csak minimális, elhanyagolható jelentőségű volt. Ha a területeltérés jelentősebb volt, a tulajdonosokat is vizsgálták abból a szempontból, hogy a területkülönbség nem a földrészlet egy részének elidegenítéséből, elbirtoklásából származott-e.

A földnyilvántartási terület 10 %-át meg nem haladó területkülönbség esetén a földnyilvántartás szerinti földrészletet azonosnak tekintették a telekkönyv szerinti földrészlettel.

A tulajdonosok szerint azonosításkor a tulajdonosok neveinek összehasonlításával tisztázták a földrészletek összevonásából, megosztásából származó eltéréseket.

Az egyéb önálló ingatlanok - mivel azokat korábban csak a telekkönyv tartalmazta - *azonosítására nem volt szükség.*

Az azonosítás eredményéről jegyzéket készítettek (azonosítási jegyzék), amelyben felvették a telekkönyvi és földnyilvántartási helyrajzi számokat a hozzá tartozó területekkel együtt, megteremtették a két nyilvántartás helyrajzi számai közötti kapcsolatot és a területek *összehasonlításának a lehetőségét.*

A földrészletek földnyilvántartási területét a jegyzéken összesítették. A területi végösszegnek egyeznie kellett a község összterületével. Ezáltal lehetett biztosítani, hogy az ingatlan-nyilvántartásból egyetlen földrészlet se maradt ki.

2.3.2. 3.2.3.2 A jogi állapot rögzítése és a valóságos állapottal való összehasonlítása

Az azonosítási jegyzék alapján a község (város) valamennyi önálló ingatlanáról tulajdoni-lap tervezet készült. Erre a tervezetre kigyűjtötték a két korábbi nyilvántartás valamennyi érvényes bejegyzését. Az érvényes bejegyzések képezték a jogi állapotot. A szerkesztéskor később ehhez viszonyították a valóságos, tényleges állapotot.

Az állami földnyilvántartásból és a telekkönyvből kiszűrt érvényes bejegyzések két kategóriába tartoztak: az ingatlanokra vonatkozó adatokra, valamint a jogokra és tényekre.

Az ingatlan adatai tekintetében az állami földnyilvántartás, a jogok és tények esetében a telekkönyv volt a hiteles nyilvántartás, a tervezetre az adatokat a földnyilvántartásból, a jogokat és tényeket pedig a telekkönyvből vették át.

A tulajdoni lap-tervezet felépítése megegyezett az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lappal. Az eltérés a kettő között csak annyi, hogy a tervezeteken az egyes részek egyetlen lapon szerepeltek.

A szerkesztés során az új vagy felújított térképeket egyeztetették a természetbeni állapottal, és az észlelt változásokkal a térképeket kiegészítették.

2.3.3. 3.2.3.3 A jogok, tények egyeztetése, az eltérések rendezése

Az ingatlanokkal kapcsolatos jogokat és tényeket, valamint a valóságos állapottal való egybevetését az érdekelt személyek meghallgatásával tisztázták.

Az eltérések több okból adódtak, jellemző volt, hogy az ingatlant átruházták, de az okirat alapján nem kérték tulajdonjog bejegyzését. A rendelkezésre álló okirat alapján a szerkesztés során az okirat tartalmát vezették rá a tervezetre.

A hatósági döntéseknek a korábbi nyilvántartásokban történő rögzítése is számtalan esetben elmaradt (kisajátítási határozatot nem nyújtották be), a szerkesztés során az intézkedésekből fakadó változásokat a tervezeten érvényesítették.

A szerkesztés során jelentős feladatot jelentett a tényleges birtoklás alapján történő tulajdonszerzés tisztázása és a tényleges birtokos tulajdonjogának megállapítása és a tervezeten történő átvezetése.

Az ingatlant sajátjaként birtokló, és a tulajdonjogra törvényes jogcímet szerzett, de nyilvántartásba be nem jegyzett jogosultnak, a tényleges birtokosnak a tulajdonszerzését csupán valószínűsíteni kellett és így egyszerűsített módon volt lehetőség tulajdonjogának bejegyzésére.

A tényleges birtokos birtoklása objektív helyzet, ez a valóságban nyilvánvaló körülmény volt, emellett a tulajdonjog megszerzését többféle módon valószínűsíthette: az átruházási jogügyletet, akár közvetett bizonyítékokkal; az ingatlan elbirtoklását valamint az ingatlan öröklését.

A szerkesztés során, az ingatlanon fennálló közös tulajdont is megszüntethették, a tulajdonostársak akarategysége esetén, ha az ingatlant megosztva használták.

2.3.4. 3.2.3.4 Az ingatlan-nyilvántartás elkészítése

A rendezés után készültek el az ingatlan-nyilvántartás részei, a tulajdoni lapok, a földkönyv, a név- és tárgymutató. Ezzel lényegében a szerkesztés befejeződött. Az elkészített ingatlan-nyilvántartás részeit a helyi tanácsnál - ma helyi önkormányzat jogelődje - harminc napig *közzemlére* tették ki.

