

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és a nemo plus iuris elve

Dr. Pusztahelyi Réka

Miskolc, 2015. május 8.

Bevezetés

- **Átruházás feltételei ingatlan esetében**
 - Az elkötelező és a rendelkező ügylet
 - A jogosult hozzájáruló nyilatkozata
 - Az ingatlan-nyilvt-ba való bejegyzés
- **Ingatlan-nyt-on kívüli tulajdonszerzősmódok**
- **Az ingatlan-nyilvántartás funkciója és közhitelessége**
 - Ptk. 5:165.§-187. §§
 - tudományos definíciók
 - A közhitelesség elvét rontó tényezők
 - Az ingatlan-nyt. helyességét és teljességét helyreállító eszközök (jogorvoslatok, perorvoslatok és a tulajdoni igény)
- **A jóhiszemű és visszterhesen szerző védelme**
 - A jóhiszeműség fogalma a Ptk.-ban
 - A védelem formái a Ptk.-ban
 - Kivétel a nemo plus iuris elv alól
- **A törlési per**
 - A törlési per, mint az eredeti állapot helyreállításának eszköze
 - A szerződés érvénytelenségének kötelmi jogi és dologi jogi következményei
 - Megindításának feltételei és határidők: az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása (Ptk. 5:187.§)
- **Szemelvények a bírói gyakorlatból**

Az átruházás feltételei

- Az átruházással való tulajdonszerzés feltételei (Ptk. 5:38.§)
 - Érvényes szerződés vagy más jogcím
 - (ingó dolog birtokának átruházása)
 - Az átruházó tulajdonos legyen (nemo plus iuris elv)
 - Ingatlanok esetében az ingatlan-nytbba való bejegyzése keletkezteti a tulajdonjogot →
- Az ingatlan „telekkönyvi szolgáltatása” : a tulajdonos bejegyzési engedélye
- Az elkötelező és rendelkező ügylet megkülönböztetése (kötelmi igény és dologi igény elhatárolása)
- Jogcímes elbirtoklás (5:45.§)

1. Példa

Felperes szülei, B.I és BI-né 1979. augusztusában adásvételi szerződést kötöttek, K.S.-sel, amellyel megvásárolták a perbeli ingatlan 1/3 részét. Az előlegén kívül 1980. januárjában a vételár hátralékos részét is kifizették KS-nek. Azonban tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére se akkor, sem mind a mai napig nem került sor, mert K.S nem tett erre vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot. Megelégedtek azzal, hogy az ingatlanrészt haláluk napjáig háborítatlanul használták. B.I.-nek, majd B.I-nének az örököse a Felperes, aki K.S. jogutódjával szemben lép fel, és követeli a jogelődök és ezt követő sorrendben az ő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. (BH 2005:61.)

2. Példa

A felperes 1997. szeptember 2-án kelt szerződéssel megvásárolta a perbeli tanyás, szőlőművelési ágú ingatlan M. A.-né nevében álló 2/3. tulajdoni illetőségét 300 000 forint vételárért. A felperes a vételárat az eladó részére megfizette, egyidejűleg az ingatlant birtokba vette. Az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs a szerződést nem írta alá, elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot nem tett. A szerződés földhivatalhoz történő benyújtására azonban csak 1998. augusztus 17-én került sor.

Az alperes jogelődje végrehajtási eljárást indított M. A.-né adóssal szemben, és megkeresése alapján az adós ingatlanilletőségére a Körzeti Földhivatal - 1998. augusztus 3. napján - 1 140 318 forint és járulékai erejéig a végrehajtási jogot bejegyezte.

A felperes keresetében az ingatlanilletőségnek a foglalás alól való feloldását kérte.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes a végrehajtási jog bejegyzése időpontjában nem rendelkezett az ingatlan tulajdonjogával, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hiányában, de rendelkezett minden olyan jogosítvánnyal, - birtoklás, használat, rendelkezés joga -, amely az ingatlan tulajdonosát megilleti. A felperes érvényes adásvételi szerződés alapján joggal tarthat igényt tulajdonjogának bejegyzésére, ez a joga az értékesítés akadályát képezi a végrehajtási eljárás során. (BH 2002:93)

(rangsor elve)

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdon-szerzés módok

- Ráépítés, hozzáépítés (Ptk. 5:68.§, 5:70.§)
- Elbirtoklás (Ptk. 5:44§)
- Öröklés Ptk. (Ptk. §)
- Kisajátítás (2007. évi CXXIII. tv. a kisajátításról)
- Házastársi vagyonközösség (Ptk. 4:37.§)

A tulajdonjog bejegyzés nélkül keletkezik. A bejegyzés csak deklaratív hatályú.

Az ingatlan-nyilvántartás feladatai és közhitelessége

- Az ingatlan-nyilvántartás hatóság által vezetett, tárgyi alapú nyilvántartás, felruházva a teljesség és a helyesség közhitelesség jegyeivel, amely településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (1997. évi CXLI. tv.) szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket.
- Funkciói:
 - Regisztratív (→ nyilvánosság elve)
 - Konstitutív (→ bejegyzés és annak hatálya elve)
 - Igazoló (→ közhitelesség elve)
 - Telekkönyvi nyilvántartások közhitelessége: → bizalomvédelem

A közhitelesség elve

5:171. § *[Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalma]*

5:172. § *[Az ingatlan-nyilvántartásban bízva jogot szerző jóhiszeműsége]*

5:173. § *[Az ingatlan-nyilvántartás teljessége]*

5:174. § *[Jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme]*

5:175. § *[Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása]*

A közhitelesség elvét rontó tényezők

– a közhitelesség korlátai

- Jogilag nem létező(létre nem jött) jogosultságok
- Korábban hatályos alacsony szintű jogszabályok által elrendelt jogok és tények
- Meg nem engedett, hibás tartalmú tények
- Hivatalból törlendő jogok és tények
- Kötelmi jogosultságok
- Jelzálogjog
- Informatív hatállyal feljegyzett tények (Ptk. 168.§ (3) bek.) és Inyvtv. 17.§ (2) bek.: (2)* – Az (1) bekezdés 1-14. és 31-32. pontjaiban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása az egyébként azokhoz fűződő joghatásokat nem érinti, a Ptk.-nak a feljegyzés visszamenőleges hatályára vonatkozó rendelkezését ennek megfelelően kell alkalmazni.
- A 15-30. pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben.

Az ingatlan-nyt. helyességét és teljességét helyreállító eszközök

- Jogorvoslatok:
 - Hivatalbóli törlés, bejegyzés (\Leftrightarrow kérelemhez kötöttség elve)
 - Fellebbezés
 - Határozat kijavítása, kiegészítése, módosítása, visszavonása saját hatáskörben (korlátok)
- Perorvoslatok
 - Közig. határozat bírói felülvizsgálata
 - Tulajdoni igény: bejegyzési, törlési, kiigazítási igény
 - Kiigazítási
 - Törlési per
 - Különleges eljárások
- Helyreállítás kizártsága: a jóhiszemű és visszterhesen szerző védelme miatt

Törlési per

5:183. § [*Bejegyzés törlése*]

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

Inytv. 62. § (1) Keresettel kérheti a bíróságtól

- a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását
- aa) érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,
- ab) a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben,
- c) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
- d) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

Az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása

■ 5:187. §

- Az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerinti jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítéstől számított hat hónap alatt, a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetén pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.