A közzemlérről az ingatlan tulajdonosait hirdetmény és a sajtó útján értesítették. A közzemle idején az érdekeltek az ingatlan-nyilvántartást megtekintették.

Ha a nyilvántartás tartalmával kapcsolatban az érdekeltnek észrevétele, kifogása vetődött fel, akkor *felszólalási jog* illette meg. A felszólalási jogával hatvan napig élhettek az állampolgárok, mert a közzemle utolsó napjától számított további harminc napig lehetett élni e joggal. A felszólalásokat a földhivatal jegyzékben rögzítette, és a rendelkezésére álló adatok és okiratok alapján döntött az ügyben.

3. 3.3 Az ingatlan-nyilvántartás újra szabályozása

A rendszerváltást követő évek társadalmi, gazdasági változásai miatt az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalok munkája, szerepe felértékelődött. A tulajdoni reform megindulásával 1991-től kezdődően feladataik robbanásszerűen megnövekedtek, mivel az ezzel kapcsolatos tevékenység közvetve vagy közvetlenül a földhivataloknál csapódott le.

Az ingatlanok száma rendkívüli mértékben megszorodott. A korábbi szövetkezeti táblákból százezrével alakultak ki kisebb földrészletek, az önkormányzati tulajdonba került lakóépületek értékesítésével pedig több mint 1 millió új lakástulajdon keletkezett. Ezzel párhuzamosan az elintézésre váró ügyek száma is folyamatosan nőtt és ez a leterheltség az ingatlanok számára és az ingatlan-nyilvántartás bővülő tartalmára tekintettel állandósult.

Nyilvánvalóvá vált, hogy a tulajdoni lapok manuális vezetése mellett a szervezet ennek a kihívásnak eleget tenni nem tud. A korszerűtlenné vált infrastruktúra fejlesztésére az Európai Közösség és a Magyar Köztársaság közötti megállapodás értelmében az EU PHARE „A földhivatalok számítógépesítése” című *segély*program támogatásával történt.

A program elsődleges célja *integrált földhivatali számítógépes rendszer* létrehozása volt, amely biztosítja az ingatlanok tulajdoni és térképi adatainak egységes kezelését és szolgáltatását. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítésének jogi alapját az 1994. évi V. törvény teremtette meg.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok számítógépre vitele 1994-ben kezdődött meg és 1999. év során gyakorlatilag teljesen befejeződött.

A feladat nagyságrendjét érzékelteti, hogy több mint 8,5 millió ingatlan adatainak számítógépre vitelét kellett ez alatt a rövid idő alatt elvégezni. Az ingatlan-nyilvántartás alapját képező térképek kezelését biztosító számítógépes eszközpark telepítése a körzeti földhivatalokban megtörtént. Az állami földmérési alaptérképek kezelését biztosító programok telepítése is megkezdődött.

A folyamatban lévő fejlesztések célja olyan szoftverek alkalmazása volt, amelyekkel az *ügyintéző munkája gyorsabbá és megbízhatóbbá* válhat. Az ingatlan-nyilvántartás anyagi és eljárási szabályai alapján ugyanis számos összefüggés vizsgálatára nyílik lehetőség az informatika felhasználásával, amely a *minőség javulását* eredményezhet. Megvalósult a földhivatali adatbázisok összekapcsolása egységes hálózattá (TAKARNET), amely mérőföldkövet jelentett az adatforgalmazásban, az adatszolgáltatásban.

Rendelkezésre állt az a technikai háttér, amely biztosította az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel bevezetett ingatlan-nyilvántartás tartalmában bekövetkezett változások számítástechnikai eszközzel történő vezetését.

Az ingatlan-nyilvántartás technikai feltételeinek modernizációja mellett szükségessé vált a hatályos joganyag felülvizsgálata. Ezt azonban a lezajlott informatikai fejlesztésen túl az is indokolta, hogy az anyagi jogi szabályok – főként a privatizációhoz kapcsoló új jogintézmények folytán – részben meghaladottá váltak. Megváltoztak az állami tulajdonú ingatlanok *kezelésének* szabályai, újraszabályozták a jelzálogjog teljes rendszerét. Számos tartalmi bővítésre vonatkozó igény is megfogalmazódott, amely igényelte a törvényi szabályozást.

Az Országgyűlés 1997. december 2-án elfogadta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (továbbiakban: a törvény vagy Inytv.), melynek alapkonceptiója lényegében az, hogy az ingatlan-nyilvántartás számítógépes kialakítását követő időre határozza meg az nyilvántartás szabályait. A törvény továbbra is fenntartja az ingatlan-nyilvántartás egységét a tartalom és szervezet tekintetében egyaránt.

A törvény fenntartja a reálfólium elvét, és érvényre juttatja a nyilvántartás teljességét azzal, hogy az ország valamennyi ingatlanát tartalmazza.

A törvény érvényesíti azokat a klasszikusnak tekinthető és a telekkönyvből eredő fontos alapelveket (nyilvánosság, bejegyzés, közhitelesség, kérelemhez kötöttség, rangsor, okirat elve) amelyek jellemzik az ingatlan-nyilvántartást.

A törvény önálló közigazgatási eljárási szabályrendszert határozott az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, amelynek háttérjogát az államigazgatási eljárás általános szabályai, valamint a polgári perrendtartás jelentette.

Az időközbeni jogszabályi változás a közigazgatási eljárási törvény (2004. évi CXL. törvény) elsődleges alkalmazását rendelte el.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végül 2000. január hó 1. napján lépett hatályba, a törvény végrehajtásáról a 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet (továbbiakban: Inyvh. r.) és más jogszabályok gondoskodnak.

4. 3.4 Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei

Az alapelvek olyan általános érvényű követelményeket, tételeket jelentenek, amelyek átfogják az adott jogintézmény (ez esetben az ingatlan-nyilvántartás) egészét, alapjaiban határozzák meg annak célját, tárgyát és a cél megvalósításának fontosabb módszereit, eszközeit.

Az alapelvek olyan általános értékek, amelyeknek az adott jogintézménynek meg kell felelnie létében és működésében.

Az alapelvek irányt mutatnak az ingatlan-nyilvántartással összefüggő kérdések további szabályozásához, a jogszabályok módosítása, kiegészítése során zsinórmértékül szolgálnak.

Az alapelveknek fontos szerepük van az ingatlan-nyilvántartás szabályainak törvényes értelmezésében és alkalmazásában, a jogalkalmazó számára az ügyintézés során a jogszabályi rendelkezések tartalmának helyes megállapításához nyújt segítséget.

A jogi irodalom korábban a tételes jogi szabályozásból speciális telekkönyvi elveket vezetett le és elemezte érvényesülésüket.

A törvény tervezetének kidolgozásakor vita tárgyát képezte az a kérdés, hogy a megalkotandó jogszabályban szükséges-e külön fejezetben, vagy paragrafusokban megfogalmazni az alapelveket. Olyan álláspont alakult ki, hogy az *alapelvek elhatárolt kodifikálása indokolt*.

A korábbi jogi szabályozással szemben ez alapvető változást jelentett. A törvény a *Bevezető rendelkezéseknél tárgyalja* az ingatlan-nyilvántartás elveit. Eltérést jelent az is, hogy az alapelvek korábban a törvényerejű rendeletben szétszórtan voltak találhatóak, illetve egyes paragrafusokba épültek be.

A korábbi szabályozás rendező elvei között komoly hangsúlyt kaptak az ingatlan-nyilvántartás *gazdasági célját* kifejező alapelvek (valósággal való egyezőség elve, kötelező használat elve), de ezek az alapelvek a törvény rendelkezései között már nem szerepelnek.

Az alapelvek kapcsán megemlítjük a közigazgatási eljárás alapelveit, mivel az ingatlan-nyilvántartási eljárás is közigazgatási eljárás és így azokat is irányadónak kell tekinteni az eljárás során. A közigazgatási hatósági eljárás alapelveit a tananyag 5. moduljában dolgozzuk

Az ingatlan-nyilvántartás alapelveit két csoportra:

- klasszikus, telekkönyvi alapelvekre,
 - 1) nyilvánosság elve,
 - 2) közhitelesség elve
 - 3) bejegyzés elve,
 - 4) kérelemhez kötöttség elve,
 - 5) rangsor elve,
 - 6) okirat elve,
- az ingatlan-nyilvántartás egyéb alapelveire – oszthatjuk fel.

4.1. 3.4.1 A nyilvánosság elve

A nyilvánosság elvével kapcsolatos jogszabályi rendelkezések az ingatlan-nyilvántartás szolgálati szerepét juttatják kifejezésre. Az ingatlanokhoz fűződő *jogok és törvényes érdekek védelmét* ugyanis csak akkor *szolgálhatja* a nyilvántartás, ha annak tartalma az *érdekeltek* részére hozzáférhető.

Az ingatlan-nyilvántartás a törvényben meghatározottak szerint nyilvános.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról *feljegyzést készíthet, hiteles másolatot kérhet és elektronikus dokumentumként hiteles és nem hiteles másolatok szolgáltathatók.*

A tulajdoni lapról valamennyi bejegyzést szó szerint tartalmazó teljes másolat, valamint a fennálló bejegyzéseket szó szerint tartalmazó szemle szolgáltatható

A nyilvánosság korlátlanul, *csak a tulajdoni lapra* vonatkozik. Minden olyan *magán és közokirat, hatósági határozat tartalma*, amely bejegyzés alapjául szolgált, vagy szolgálhat, valamint a *tulajdonosok jegyzéke* (névmutató) megismerését a törvény szigorú feltételhez köti: az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyre szükséges.

A korlátozás alól a törvény két esetben enged kivételt:

Megismerhető az okirat és a tulajdonosok jegyzéke, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

Az ingatlan természetben meghatározott részére *bejegyzett* jogok, tények és átvezetett adatok alapját képező okiratnak *az érintett* természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma minden további nélkül megismerhető. Ez utóbbi lehetőség *akkor is* fennáll, *ha* a tulajdoni lapon levő *bejegyzés nem hivatkozik* arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.

A nyilvánosságnak a korábbi szabályozáshoz képest való korlátozását a személyes adatok védelméhez fűződő érdekek indokolják.

4.2. 3.4.2 A közhitelesség elve

A törvény bevezető rendelkezései között szerepel, hogy az ingatlan-nyilvántartás - *ha törvény kivételt nem tesz* - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az ingatlan-nyilvántartás ezzel az ingatlan tulajdoni és használati viszonyok *védelmét*, az ingatlanforgalom *biztonságát*, valamint a kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának *megalapozottságát* szolgálja.

A szabály teljességében való érvényesülése azt jelentené, hogy azok a jogok, tények, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban szerepelnek - fennállnak, azok pedig, amelyeket a nyilvántartás nem tüntet fel - nem léteznek.

A szabály azonban ilyen tisztán nem érvényesül, erre utal a "jogszabály kivételt nem tesz" szövegrész.

A közhitelesség elve lényegében egy vélelemrendszert jelent. A vélelemrendszer az alábbi elemekből áll fenn:

A teljesség vélelme: az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza mindazon jogokat és tényeket, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetők, feljegyezhetők. Az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jogok, feljegyzett tények fennállnak, a töröltek, pedig nem állnak fenn.

A helyesség vélelme: az ingatlan-nyilvántartás tartalma megfelel a bejegyzési kérelemnek, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának, végső soron a valóságos jogállapotnak. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jogosultat illeti meg.

A jogszerűség vélelme: az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jogot, tényt törvényesen, szabályszerű eljárásban jegyezték be, illetve fel és nem más jogot, tényt kellett bejegyezni, feljegyezni. Az ellenkező bizonyításig vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jogok és feljegyzett tények az anyagi jogi szabályoknak megfelelnek, jogosultak jogszerzése is törvényes, és az ingatlan-nyilvántartási eljárást törvényesen folytatták le.

Az ismertség elve: ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A vélelem megdönthetetlen, ellene bizonyításnak helye nincs.

A bizonyító erő: a bizonyítási terhet és kötelezettséget telepíti, miszerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult helyett maga az ingatlan-nyilvántartás bizonyít, és a bizonyítási teher arra esik, aki a nyilvántartás tartalmát vitatja.

A közbizalmi hatás: a jog akkor is védelemben részesíti a bejegyzett jog, feljegyzett tény jogosultját, ha a nyilvántartási állapot eltér a valóságos jogi helyzettől. 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.

A jóhiszeműség védelme: az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A törvény *az ellenkező bizonyításig, vélelmezi* ennek jóhiszeműségét. A *bizalom* és az *ellenérték* alapozza meg tehát a jóhiszemű jogszerzést, e két feltételnek *együttessen* kell fennállnia, bármelyik hiányában a vélelem megdől.

A jóhiszeműség védelmének az ingatlanra vonatkozó és *szereződésen alapuló jogszerzésnél* van jelentősége. Az ellenérték fejében jogot szerző személy tehát *bízhat abban*, hogy az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyzett jogok azt illetik, akit a nyilvántartás feltüntet*, továbbá, hogy a nyilvántartás tartalmával szemben *más jogok nem állnak fenn*.

A közhitelesség elvéhez kapcsolódó jóhiszeműség védelme azonban nem feltétlenül érvényesül. Kivételnek kell tekinteni többek között a szerződésen alapuló jogszerzések közül azokat, amelyek nem ellenérték fejében, hanem ingyenesen jönnek létre. Ilyenek *továbbá* általában a *nem szerződésen alapuló jogváltozások* is.

A közhitelesség, mint ingatlan-nyilvántartási jogi hatály a keletkeztető hatályú nyilvántartásoknál a bejegyzés hatályával esik egybe, ahol viszont a bejegyzésnek nincs jogot keletkeztető hatálya, ott a közhitelesség nem érvényesül.

A fentiekből következik, hogy mindazon esetekben, ahol a bejegyzés deklaratív vagy informatív hatályú, a közhitelesség nem érvényesül. Ezekkel az esetekkel e modul 3.4.3 alpontjában foglalkoztunk.

A térképi állapotot kell irányadónak tekinteni, ha a tulajdoni lapon feltüntetett terület mértéke eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt *határvonal alapján a földmérésről szóló jogszabályok szerint meghatározható területnagyságtól*.

A bizonyítási teher - az ingatlan-nyilvántartás adattartalmát tekintve – *azt terheli*, aki a nyilvántartásban feltüntetett adatok helyességét és a *valósággal való egyezőségét* vitatja.

4.3. 3.4.3 A bejegyzés elve

A bejegyzés elvének érvényesülése összefügg azzal a polgári anyagi jogi szabállyal, amely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges (Ptk. 117. § (3) bekezdése).

Jogrendszerünk az ingatlan-tulajdon szerzésének ezt a módját (tradicionalis rendszer) ismeri el, ezért a szerződésen alapuló jogszerzés *az ingatlan-nyilvántartási* bejegyzés nélkül létre sem jöhet. A polgári jogi szabállyal összhangban rendelí a törvény, hogy egyes jogok *az ingatlan-nyilvántartásban, a tulajdoni lapra történő* bejegyzéssel keletkeznek.

A bejegyzés elve lényegében azt fejezi, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésnek, feljegyzésnek milyen joghatálya van.

A bejegyzés elve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok esetében ennek megfelelően azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogot nemcsak feltünteti, hanem meghatározott esetekben létesíti is.

A törvény tételesen meghatározza azokat a jogokat, amelyek keletkezéséhez a bejegyzés szükséges. A bejegyzés hozza létre az okiraton alapuló az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot, használat jogát, telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot, önálló zálogjogot. A bejegyzés jogot keletkeztető (konstitutív) ezekben az esetekben.

A bejegyzési elvből azonban nem következik az, hogy egy ingatlanra vonatkozó szabályszerű adásvételi szerződés, amit nem jegyeztetnek be az ingatlan-nyilvántartásba, ne volna hatályos, a tulajdonjogszerzés nem volna érvényes. A *hatály terjedelme* szempontjából azonban lényeges különbség van az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett *jogszerzés* és a bejegyzett jogszerzés között.

A tradicionális rendszerből kifolyóan az ingatlan-nyilvántartásba *be nem jegyzett jogszerzés csak az eladó és a vevő között hatályos*, és *nem érvényes harmadik személyekkel szemben*. A megállapodás így kötetmi hatályú, ami csak az eladóra és a vevőre (szerződő felekre) vonatkozik.

Ezzel szemben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerzés (jogváltozás) dologi hatályú, vagyis nemcsak a szerződő felek között érvényes, hanem mindenki *mással*, tehát harmadik személyekkel *szemben is* hatályos. Az ingatlan-nyilvántartás jogot keletkeztető hatálya *kapcsolódik a közhitelesség elvéhez*, amely védi azokat, akik az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereznek az ingatlanra jogot.

A bejegyzés hatálya az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető más jogok tekintetében kinyilvánító (deklaratív) hatályú, a jogok keletkezése a felek megállapodásán túl nem igényli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. Harmadik személyek irányában viszont a létrejött jogok csak akkor hatályosak, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, így már nem csak a felekre, hanem mindenkivel szemben hatályosak, dologi hatályúvá válnak.

A bejegyzés deklaratív hatálya érvényesül mindazon jogok esetében, amelyeket nem a bejegyzés keletkeztet: az öröklésen, hatósági intézkedésen, a törvényi rendelkezésen, az elbirtoklásra alapuló jog-változások (öröklés útján szerzett tulajdonjog, jogszabály által létrehozott haszonélvezeti jog). A jogi jelentőségű tény (halál, hatósági határozat, törvényi rendelkezés) alapján a jogváltozás attól függetlenül bekövetkezik, hogy azt bejegyzik-e az ingatlan-nyilvántartásba vagy sem.

A bejegyzés deklaratív hatálya érvényesül az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi jogokra is, e jogok a felek megállapodásával már létrejönnek, de harmadik személyekre csak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel hatnak ki.

A bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények egy része (a tananyag 4. modul 4.3.4.12 alponttól 4.3.4.23 alpontig terjedően foglalkozik ezekkel a tényekkel) esetében deklaratív hatállyal bír, ezek a tények csak az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésük esetén fejtik ki jogi hatásukat.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető más tények (a tananyag 4. modul 4.3.4.1 alponttól 4.3.4.11 alpontig terjedően foglalkozik ezekkel a tényekkel) esetében a bejegyzés informatív hatályú, azaz a bejegyzésnek jogi hatása nincs, mert a tények a bejegyzésüktől függetlenül is mindenkivel szemben hatályosak. Így például a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett személy esetében, e körülménynek az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése elmaradása esetén sem hivatkozhat a vevő erre a körülményre, a gondnokolt személlyel megkötött adásvételi szerződés érvényessége érdekében.

A törvény rendelkezése következtében egyes deklaratív hatályú bejegyzésekhez, feljegyzésekhez eljárásjogi hatály fűződik, egyes jogok (például a végrehajtási jog) bejegyzése, tények (például fellebbezés, bírósági jogorvoslati kérelem, perindítás ténye) feljegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza, vagy feltételelessé teszi.

4.4. 3.4.4 Kérelemhez való kötöttség

A törvény szabályozza a kérelemhez való kötöttség elvét, melynek lényege, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság a kérelemhez és hatósági megkereséshez kötve *van*.

A kérelemhez kötöttség elvéből fakad, hogy a jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére irányuló eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, *és csak az a jog jegyezhető be, tény jegyezhető fel* az ingatlan-nyilvántartásba, *amelyet az ügyfél kérelmében vagy a hatóság megkeresésében megjelölt*.

A kérelemhez való kötöttség – amely alapvetően a polgári peres eljárásban érvényesülő elv - alkotja az ingatlan-nyilvántartási ügyekben *az érdemi vizsgálódás és döntés* tárgyi kereteit.

A kérelemhez való kötöttség elvének törvényi megfogalmazása közeledést jelent a polgári eljárásjoghoz, de elsősorban egy korábbi telekkönyvi alapelvnek ismételt szigorú alkalmazását éleszti fel.

Az ingatlanügyi hatóság csak azt a jogot jegyezheti be, az a tényt jegyezheti fel az ingatlan-nyilvántartásba, amelyet az ügyfél a kérelmében, a hatóság a megkeresésben megjelölt. A megjelölésnek a bejegyezni kért jogot, feljegyezni kért tényt pontosan tartalmaznia kell, nem elég csupán utalni az okira.

A kérelemhez kötöttség elve érvényesül a bejegyzés, feljegyzés, illetve az erről szóló határozat kijavítására és kiegészítésére is, azaz a kijavítás és kiegészítés csak az eredeti kérelemben foglaltak szerint teljesíthető. Ez azt jelenti, hogy ha az ügyfél az eljárás megindulására irányuló kérelmében valamely jog vagy tény bejegyzését, feljegyzését nem kérte, azt már később a határozat kiegészítésére irányuló kérelmére az ingatlanügyi hatóság nem teljesítheti.

A kérelemhez kötöttség érvényesül a jogorvoslati eljárásokban is, ezért a másodfokon eljáró hatóság számára nem fellebbezési kérelemben foglaltak az irányadók, hanem az eredeti bejegyzés iránti kérelemhez képest vizsgálja az elsőfokú eljárást és meghozott döntést.

A kérelemhez kötöttség elvének alkalmazásától a törvényhozó két esetben rendelt el eltérést:

A kivételesen hivatalból is be kell jegyezni egyes jogokat (haszonélvezeti jog, használat joga, tartási és életjáradéki jog, elő- vagy visszatartási jog, telki szolgalmi jog, vételár hátralék biztosítására alapított jelzálogjog) illetve fel kell jegyezni az elidegenítési és terhelési tilalmat abban az esetben, ha ezeket a jogokat és tényt a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötötték, és ha az akire a tulajdonjogot átruházták, csak a tulajdonjog bejegyzését kéri.

Az ingatlanügyi hatóság egyes jogokat és tényeket köteles törölni az ingatlan-nyilvántartásból a törvényben meghatározott esetekben, valamint, ha megszűnésük az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.

A tananyag fenti eseteket részletesen a 6. modul 6.9.4 pontjában tárgyalja.

A kérelemhez kötöttség elve az adatok tekintetében nem érvényesül, az ingatlanügyi hatóság az adatváltozások esetében hivatalból is eljárhat.

4.5. 3.4.5 A rangsor elve

A rangsor elve tipikusan telekkönyvi elv, amely *arra utal*, hogy a jogokra és tényekre vonatkozó bejegyzések bizonyos viszonyban, rangsorban vannak egymással. A rangsor elvének lényegét a jogtudomány abban látja, hogy az egymást kizáró bejegyzések közül csak a későbbi hatályos, az egymással összeférő jogok közül pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.

A rangsor elv lényegéről az ingatlan-nyilvántartási törvény úgy rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.

A rangsor elvének gyakorlati érvényesülése szempontjából kiemelkedő jelentősége van az *időpontnak* és a *naprakészségnek*. Ezért az ingatlan-nyilvántartási beadványokra vonatkozó ügyviteli szabályok lényegesen *szigorúbbak* a földhivatalok *egyéb* ügyirataira vonatkozó *szabályoknál*. Megnyilvánul ez többek között abban is, hogy az ingatlan-nyilvántartási beadványt még az érkezés napján iktatni, és az érintett tulajdoni lapon széljegyezni kell.

A rangsor elve érvényesülése szempontjából fontos rendelkezés, hogy ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A bejegyzés iránti kérelem önmagában – okirat nélkül – ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulását nem eredményezi.

Az egy napon érkezett beadványok azonos rangsort kapnak. Az azonos napon érkezett beadványok esetében a rangsort az okiratok keltezése határozza meg.

A ranghely vagyoni értékű jogosultság, figyelemmel arra, hogy meghatározza a különböző jogok, tények keletkezésének, hatályosulásának sorrendjét.

A törvény lehetővé teszi ranghely előzetes biztosítását, illetve ranghely fenntartását, ennek során a tulajdonos valamely ranghelyeket lefoglal, *fenntart magának* abból a célból, hogy azon a ranghelyen alapíthasson később jogot, és ezt a lefoglalást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.

A ranghely előzetes biztosítására, illetve fenntartására, azzal való rendelkezésre a *jelzálogjoggal kapcsolatban* kerülhet sor. A ranghely előzetes biztosításának, a megszűnő zálogjog ranghelye fenntartásának tényét a tulajdoni lapon legfeljebb egy évre lehet feljegyezni. A témával részletesebben a 4. modul 4.3.4.19 és 4.3.4.20 alpontjai foglalkoznak.

A bejegyzések ranghelyével azonban csak oly módon lehet rendelkezni, hogy az nem járhat harmadik személyeknek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogainak a sérelmével. A kérdéssel a 4. modul 4.3.4.21 alpont foglalkozik.

4.6. 3.4.6 Az okirat elve

Az okirati elv a törvényesség és a tulajdon biztonsága érvényesülését szolgálja, amikor megköveteli, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogot bejegyezni, tényt feljegyezni, adatra vonatkozó változást átvezetni csak érvényes okirat alapján lehet.

A törvény rendelkezése szerint az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére és jogilag jelentős tény feljegyzésére, adatok átvezetésére – ha törvény másként nem rendelkezik - csak az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.

Az idézett jogszabályhely tehát egyértelműen előírja, hogy jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére, valamint adatok átvezetésére csak törvényben meghatározott okiratok mellett jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.

Ahol a bejegyzésre, feljegyzésre a hatóság előzetesen végrehajtható határozata alapján van lehetőség, ott az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény erről egyértelműen rendelkezik, például a perfeljegyzés esetében. Ennek hiányában bejegyzésre hatósági határozat alapján csak és kifejezetten akkor kerülhet sor, ha jogerős emelkedett.

Az a tény, hogy az ingatlan-nyilvántartásba változást csak megfelelő okirat alapján szabad bejegyezni, nagymértékben növeli annak közhitelességét, közbizalmi hatását.

Az ingatlanügyi hatóságok kötelezettsége, hogy az ingatlan-nyilvántartásban érvényesített változásnak okiraton kell alapulnia. Az egyes okiratfajtákat, azok alakai és tartalmi kellékeit a törvény rendelkezései pontosan meghatározzák, ezek - ingatlan-nyilvántartási, bejegyzési szempontból - egyben az okirat érvényességi kellékeit jelentik.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okiratokkal kapcsolatos részletes szabályokat a tananyag 6. számú modulja tartalmazza (6.8 fejezet).

4.7. 3.4.7 Az ingatlan-nyilvántartás egyéb alapelvei

Az ingatlan-nyilvántartás egyéb, fontos szervezeti és működési alapelveiként határozhatók meg a törvény rendelkezései alapján:

- a kötelező használat elve,
- a reálfólium elve,
- a teljesség elve,
- az egységesség elve.

4.7.1. 3.4.7.1 A kötelező használat elve

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmát kötelezően kell használni a földhivatalhoz, mint ingatlanügyi hatósághoz benyújtott bejelentésben, kérelemben, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartási, tervezési, statisztikai, terület-elszámolási és adatszolgáltatási munkánál, továbbá a hatósági határozatokban.

Az ingatlan-nyilvántartás tartalmának (adatok, jogok, tények) használata az állami, társadalmi és gazdasági élet minden területén kötelező, ez az ingatlan-nyilvántartás gazdasági céljának kielégítését szolgálja, azzal, hogy a fenti munkákhoz és hatósági eljárásokhoz egységes alapot képez.

A kötelező használat elve alól kivételt képeznek (meglepőnek tekinthető rendelkezés) a részben vagy egészben az Európai Unió által finanszírozott, a mezőgazdasági földterületekhez kapcsolódó mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatások.

4.7.2. 3.4.7.2 A reálfólium elve

Az ingatlanokról vezetett nyilvántartás tartalmazza az ingatlant, valamint annak tulajdonosát is. A tartalom belső elrendezése az ingatlanhoz vagy a tulajdonoshoz kapcsolható. A hatályos törvény az ingatlan-nyilvántartás vezetésének alapjául az ingatlant rendelte el.

A jogosultak személyéhez igazodó nyilvántartás a perszonálfólium elvét követi, amelynek lényege: egyetlen tulajdoni lapon tartják nyilván ugyanazon személynek az egy településen lévő valamennyi ingatlanát. A módszer különösen olyan tulajdonosok esetében alkalmazható célszerűen, akik jelentős számú ingatlannal rendelkeznek.

A perszonál fólium elvéből származó előny azonban látszólagos, mert csak egy település területén lévő ingatlanokat érintheti, másrészt pedig az ingatlanforgalom következtében áttekinthetlenné válik.

A reálfólium elve az ingatlanok szerinti nyilvántartásba vételt valósítja meg, e szerint minden ingatlanról tulajdoni lap készül, amelyet reál-fóliának (dologi tulajdoni lapnak) neveznek, és mindig csak egy ingatlant tartalmaz. Egy tulajdonosnak több tulajdoni lapja lehet, attól függően hány ingatlana van. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítése egyébként megfelelő lekérdezési programmal technikailag lehetővé teszi az egy tulajdonos tulajdonában lévő összes ingatlan adatainak kigyűjtését.

4.7.3. 3.4.7.3 A teljesség elve

A számítógépre átállított ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanát és adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és a jogi szempontból jelentős tényeket. A jogosultak egyértelmű azonosítása érdekében a nyilvántartás tartalma kiterjed a személyazonosító és lakcím adatokra is.

A teljesség alapelve sem az állami földnyilvántartás, sem pedig a telekkönyv rendszerében nem érvényesült. Az állami földnyilvántartás nem tartalmazta az egyéb önálló ingatlanokat, a telekkönyv pedig nem tartotta nyilván a közterületeket. Egyik korábbi nyilvántartás sem volt tehát teljes, és ezért a teljesség az ingatlan-nyilvántartás önálló alapelveként tekinthető.

Az ingatlan-nyilvántartás kiterjed valamennyi ingatlanra (földre, épületre) függetlenül annak rendeltetésétől valamint attól, hogy az ingatlan kinek a tulajdonában, kezelésében van. A teljesség elve alól nincs kivétel, még a különleges rendeltetésű (honvédelmi, rendészeti) ingatlanok vonatkozásában sem. Az ország területével való elszámolás érdekében az ingatlan-nyilvántartás valamennyi földrészlet adatát tartalmazza: a mező- és erdőgazdasági rendeltetésű földeken kívül az egyéb célokat szolgáló területek adatait is.

Az ország ingatlanvagyonába a földrészleteken túlmenően a felbecsülhetetlen értékű öröklakás és szövetkezeti lakás állomány, a közterületről nyíló pincék és önálló épületek is beletartoznak, az ingatlan-nyilvántartás ezeket is tartalmazza.

4.7.4. 3.4.7.4 Az egységesség elve

Az ingatlan-nyilvántartás egységességének elve jelenti egyrészt a korábbi földnyilvántartás és a telekkönyv tartalmának egy nyilvántartásban történő megvalósulását, másrészt, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos adatok, jogok és tények nyilvántartása továbbra is egy szervezet, a földhivatalok, mint ingatlanügyi hatóságok feladata.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalok hatáskörébe tartozik.

Az ingatlan-nyilvántartást településenként (község, város, fővárosi kerület) kell vezetni, Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs és Szeged megyei jogú városokban pedig kerületenként is lehet. Az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter rendelkezésben elrendelheti más városokban is az ingatlan-nyilvántartás kerületenként történő vezetését, a fővárosban pedig az egyes kerületek ingatlan-nyilvántartásának összevontan történő vezetését. A fővárosban ennek alapján jelenleg két körzeti földhivatal látja az ingatlan-nyilvántartás vezetését.

5. 3.5 Összefoglalás

E fejezet alapján elsajátítható az ingatlan-nyilvántartási eljárást rendező elvek jogi tartalma, amelyek alapján épül fel az ingatlan-nyilvántartási eljárás rendszere. Elvekről van szó, azonban ezen elvek meghatározásai egyidejűleg konkrét eljárási szabályok is tartalmazznak.

Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei szorosan összetartoznak, és együttesen alkotják az ingatlan-nyilvántartás alapját, megőrizve a telekkönyv jogi jellemzőit.

Önellenőrző kérdések:

- 1./ Sorolja fel ingatlan-nyilvántartás alapelveit!
- 2./ Mit jelent a konstitutív hatály?
- 3./ Hol érvényesül az ingatlan-nyilvántartásban korlátlanul a nyilvánosság?
- 4./ Kit nevezünk jóhiszemű jogszerzőnek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban?
- 5./ Mit jelent kérelemhez kötöttség elve?
- 6./ Miért fontos az okirati alapelv az ingatlan-nyilvántartási eljárásban?
- 7./ Ranghelyt lehet-e változtatni?

Irodalomjegyzék

Domé Györgyné, Hársfalvi Rezső, Kurucz Mihály, Réti Mária, Vass János: *Agrárjog*. ELTE Állam-és Jogtudományi Kar Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999. VI. fejezet

Fenyő György, Hidvéginé Erdélyi Erika, Papp Iván: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék, Székesfehérvár, 2007

Papp Iván: *Ingatlan-nyilvántartási ismeretek*. Agrárszakoktatási Intézet. Budapest, 2000

Útmutató az ingatlan-nyilvántartás szerkesztéséről. Földhivatali munkapéldány. Budapest, 1973

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény