

Áttekintés a romániai ingatlan- nyilvántartási rendszerekről

*...țăranul transilvănean păstrează cu grijă Biblia, ca semn al credinței sale, și
extrasul de carte funciară ca semn cert al proprietății sale...*

Ioan Albu

Az ingatlanforgalom legfőbb biztosítékaként, az ingatlan-nyilvántartás nélkülözhetetlen része az ingatlanokkal kapcsolatos polgár jogi ügyleteknek. Ebből kifolyólag ennek alapos ismerete nélkülözhetetlen azok számára, akik a jogot tanulják, vagy a gyakorlatban alkalmazzák.

A rendszer bonyolult felépítése és a több jogi norma általi szabályozása a romániai ingatlan-nyilvántartás megértését még a román anyanyelvű jogászok számára is megnehezíti.

Legyen ez a dolgozat egy segítség azok számára, akik magyar anyanyelvükön szeretnék megérteni a román jogrendszerben jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerek anyagi jogi alapjait.

A nyilvántartások kialakulása, az ezzel foglalkozó hivatalok működése, a beírási és átírási nyilvántartókönyv, a régi és az új telekkönyvek, a telekkönyv új Polgári Törvénykönyvbe való szabályozása képezik dolgozatom fő témáit.

Tartalomjegyzék

I. Bevezető.....	1
1. A telekkönyvi jog mint jogviszony.....	1
2. A telekkönyvi jog jelentősége.....	1
3. A telekkönyvi jog kihívásai a román jogrendszerben.....	2
II. Az ingatlan-nyilvántartások kialakulásáról.....	3
1. Az ingatlan-nyilvántartások kialakulásáról általában.....	3
2. Az ingatlan-nyilvántartások kialakulása Romániában	4
a) A beírási és átírási nyilvántartókönyv.....	4
b) A telekkönyvi rendszer	5
III. A telekkönyvekkel foglalkozó hivatalok.....	6
IV. A beírási és átírási nyilvántartókönyv.....	7
1) A beírási és átírási nyilvántartókönyv jellegzetességei.....	7
2) Az anyag székhelye	7
3) A bejegyzések	7
4) A bejegyzés hiánya.....	8
5) A beírási és átírási nyilvántartókönyv jogi következményeiből származó előnyök.....	8
6) A beírási és átírási nyilvántartókönyv hátrányai.....	8
7) A beírási és átírási nyilvántartókönyv esetében alkalmazandó keresetek sajátosságai	9
8) Végkövetkeztetés	10
V. A régi telekkönyvi rendszer	10
1) Általánosságok.....	10
2) Az anyag székhelye.....	11
3) Alkalmazási szabályok.....	11
4) A telekkönyvi jog tartalma.....	11
5) A telekkönyv tartalma	12
6) A telekkönyvi bejegyzések.....	13
a) Bekebelezés	14
b) Az előjegyzés.....	14
c) A feljegyzések.....	15
7) A telekkönyvi alapelvek.....	15

a) Az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az elve vagy a bejegyzés elve.....	16
b) Közhitelesség elve.....	16
c) Más telekkönyvi alapelvek	17
8) Telekkönyvi keresetek	17
a) Telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó kereset.....	17
b) Telekkönyvi kiigazítási kereset.....	18
VI. Az új telekkönyvi rend.....	19
1) Az 1996. évi 7. számú kataszteri törvény hatályosságáról éalkalmazásáról.....	19
2) Az új telekkönyvi rend jellegzetességei	20
3) Az új telekkönyvek tartalma.....	21
4) Az új telekkönyvbe elvégezhető bejegyzések.....	22
a) Bekebelezés.....	22
b) Előjegyzés.....	23
c) Feljegyzés.....	23
5) Az új kataszteri törvény alapelvei.....	24
6) Az új telekkönyvi rend keresetei	24
a) Telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó kereset.....	25
b) Telekkönyvi kiigazítási kereset.....	26
c) A beírás végső helyének a megállapítását célzó kereset.....	26
d) Megszüntető vagy a jog azonos rangsorolását célzó kereset	27
e) Előjegyzés igazolására irányuló kereset	27
VII. Az új polgári törvénykönyv telekkönyvi jogra vonatkozó rendelkezéseinek a jellegzetességei.....	28
1. Általánosságok.....	28
2. Az új polgári törvénykönyv, telekkönyvi jogra vonatkozó fejezetei.....	28
a) I. fejezet: Általános rendelkezések.....	28
b) II. fejezet: A telekkönyvi jogok bejegyzése.....	29
c) III. fejezet: Jogok, tények és jogviszonyok feljegyzése.....	29
d) IV. fejezet: A telekkönyvi bejegyzések kiigazítása.....	30
VIII. Végkövetkeztetés.....	30

<i>Melléklet</i>	31
------------------------	----

I. Bevezető

1. A telekkönyvi jog mint jogviszony

A természetes személynek életviteléből kifolyólag, szüksége van bizonyos dolgokra. A kapcsolat, ami ebből kialakul nem más, mint egy jogi viszony, a testi tárgy és az e felett létező emberi uralom között, ismert nevén: a tulajdonjog. Figyelembe véve, hogy bizonyos dolgok, mint például az ingatlanok, nagyobb fontossággal bírnak a tulajdonosuk számára úgy érték, mint hasznosság szempontjából, magától értetődik, hogy ezek védelme is szigorúbb fellépést követel a jog részéről.

Egyik ilyen jogi ágazat, mely ezt köteles szolgálni, a dolgozat témáját képező telekkönyvi jog vagy ingatlan nyilvántartás. Ez az intézmény mára már nélkülözhetetlen, ha az ingatlanok forgalomképességéről¹ esik szó, mivel az ingatlan-nyilvántartás közhitelességi irányelve alapján, azon személy tekinthető valódi tulajdonosnak, kinek neve szerepel a telekkönyv tulajdonlapján. Ezen fő következmény mellett, a telekkönyvi bejegyzéseknek még számos hatása lehet a személy és az uralma alatt álló vagy valamikor állt jószágok jogviszonyában. Többségükre létezik törvényre alapuló megfelelő megoldás. Figyelembe véve azt, hogy a bejegyzendő jogok esetében egy abszolút szerkezetű (in rem) jogokról beszélünk, melynek használatkor új vagy kiszámíthatatlan helyzetek jöhetnek létre, a joggyakorlatban fontos helyet kap ezen ismét teret hódító intézményrendszer.

2. A telekkönyvi jog jelentősége

A telekkönyvi jog közvetlen hatásai a jogrendszerre és ezáltal alanyaira négy helyzetben jelentősek:

Elsősorban az ingatlantulajdonosoknak biztosít jogvédelmet, mivel az egész nyilvántartási rendszer főleg az ők érdekeiket szolgálja, a birtokolt ingatlanok és természetes személyük közötti viszony tisztázásával, és kivétel nélküli közhitelű nyilvántartásával.

Másodsorban a jogot gyakorló és alkalmazó intézményeknek nyújt felvilágosítást és biztos hivatkozási forrást egy esetleges kétes tulajdoncímű ingatlan vagy a jog valódi jogosultjának a beazonosításához.

Harmadsorban pedig kijelenthető, hogy a telekkönyvi jog az egész társadalomnak egy bizonyos biztonságot nyújt a tulajdonjog megszerzésének a visszaéléseivel szemben, melyek

¹ Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért, Sztranyiczki Szilárd, Romániai Magyar Jogtudományi Közlöny 2003/1

főleg a tulajdont átruházó szerződések esetében lehetséges, ha ezen esetekben nem képezne *ad validitatem* kikötést a nyilvántartásba való bejegyzés. A tulajdonjog mellett a telekkönyv tartalmazhat más, az ingatlant érintő lényeges jogi tényeket, mint például haszonélvezet vagy használati jog. Az ilyen jellegű bejegyzések fontos szerepet játszanak egy szolgalmi jog megállapítása iránti kereset² esetében, ami ez esetben a haszonélvezőt vagy a használat jogosultját helyezné kedvező helyzetbe, akár a valódi tulajdonossal szemben is.

Negyedsorban a nyilvántartás garantálja a jelzálogos hitelezőnek a hitel visszatérülését azáltal, hogy ez a tény hivatalos nyilvántartásba lesz bejegyezve, melyet senki sem fellebbezhet meg.

3. A telekkönyvi jog kihívásai a román jogrendszerben

Minden jogállamban a törvényhozó szerv elsődleges célja egy olyan törvényrendszer felépítése, működtetése és alkalmazása, mely képes megoldást és választ adni a fennálló és a jövőben esetleg felmerülő jogi alapú problémákra. Ez egy hosszadalmas és időigényes feladat.

A kelet-európai posztkommunista országok számára, így Romániának is, különös odafigyelést igényel ennek megvalósítása, mivel a múlt rendszer alatt bizonyos alapvető emberi jogokat tudatosan korlátoztak, oly mértékben, hogy ezek elvesztették eredeti rendeltetésüket, a hozzuk kapcsolódó intézmények fontosságát és megszokott helyüket a társadalomban. Egyik ilyen jog a magántulajdonhoz való jog³.

Románia megpróbál eleget tenni az ilyen jellegű visszaélések helyrehozásának. Az ezt célzó törekvésnek része többek között a jogtalanul elkobzott ingatlanok visszaszolgáltatása⁴, vagy a dolgozat témáját képező telekkönyvi rendszerek egyesítése is.⁵

Erre azért van szükség, mivel két típusú ingatlan-nyilvántartási rendszer volt és van használatban a román fennhatóság alatt álló területeken. Ez a régiók különböző történelmi hovatartozása miatt alakult ki. Ugyanakkor a telekkönyvi jog hasznosságát és halaszthatatlan egyesítését bizonyító tény, hogy a 2011-es új Polgári Törvénykönyv továbbiakban Ptk. külön

²Art. 705 - acțiunea confesorie de uzufruct, Noul Cod civil al României, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, publicat în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009

³Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Primul Protocol Adicional, art.1, Paris, 20.III.1952. ratificat prin Legea nr. 30/1994 privind ratificarea Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și a protocoalelor adiționale la aceasta convenție (publicată în Monitorul Oficial nr. 135 din 31 mai 1994)

⁴Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicat în M.Of. nr. 798, 2 sep. 2005

⁵Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

fejezetet szán az ingatlan-nyilvántartás intézményének.⁶ A gyakorlat és a szakirodalom kedvezően fogadta a törvényalkotó ezen újítását, annak ellenére, hogy teljes érvényessége a kataszteri felmérések befejezése után valósul meg, mely jelenleg még egy ismeretlen, jövőbeli időpont.⁷

Dolgozatom az előbbi bekezdésben említett témákat és az ezek körül kialakult jogi jellegzetességeket tárgyalja. De még mielőtt belekezdenék ezek részletesebb elemzésébe, szükséges szólni néhány szót a telekkönyvi jog kialakulásáról és ennek elfoglalt helyéről a jogtörténelem bizonyos pillanataiban.

II. Az ingatlan-nyilvántartások kialakulásáról

1. Az ingatlan-nyilvántartások kialakulásáról általában

A ma ismert jogi intézmények többségének az alapja megtalálható egy ókori nép együttélési szabályai között. Nincs ez másképp az ingatlan-nyilvántartási rendszerek esetében sem. Az első konkrét fennmaradt bizonyíték egy ilyen jellegű rendszer létezéséről I.e. a II. évezredből származik, amely esetben Hammurabi babiloni király egy elhatárolási jogvita kapcsán tesz említést egyik levelében a termőföldeket nyilvántartó iratokról.⁸

Az akkoriban létrehozott nyilvántartások más érdeket szolgáltak, mint amit manapság tulajdonít ezeknek a jog. Elsősorban az adózás szempontjából voltak hasznosak, mivel az uralkodók így könnyebben gyűjthettek adatokat az országukban lévő ingatlanokról, ezáltal meghatározva a személyek tulajdonát képező javakra kirótt adót.

Rómában az általában 5 évenként tartott népszámlálás által sikerült ezen adatokat összeírni, melyeket Servius Tullius király idejében, már I.e. a VI. századtól rendeztek. Talán a leghíresebb ilyen jellegű esemény az ókorból a Jézus születésekor történt Czirénius által szervezett népszámlás.⁹

A keresztény Európában az ezredforduló után, az írás elterjedésével, egyre több feljegyzés, okirat maradt fenn, mely a jogi ügyletek tárgyát képező ingatlanokat is megemlíti,

⁶ Cartea a III-a, titlul VII. Noul Cod civil al României, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, publicat în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009

⁷ Art. 56 din Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat în M.Of. nr. 409/10.06.2011

⁸ *Publicitate Imobiliară*, Sorin Fildon, Ioana Mihnea, Ștefan-Ioan Lucaciuc-Cordial Lex, Cluj-Napoca, 2010 pag. 8-9.

⁹ *Biblia*, Lukács Evangéliuma 2:1-7

pontos ismertetőjeleikkel együtt. Ilyen jellegű okiratokkal Erdély területén is találkozhatunk. Ezek többsége megegyezik a ma érvényben levő nyilvántartások céljával és tartalmával, de nem azonosíthatók ezekkel, mivel nem létezett egy jogi norma vagy szándék, ami egységesítésüket és központosításukat biztosította volna.¹⁰

2. Az ingatlan-nyilvántartások kialakulása Romániában (1. ábra)

Amint már a bevezetőben is említettem, jelenleg a román jogrendben változik a használatban lévő ingatlan-nyilvántartások rendszere.

a) A beírási és átírási nyilvántartókönyv

A beírási és átírási nyilvántartókönyv sajátossága, hogy a tulajdonos nevére írják az összes ingatlant, melyek felett tulajdonjoggal rendelkezik, tehát a nyilvántartás személyre szóló. A szakirodalomban perszonálfólia rendszerként is ismeretes. Ennek a kialakulása a következő:

Azon polgárjogi rendszerek, melyek az 1804-es francia Ptk.-t vették alapul saját nemzeti jogrendszerük akkori kialakításához, ezzel együtt alkalmazták a törvénykönyvben a jogok használatából származó más intézményeket is. Így történt, hogy a két román tartományban (Havasalföldön és Moldvában) az 1859-es egyesítést egy jogrendszer-unifikáció is követte, mely eredménye, többek között, az 1864-es román Ptk., mely szintén francia mintára lett hatályba helyezve, a helyi körülmények tiszteletben tartásával.

A francia Ptk. kezdetleges formájában konszenzuális módon, tehát a teljes szabadság megadásával szabályozta az ingatlanok forgalmát, nem kötve ezt semmilyen alaki követelményhez. Szabadon lehetett dologi jogokat átruházó egyezményeket létrehozni, módosítani vagy megszüntetni. Csupán a jelzálog és az ajándékozási szerződés örvendett ilyen jellegű biztosítéknak. Idővel azonban szükségessé vált ezek kiterjesztése az összes tulajdonátruházó jogügyletre, mivel a fokozott szabadság, az ügyletek létrehozásában, csupán a felek közötti bizalom csökkentését és a visszaélések megnövekedését vonta maga után.¹¹

A francia jogban azóta e rendszert a jelenkor elvárásaihoz igazították.¹² Mégis egyes szerződéstípusok napjainkban megköthetőek a magánszemélyek között, csupán a konszenzuális irányelvre alapozva érvényességüket, az ingatlanok esetében.¹³

¹⁰ *Telekkönyvi jog*, Demény Pál, Kriterion könyvkiadó, Bukarest, 1993, 10-11. oldalak

¹¹ *Tratat de Publicitate Imobiliară. Vol.1*, Marian Nicolae, Universul Juridic, București, 2006, pag. 224

¹² Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière J.O de la R.Francaise 7 Janvier 1955

¹³ *Tratat de drept civil: Contracte special*, Dan Chirică, București, Editura C.H. Beck, 2008, pag. 303

A román törvényhozó, ezzel szemben, sokáig passzív maradt jogfejlesztő szempontból, nem törekedvén arra, hogy az elvárásoknak megfelelő nyilvántartási rendszert alakítson ki az ingatlanforgalom számára.

A legfontosabb mozzanat, a beírási és átírási nyilvántartókönyvekre, nézve az 1996. évi 7. számú kataszteri törvény, mely a nyilvántartások egyesítésével, a beírási és átírási nyilvántartókönyvekről lemondva, a telekkönyvekre való átállást tűzte ki célul. Ennek ellenére a beírási és átírási nyilvántartókönyv továbbra is hatályos, mivel a fent nevezett törvényt csak a kataszteri munkálatok befejezése után lehet majd alkalmazni.

b) A telekkönyvi rendszer

Ami az Erdély területén használatos telekkönyvek eredetét illeti, ez a XII-XIII. századra vezethető vissza. Ebben az időben már léteztek bizonyos országokban (Csehország, Morvaország) tartományi táblák (*tabulae terrae provincialis*), melyek magánfelek között történt ügyeletekről tanúskodtak, s külön tárgy szerint tartották számon a jogokat, s így az ingatlanok tulajdonjogának a forgalmát is.¹⁴ A századok múltával, hasznosságukból kifolyólag, ez a rendszer, melynek alapja az ingatlan s az ezt érintő jogok összessége, kinőtte hibáit, ezzel megalapozva a napjainkban is nagy fontosságnak örvendő telekkönyvek nyilvántartási rendszerét.

Erdélyben ez a rendszer az osztrákok által jutott el. A számos adat mellett, mely segít megkülönböztetni a tulajdonjogok tárgyát képező ingatlanokat, a telekkönyv kataszteri térképeket is tartalmaz. Az osztrákok a modern technológia hiányában is tökéletes kataszteri térképeket készítettek, melyek napjainkban is sok vitás ügyben szolgálnak perdöntő bizonyítékként. Ezen kataszteri felmérési folyamat három részben játszódott le 1794 és 1873 között.

Miután megtörtént az egyesülés az erdélyi területekkel, a román törvényhozó is érezte a telekkönyvek alkalmazásának a fontosságát. Ebből kifolyólag két törvény is született a harmincas évek elején, melyek által egységes nyilvántartást szerettek volna létrehozni, de a háború kitörtével e törekvések már nem kaptak helyet a valódi alkalmazásban. Egyike¹⁵ e törvényeknek viszont elnyerte elképzelt helyét a jogrendben, mivel részlegesen alkalmazták

¹⁴Telekkönyvi jog, Demény Pál, Kriterion könyvkiadó, Bukarest, 1993 10-11.oldalak

¹⁵ Legea nr.115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

Erdély területén. Ugyanakkor a mostani érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási rendszernek alapjául szolgál.

A jövőre nézve Románia számára a telekkönyvek rendszere fogja biztosítani az ingatlan-nyilvántartást. A törvényes keret létezik, a törekvések nyilvánvalóak, de ennek a teljes egységesítéséből származó előnyeit véleményem szerint, csak a következő generációk fogják élvezni, mivel jelenleg a jog e téren is átalakulóban van.

III. A telekkönyvekkel foglalkozó hivatalok

A telekkönyvi hivatalok intézményeire és ezek elfoglalt helyére az államban nagy hatással volt a múlt rendszert jellemző jogalkotói magabiztosság hiánya.

Az 1960-as évek előtt a nyilvántartások a törvényszékeket illette, de innen a bíróságokhoz kerültek, majd később az állami közjegyzők hivatala vette gondozás alá ezek őrzését és további jegyzését.¹⁶

A rendszerváltás után a közjegyzőkre vonatkozó törvény,¹⁷ e hivatalos személyeket megfosztja ettől a hatáskortól, és ismét a bíróságokat ruházza fel a telekkönyveket érintő ügyletek ellátásával.

A gyakori hatásköri váltakozásnak, elméletileg, nem kellene semmilyen negatív hátránya legyen a nyilvántartásokra, de mégis a legutóbbi törvény módosításkor ebben a tárgyban¹⁸, a törvényhozó jobbnak látta, ha a telekkönyvekkel egy önálló intézmény foglalkozik. Ennek hátránya, hogy újabb költségeknek teszi ki az államkasszát, de elméletileg felgyorsítja és megbízhatóbbá teszi a nyilvántartások vezetését, mivel az intézmény csupán ezért lett létrehozva.

Érdemes megemlíteni, hogy a törvény a nyilvántartással kapcsolatos díjak fizetését á.f.a - mentesíti, ezáltal is kiváltságos helyzetbe helyezi és hangsúlyozza az intézmény fontosságát.

Jelenleg ezt a feladatot az Országos Kataszteri Hivatal látja el, mely megyei Kataszteri Irodákat és, minden bíróság hatáskörébe, helyi szintű Kataszteri Irodákat foglal magában, s ezáltal egy háromfokú, feladatmegosztó, egységes rendszert alkot a nyilvántartások számára. (2. ábra) Az irodák személyzetére vonatkozó rendelkezéseket az ingatlan-nyilvántartási törvény

¹⁶ *Publicitate imobiliară*, Sorin Fildon, Ioana Mihnea, Ștefan Ioan Lucaciuc, Ed. a 3-a., rev. Vasile Goldiș University Press, Arad, 2008, pag. 14

¹⁷ Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, publicat în M. Of. nr. 92 din 16 mai 1995

¹⁸ Art. 3 Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

tartalmaz¹⁹, mely kimondja, hogy az irodák vezetésével egy jogász végzettségű köztisztviselő bízható meg, versenyvizsga által.

IV. A beírási és átírási nyilvántartókönyv

1) *A beírási és átírási nyilvántartókönyv jellegzetességei*

A nyilvántartás fő jellegzetessége, hogy személyre szóló, tehát azonosításkor tulajdonos képezi a kapcsolatot a dolog és a tulajdonjog között. Ennek következménye, hogy egy teljes és biztos tulajdonjogcímhez szükséges ismerni az összes tulajdonost, melynek valaha tulajdonjoga volt a dolog felett. Egy esetleges bejegyzési mulasztásnak komoly következményei lehetnek a tulajdonjog közhitelessége szempontjából.

2) *Az anyag székhelye*

A beírási és átírási nyilvántartókönyv egy másik jellemzője, hogy ezt a rendszert általánosan szabályozták a régi Ptk. és P. p. néhány szakasza által.²⁰ A törvényhozó, a hagyományokból kifolyólag, nem látta szükségesnek egy különleges törvény általi pontosabb korrigálását. Utólag megállapíthatjuk, hogy a nyilvántartás egyszerűsége és a gyakorlatban felmerülő problémák miatt nem volt szükséges egy ilyen jellegű beavatkozásra, mégis ellenérvként felhozható, hogy gondatlanság volt a rendszer nagyvonalakban történő szabályozása a jogalkotó részéről, ha a következményekre gondolunk. A különbség jól észlelhető, ha az új ingatlan-nyilvántartási rendet vesszük szemügyre. Az intézmény pontos szabályozása is sok problémát von maga után, ami ismét bizonyítja, hogy egy valóban bonyolult rendszerről van szó, melyet nem lehet egyik napról a másikra alkalmazni.

3) *A bejegyzések*

A rendszer egyik előnye egyszerűségében rejlik. Ezt bizonyítja a bejegyzések formája és tartalma is. Ezen rendszer két típusú nyilvántartást foglal magában: beírásokat és átíratokat, mely a román szakirodalomban a rendszer elnevezését is adja.²¹

A beírásjellegű bejegyzéseknek a célja, hogy a jogi ügyleteket bizonyító okiratokról készült másolatokat nyilvántartsa. Ide sorolható minden olyan ingatlant érintő dologi jogi ügylet, mely

¹⁹ Art. 18 alin. 4 Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

²⁰ Art. 710 - 720 Codul de procedură civilă

Art. 1801-1804; art. 818-819; art.1295 alin. 2; art.1394 codul civil de la 1864

²¹ Sistemul de transcripțiuni și inscripțiuni

által újat létesítenek, a meglévőt módosítják vagy teljesen megszüntetik. Ide sorolhatóak a régi P.p 711. szakaszának 1. pontjában felsorolt jogi aktusok okmányai.

Ezzel szemben az átiratoknak hitelbiztosító tulajdonsága van, mivel olyan részeket, megjegyzéseket vagy kikötési záradékokat foglal magában, amelyek a hitelezők érdekeit védik, jelzálog vagy kiváltságok esetében.

4) A bejegyzés hiánya

Az ügyelet, melynek tárgyát dologi jog képezi, vagy az ezt érintő jogi tény beírásának a hiánya oda vezet, hogy a jog elveszti a nyilvántartás által nyújtotta előnyöket. Általánosan elfogadott tény, hogy az érintett dologi jog csak akkor képes mindhárom tulajdonságát (abusus, fructus, usus) abszolút módon átruházni, ha ez törvényes kereten belül történik.

A bejegyzés hiánya nemcsak a tulajdonosra nézve lehet hátrányos, hanem a hitelezőkre vagy az állami adóhivatalra nézve is.

5) A beírási és átírási nyilvántartókönyv jogi következményeiből származó előnyök.

A felek közötti ügyleteket semmilyen módon nem befolyásolja a bejegyzések megléte, ugyanis közöttük a megegyezés elvén alapuló jogi kötelelem létezik, és az ügylet érvényessége az ők akaratuktól függ, nem egy esetleges beírástól.

A bejegyzések a harmadik személyekkel szembeni érvényesíthetőséget eredményezik. Ez az ingatlan-nyilvántartások egyik általános jellemzője, mely itt is helyénvaló. Ebből következik, hogy ez a rendszer is, a telekkönyvekhez hasonlóan, az ingatlan nyilvántartási rendszerek fő funkciójának próbált eleget tenni, rendszerezve a tulajdonáthelyező, -létrehozó vagy - megszüntető dologi jogi ügyleteket.

A bejegyzés teljes biztonságot nyújtott elbirtoklással szemben azon ingatlanok esetében, melyek jogi státusza ismert és tisztázva volt 30 évre visszamenőleg.

A nyilvánosság alapelvéből kifolyólag egy érdekelt, esetleges jövőendőbeli tulajdonos könnyedén ellenőrizhette a dolog ismert jogi állapotát.

Ugyanakkor a beírási és átírási nyilvántartókönyv is általános nyilvántartás a hitelezők számára, mely számon tartja a piaci kezdeményezésekhez szükséges adatokat, és követhetővé teszi a különböző jogi alanyok fizetési képességét.

6) A beírási és átírási nyilvántartókönyv hátrányai

Elsősorban megállapítható, hogy a törvény által előírt bevezethető ügyletekből született jogok sora nem volt teljes, mivel nem tartalmazott minden tulajdonáthelyező és - létrehozó ügyletet. Ide sorolhatóak az örökösödésből származó tulajdonátviteli ügyletek, az ingatlanmegosztásból

származó új jogok és a semmisítő bírósági határozatok, melyek az ingatlan körüli jogokra vonatkoznak.

A szakirodalom egyes véleményei szerint, az ide beírt jogokról szóló ügyletek nem tekinthetők elégséges bizonyítéknak a jog érvényességéről és valódiságáról. Ebből az következett, hogy a beírást követő 30 évben (a régi Ptk. szerint) a tulajdonjognak örvendő személy elbirtoklás áldozata lehet, ha a másik fél bizonyítékai erősebbnek minősülnek. Ezért legalább 30 évre visszamenőleg szükséges volt ismerni a tulajdonosok sorát, hogy ez a hátrány kiküszöbölhető legyen.

A beírást végző felelős szerv nem volt köteles a jogok származását és eredetiségét tanulmányozni, ami kételyeket szülhetett.

A szakirodalom továbbá megemlíti a beírási és átírási nyilvántartókönyv hatásából felmerülő hátrányokat, melyek főleg abból származnak, hogy minden erre alapozott dologi jog vagy más jogi tény megcáfolható, mivel nagyon nehéz bebizonyítani az egy személyre írt jogok eredetét, érvényességét és szembeállíthatóságát.²² Egy peres ügy esetében a bizonyítékok elfogadhatósága akadályba ütközhet.

Mivel nem volt *ad validitatem* kikötés a dologi jogokat áthelyező ügyletekben, sokan nem vették igénybe ezek bejegyzését, ezzel kikerülve az adózási kötelezettségeket.

Végezetül a negatívumok közé sorolható a jogi intézményektől elvárt logikus-rationális szerkezet hiánya. Ez esetben egy abszolút szerkezetű jogot támogató intézmény csupán viszonylagos hatásokat kölcsönöz.²³

7) A beírási és átírási nyilvántartókönyv esetében alkalmazandó keresetek sajátosságai

A beírási és átírási nyilvántartókönyv jogi sajátosságainak az egyik következménye, hogy ezzel is társulnak bizonyos perindító keresetek, melyek csak az ingatlan-nyilvántartást jellemzik. Ide sorolható a telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó kereset és a telekkönyvi kiigazítási kereset, melyek jogi természetét egy későbbi fejezetben elemzem. (V. fejezet, 8. pont)

Amit viszont tisztázni kell, hogy az 1996. évi 7. számú kataszteri törvény hatályosságát követően, melyik rendszerhez kell igazodjanak ezen keresetek: ezek is felfüggesztő feltételhez kötöttek vagy az új törvény azonnali alkalmazási hatálya alá esnek ?

²² *Drept Funciar și Publicitate imobiliară*, Emanoil Popescu, Adrian David, Claudiu Mante, Oana Dumitrescu, Ed. Universității, Petroșani, 2007 pag. 80-81

²³ *Tratat de Publicitate Imobiliară. Vol.1* - Marian Nicolae, Universul Juridic, București, 2006 pag. 316-318

A válasz erre, a kataszteri törvény szakaszainak értelmezése szerint, hogy az új törvény lesz alkalmazandó, mivel azok a területek, ahol a beírási és átírási nyilvántartókönyv volt hatályos, nem estek az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet alá, így a beírások is ezen új jogszabály szerint történtek.²⁴

8) Következtetés

A beírási és átírási nyilvántartókönyv nem tudta tartani a lépést a jog rohamos fejlődésével és a dologi jogi ügyletek tárgyának a sokféleségével, ezért a törvényhozó hatályon kívül helyezte további alkalmazását. Ez a hatályon kívül helyezés mégis felfüggesztő feltételhez kötött a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási földkönyveket érintő munkálatok befejezéséig.²⁵

V. A régi telekkönyvi rendszer*

1) Általánosságok

A jószágtestet alapul vevő telekkönyvi rendszer képezi az ingatlan-nyilvántartás fő intézményét a román jogrendszerben, annak ellenére, hogy ezt a mai napig nem sikerült alkalmazni az ország teljes területén.

A nagy egyesülés után a román jogi szakirodalom érezte a telekkönyvek fontosságát s ezek minél hamarabbi alkalmazását.²⁶ Ez érthető volt akkor is és most is, mivel ennek a rendszernek sokkal előnyösebb a felépítése, jobban megfelel az ingatlan-nyilvántartás eredeti céljának. Ez azonban nem azt jelenti, hogy alkalmazása is ugyanilyen könnyedséggel valósítható meg. Erre komplexebb felépítésre példa a 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet, mellyel a jelen fejezet foglalkozik, s mely a jelenlegi telekkönyvi rendszert előzte meg, ezért, régebbi lévén, a szakirodalom néhol régi telekkönyvi rendszerként emlegeti.

Egy egységes jogállam esetében, így Romániában is a jog alapvető elvei megkívánják az intézmények egységességét a terület minden részén. Ebből kifolyólag a régi telekkönyvi rendszer alapjául szolgáló 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet alkalmazása is felfüggesztő feltételhez kötött, amely a 1996.évi 7. számú kataszteri törvény szakaszainak a megvalósításától függ.

* Figyelembe véve a 1996.évi 7. számú kataszteri törvényt, amely új alapokra szeretné helyezni a már meglévő rendszereket, és új telekkönyvként van megemlítve a régi megnevezés alátámasztott.

²⁴ *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, Țulus Andreea Annamaria, Dreptul nr. 11/1999

²⁵ Art. 72 alin. 2, 3 Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

²⁶ *Cadastru și cărți tabulare*, Teodor V. Stefanelli, Cultura Națională, București, 1923.

2) Az anyag székhelye

Az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet szolgál a régi telekkönyvi rendszereknek az alapjául. Amint a jogszabály elnevezése is mutatja, a román törvényhozó már az ezerkilencszázharmincas évek végére elfogadta a nyilvántartások egyesítéséhez szükséges jogi keretet.²⁷ Kataszteri térképek hiányában, ott ahol a személyi lapok rendszerét használták, lehetetlen volt alkalmazni. Ezért csak olyan területek jöhetek szóba, melyeken e munkálatok készen voltak. Mégis ezek meglelte ellenére az alkalmazás fokozatosan valósult meg.

Annak ellenére, hogy ma már, elméletileg, új törvény vette át, e jogszabálynak helyét, 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet megalkotása, alkalmazása és hatályossága nagy hatással volt és van a román ingatlan nyilvántartás intézményére. Amíg az utolsó erdélyi megyében is az új kataszteri felmérések el nem készülnek, addig ez a Törvényerejű Rendelet részlegesen hatályban marad.

3) Alkalmazási szabályok

Mivel magánjogi dologi jogi ügyletek forgalmáról van szó, a telekkönyveket is e szabályok szerint kell értelmezni és vezetni. A magánjog szabályai anyagi általános jogszabályok, míg a telekkönyvi jogot irányító normák formai különleges jogszabályok. Ezek kiegészítik egymást anélkül, hogy valamilyen összeférhetetlenség létezne a két szabályrendszer között.

4) A telekkönyvi jog tartalma

A szakirodalom és a telekkönyvi törvény ezen besorolás alatt azon bejegyzéseket érti, melyeket a törvény telekkönyvi bejegyzés rangjával ruház fel. Ide sorolhatóak az ingatlanokat érintő dologi jogok, jogi tények és minden olyan jogi viszony, mely egy bizonyos ingatlant érint. Ezeket a jogalkotó telekkönyvi jogokként összesíti.

E mellett szólni kell a telekkönyvön kívüli, be nem kebelezett jogokról is, melyek alapján a tulajdon átvitele betáblázás nélkül is érvényesíthető. Ide sorolhatóak az örökösödésből, növedéki jogból, árverési vételből és kisajátításból származó jogügyleti források.

A telekkönyv egy másik fontos tartalmi eleme képezi a földalap, mely egyben a telekkönyvi jogok tárgyát is képezi. Ezt egy vagy több telek alkothatja. Ezek megváltoztatása csatlakozással vagy különválasztással lehetséges. Csatlakozásról akkor beszélünk, amikor egy

²⁷ Legea nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

vagy több telek egyetlen földalapba egyesül. Különválasztásról pedig akkor, amikor egy terület egy vagy több részre osztódik. Ezen folyamatok a törvényes előírások keretein belül történnek, a tulajdonos igényei szerint.

A telekalakításnak a jogi és gazdasági következményei sem elhanyagolhatóak. Ami a jogi vetületét illeti, ez az ingatlantulajdonosok nevéhez köthető, mivel pontosan behatárolható a területből az a rész, mely felett alkalmazhatja tulajdonjogából származó három fontos dologi jogát (*usus, fructus, abusus*). Továbbá a meghatározott egység megkönnyíti más jogi intézkedések működését, ismerve az ingatlant, ami az ügylet tárgyául szolgál. Adásvételi szerződés esetében vagy jelzáloggal való megterheléskor a szabály az, hogy csak egységes egész szolgálhat alapul, ha a felek nem határoznak másképp.

Gazdasági szempontból az egységesség előnye, hogy az adó az egészre kiterjed, és különböző köteleességek, mint például a *propter rem* kötelmek vagy a szomszédjogok gyakorlásakor nem tevődnek fel kérdések, melyek e jogok vagy kötelmek birtokosát illeti akár a telkek különböző kiaknázása esetében is.²⁸

5) A telekkönyv tartalma

Mivel egy összetett nyilvántartási rendszerről van szó, ennek felépítése is igényesebb megalkotást követelt a jogalkotó részéről. Ezalatt azt lehet érteni, hogy a bejegyzett ingatlant érintő jogi események adatai sokkal részletesebbek. Ennek bebizonyítására elegendő csupán a telekkönyv egyszerű tanulmányozása.

A telekkönyv szerkezetileg három részre tagolható. Ezek egy közös cím alatt alkotnak egy telekkönyvet, melyek municípiumok, városok és községek szerint vannak számon tartva.²⁹

A telekkönyv címe tartalmazza ennek számát és a települést, mely körzetében található a bejegyzett jószágtest. Ezt követi a három rész (A,B,C), melyek eltérő típusú, egy esetleges per esetén hasznos információkat tartalmaznak a tulajdonjoggal rendelkező felek számára.

Az I. rész vagy az A birtoklap egy öt rovatból álló táblázatban sorolja fel a birtokra jellemző tulajdonságokat. Az első rovatban található a telekkönyvi jószágtest sorszáma arab számokkal (1.). A másodikban a helyrajzi szám kerül, ami egy számsor (123.). Abban az esetben, ha egy területet több kisebb részre osztanak területalakítás miatt, akkor az egyes részek helyrajzi számát / jellel választják el (123/1., 123/2.). A harmadik rovatban az ingatlan leírása kerül, a

²⁸ *Tratat de Publicitate Imobiliară*. Vol. 1, Marian Nicolae, Universul Juridic, București, 2006 pag. 368-376

²⁹ *Drept civil. Drepturi reale*, Adina Buciuman, Mihai David, Ed. Hamangiu, București, 2012, pag. 34-35

művelési ág (fásított terület, legelő, gyümölcsös, szántó) és a lakcím elhelyezkedésével. A negyedik rovatba az ingatlan területének a nagysága kerül négyzetméterben (2734 m²). Az utolsó, ötödik rovat a megjegyzéseknek van fenntartva.

A II. rész vagy a B tulajdoni lap szintén táblázatból áll, de ez csak három rovatot foglal magába. Az első rovat szintén arab számokkal tartalmazza a sorszámot (1). A második rovatba a tulajdonjogra vonatkozó különböző beírások kerülnek. Ide tartozik a telekkönyvi végzés száma, ami által elrendelték a bejegyzést, a tulajdonos neve és az azonosítására szükséges adatok, a tulajdonjog megszerzésének módozata, a szolgalmi jogok és a tulajdonjogot érintő perek. A harmadik rovatba kerülnek a megjegyzések, ide írják be, egy esetleges átírás esetén, az új telekkönyv helyrajzi számát.

A III. rész vagy a C teherlap szintén táblázatjellegű, négy rovatból áll. Az első rovatban ismét a sorszám található. A második rovatba olyan jogok kerülnek bejegyzésre, melyek korlátozzák a dologi jogok teljes használatát.³⁰ Ilyen például a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakhatási jog, a felülepítményi jog, a szolgalmi jog. Ugyancsak ide kerülnek feljegyzésre a különböző személyes körülmények, személyes jogok és egyéb jogviszonyok. A harmadik rovat az adósságok értékét hivatott számon tartani, az akkori erősebb lej sajátosságaival, ugyanis a rovat a baniknak is külön alrovatot tart fennt. Amint az előző táblázatokban is megszokhattuk, itt is az utolsó rovat a megjegyzéseknek volt fenntartva.³¹

6) A telekkönyvi bejegyzések

A telekkönyv esetében a bejegyzések teszik lehetővé a különböző dologi jogokat érintő ügyletek nyilvántartását. Mivel a bejegyzések folytonos beírása tartja életben a nyilvántartási rendszert, kijelenthető, hogy ezek összessége a telekkönyvi jog gerincét képezik. Bejegyzések nélkül tárgytalanná válna a telekkönyvi anyagi jog és az, adminisztratív intézetrendszer is.

Ebből kifolyólag ezek beírása fontos következményeket von maga után úgy a a harmadik személyekkel szembeni érvényesíthetőség, mint a felek közötti jogviszonyok között.

Ezért szükséges, hogy a bejegyzések típusát, korlátait és beírását pontosan törvény írja elő, annak érdekében, hogy lehetetlen legyen ezeket több módon értelmezni. Az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet 5. szakasza háromtípusú bejegyzést sorol fel: bekebelezés vagy

³⁰ *Tratat de Drept Civil: Bunurile, drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008, pag. 668

³¹ *Telekkönyvi jog*, Demény Pál, Kriterion könyvkiadó, Bukarest, 1993 15-16. oldalak

betáblázás, előjegyzés és feljegyzés. Ezeket külön-külön részletesen szabályozza a jogszabály további szakaszaiban.

a) *Bekebelezés*³²

A három bejegyzés közül a bekebelezésnek van a legerősebb hatása a telekkönyvbe való bevezetésekor, ami a jogot megszerző, módosító vagy megszüntető ügyletetekről. Ez annak köszönhető, hogy a bekebelezés nem követel semmilyen utólagos kiegészítést, és ennek érvényessége nincs feltételhez kötve. Más szóval, a bejegyzést követően a dologi jog véglegesen teljes értékűvé válik a tulajdonos javára.

A törvény a fent említett szakaszokban felsorolja az érvényességhez szükséges eljárási módokat, melyek összességét a bekebelezési okirat kell tartalmazza. A bekebelezési okirat egy kérvény, mely a beírás érvényessége érdekében, meg kell feleljen a törvény által előírt feltételeknek. Elsősorban csatolni kell a bejegyzés alapját szolgáló, eredeti ügyletet létrehozó okiratot, vagy hiteles másolatát, ugyanakkor ezen okirat érvényes kell legyen a bekebelezéshez szükséges szempontból is.³³ A magánjog anyagi szabályaitól eltérve, az okirat fontos kelléke a keltezés, a felek lakhelye, a dologi jog pontos azonosító elemei a telekkönyvben és a jogosult kinyilvánított beleegyezése a módosításhoz. Ez történhet egyoldalú nyilatkozat által is, nincs szükség minden esetben közös megegyezésre. Bekebelezés kérvényezése még lehetséges jogerős bírósági határozat vagy illetékes közigazgatási szerv kérésére. Továbbá bekebelezési okirat forrását képezheti halotti bizonyítvány is olyan jogok esetében, melyek halál által megszűnnek. Ide sorolható az életfogytiglani haszonélvezet, használati vagy lakásszolgálat.

b) *Az előjegyzés*³⁴

A bekebelezés egyik hiányos fajtájaként is lehet értelmezni, mivel azon jogok bejegyzését célozza meg, melyek bekebelezésre még nem alkalmasak, és a teljes elidegenítésük feltételhez kötött, így nem képez teljes értékű jogot a birtokosnak. Más szóval utólagosan éri el azokat a hatásokat, melyeket a bekebelezés biztosít. Ebben az esetben egy ideiglenes dologi jogszerzés, módosításhoz kötött, előjegyzéséről beszélhetünk.

Az előjegyzés hasznossága abban rejlik, hogy bizonyos ügyletek nem felelnek meg a bekebelezésnek, mulasztás vagy érvényességi elem hiányossága miatt. Például elidegenítés,

³² Art. 45-47 Legea nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

³³ Art. 43-44 Legea nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

³⁴ Art. 48-57 Legea nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

esetében az ár részletfizetések az eladó nem kívánja a bekebelezést, csak a teljes vételár kifizetése után.

Ezen jellegű bejegyzés lehetséges nem jogerős bírói határozat alapján is, de csak abban az esetben, ha a születendő jogerős ítélet nem a dologi jog jogosultját kell megállapítsa. Ez a tény is az előjegyzés relatív jellegét hangsúlyozza.

Egy másik fontos következménye az előjegyzéseknek, ami az ideiglenes jellegükből származik, hogy a beírt dologi jogot érintő viszonyt igazolni kell. Erre természetesen csak akkor van lehetőség, ha nem kérelmeznék ennek törlését. Ha nem létezik ilyen jellegű negatív szándék, akkor a kérelmező a teljes beírandó dologi jogot igazoló hivatalos okmánnyal kérelmezheti az előjegyzés bekebelezését. Ez történhet nyilatkozat által vagy az előjegyzés igazolására irányuló kereset által, jogerős bírói határozaton keresztül is.

c) A feljegyzések

A telekkönyvi beírások közül a feljegyzések rendelkeznek a leggyengébb hatással a dologi jogok szempontjából, mivel ezek hiányában az érintett jogok védelme lehetséges marad, csupán ezek megléte fokozottabb védelmet biztosít az érintett jogoknak és megkönnyíti a keresetet, támogató bizonyítékok felhozatalát peres eljárás elindításakor. Feljegyezhetőek személyes körülmények, személyes jogok és egyéb jogviszonyok. Egyetlen feltétel, hogy törvény által előírt viszonyt képezzenek. Ezeket a törvény felsorolja. A szakirodalom a feljegyzéseket, típusuk szerint, három csoportba sorolja. Az elidegenítést célzó feljegyzések, mint például az eladási és terhelési tilalom(4. pont). A perek, mint az actio pauliana (21.pont) vagy a tulajdonközösség megszüntetése iránti per (23 pont). Végezetül pedig megemlíthető a kollektív jelzőlog feljegyzése és egyéb körülmények, mint például a kiskorúság és egyéb cselekvőképtelenség feljegyzése.³⁵

7) A telekkönyvi alapelvek

A telekkönyv intézményrendszere egy bonyolult egységet alkot, tartalmi és működési szempontból is, ebből kifolyólag szüksége van a jogalkotónak és a jogot alkalmazóknak nyilvánvaló és ismert alapelvekre. Ezek meghatározzák az intézmény tárgyát, célját és irányt mutatnak az intézmény esetleges hiányosságakor.³⁶

³⁵ *Cărțile funciare*, Dr. Paul Demény, Clausium, 1993, pag. 14

³⁷ *Legea cărților funciare nr. 115-1938: comentată și adnotată*, Demeny Paul, Ed.Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995 pag. 112-116.

³⁶ *Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei, különös tekintettel a közhitelességre*, Dr. Demeter Ákos, 2012. március 5. jogiforum.hu

a) Az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az elve vagy a bejegyzés elve

Az anyag székhelyét, a 17. és 18. szakaszok képezik az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendeletből. Annak ellenére, hogy a javak tulajdonjog átruházására vonatkozó, konszenzuális irányelv a román polgárjogban általános érvényű, ez mégsem mentes kivételektől, melyek az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az elvét támasztják alá. Ebből kifolyólag, ahogy a törvény fent megemlített szakaszai is leszögezik, az ingatlan dologi jogok esetében ezek keletkezése, módosítása és megszüntetése csak a telekkönyvbe való bejegyzéssel vagy törléssel valósul meg. A bejegyzés teszi teljessé a felek megegyezésére alapuló, az átruházásból születő tulajdonjogot. Az irányelv alkalmazása alól kivételt képeznek a 26. szakaszban felsorolt tulajdonjog-létrehozó módozatok (örökösödés, növedék, árverés, közérdekű kisajátítás).

Fontos megemlíteni, hogy nem új jogok keletkezéséről beszélünk, hanem a már meglévők rögzítéséről. Tehát a bejegyzés meglévő jogokkal ruházza fel valamelyik felet, átruházó ügylet által, így kijelenthető, hogy deklaratív hatással bír.

b) Közhitelesség elve

Ezt az alapelvet a törvény³⁷ 32. szakaszába foglalt két vélelem támasztja alá. Elsősorban, ha egy dologi jog bejegyzésre kerül valaki javára, akkor megállapítható, hogy az a jog érvényes tulajdoncímmel ruházza fel. Másodsorban, ha egy dologi jogot törölnek a telekkönyvből, akkor az a jog nem létezik. Más szóval, a bejegyzések egyértelművé teszik a tulajdonost és az őt megillető jogokat, ugyanakkor vélelmezi, hogy más jog a bejegyzetteken kívül nem terheli a tulajdonost. Természetesen nem beszélhetünk egy abszolút tartalmú vélelemről, mivel ha valaki ennek ellentmondó bizonyítékokat állít fel, és ezek szembeállíthatóak a bejegyzett személlyel, akkor lehetséges a tulajdonjog módosítása, más tulajdonos javára.

A közhitelesség elengedhetetlen alapelve az ingatlan-nyilvántartásnak, mivel ennek segítségével valósul meg a jog védelme és érvényesítése a harmadik személyekkel szemben.³⁸

c) Más telekkönyvi alapelvek

A fent elemzett ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az elve és a közhitelesség elve mellett, melyek véleményem szerint a legfontosabbak, a telekkönyvi jog, más alapelveket is felhasznál megvalósításának a módszereként, azzal a különbséggel, hogy azok nagy részét az általános jogalkalmazásból veszi át, így ezek más polgárjogi intézmények vagy

³⁷ Legea nr.115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

³⁸ *Ingatlan-nyilvántartási segédlet*, Budapesti Műszaki Egyetem, Általános és Felsőgeodézia Tanszék, BSC képzés. 9. előadás www.agt.bme.hu/tantargyak/bsc/bmeoafag15/BMEEOAFAG15_ea_09.pdf 2013. április 2.

közigazgatási jogintézményeknél is megtalálhatóak. Ilyen például az okirat elve (a beírás alapját képező tulajdoncím érvényességének az ellenőrzése), a rangsor elve (a beírás kérvényezésének az időpontja rangsorolja az azonos telekkönyvbe beírt jogokat), teljesség elve (minden jogi ügyeletet, mely a dologi jogot érinti, be kell vezetni) vagy a jogszerűség elve (mely a törvény szerinti működést célozza meg).³⁹

8) Telekkönyvi keresetek

Figyelembe véve a telekkönyvi jog önállóságát, intézményeinek sajátosságait, nyilvánvaló és a jogtól megkövetelendő ezen intézmények jogorvoslatára létező keresetek egyedisége, melyek a beírásokat és ezek következményeit célozzák meg. Az új kataszteri törvény hatályossága, habár részletesen, de kiterjed e keresetekre. Mégpedig ez abban áll, hogy a törvény hatályba lépésekor megoldásra váró kerestek a régi rendelkezés alapján lesznek megoldva. Az újonnan indított keresetek viszont az új jogszabály hatálya alá esnek.⁴⁰

a) Telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó kereset

A telekkönyvbe való beírásnak jogügylet alkotó jellege van. Ez azt jelenti, hogy olyan jogviszonyt eredményező hatást fejt ki, tehát olyan jogokat és kötelezettségeket hoz létre, melyek azelőtt nem léteztek a felek számára, s csupán a jogügylet megkötése után terhelik ezeket. Ebből kifolyólag a telekkönyvbe való beírás teszi hatályossá az ingatlanokat érintő dologi jogokat, még akkor is, ha a tulajdon átruházó, módosító vagy megszüntető ügylet a felek között érvényesen létrejön. Tehát ez a beírás feltételként jelentkezik az ilyen jellegű ügyletek esetében. Ez kötelezettségeket szül azon személy számára, aki beleegyezett egy ingatlan tulajdont érintő bármilyen módosító ügylet létrehozásába. Ezen személy köteles minden olyan okirat felmutatására, a telekkönyvi hivatal részére, amely szükséges a szóban forgó jog szakszerű bejegyzéséhez (legyen az bekebelezés, előjegyzés vagy feljegyzés). Ellenkező esetben, ha a személy nem tesz eleget kötelezettségeinek, az érdekelt fél keresetet nyújthat be annak érdekében, hogy az igazságügy oldja meg, jogerős határozat által, a köteles fél elmulasztott vagy hiányos kötelezettségét. Ezt a keresetet, a telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó keresetnek nevezik.⁴¹

Ennek törvényes alátámasztását a 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet 22. és 23. szakaszaiban találjuk.

³⁹ *Drept civil: drepturi reale principale*, Liviu Pop, Liviu-Marius Harosa, Universul Juridic, București, 2006, pag. 345-348

⁴⁰ *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, Țulus Andreea Annamaria, Dreptul nr. 11/1999

⁴¹ *Telekkönyvi keresetek (Acțiunile de carte funciară) I.*, Király Andrea, Nyugati Jelen, 2012. április 12

Jogelméleti szempontból a szakirodalom véleménye megoszlik. Egyes vélemények szerint személyi keresetről beszélhetünk, s erre vonatkozólag bírósági határozatok is léteznek, mások szerint pedig dologi keresetről (*acțiune reală*) van szó, mely véleményem szerint is alátámasztottabb ebben a rendszerben. Ezen észrevételemet arra alapozom, hogy a dologi jog ebben a szabályozásban csak akkor kerül jogosan az új tulajdonos birtokába, ha ezt megfelelőképpen bejegyzik. Mivel az akarat a jogátruházó ügyelet megkötésénél létezik, a beírás jellege kiegészítő kell legyen, ez nem lehet az érintett fél szabad döntése. Ugyanakkor a dologi jogi keresetnek (*acțiune petitorie*) a sajátosságait is magába foglalja. Ami a másik fontos jellegzetessége ennek keresetnek, hogy elévületlenség jellemzi, ami érthető, ha a tulajdonjog örökös jellegét vesszük alapul.

b) Telekkönyvi kiigazítási kereset

Nem minden esetben egyeznek meg a telekkönyvi bejegyzések az ingatlan valódi jogi helyzetével. Ez abból adódik, hogy bizonyos jogok, mint például a haszonélvezet vagy lakásszolgálat, időhöz kötöttek, tehát ennek lejáta után az ingatlan jogi helyzete megváltozik, más személyek javára, vagy a felek tévedésben vannak. Ebből kifolyólag szükség van a nem valós állapotot helyreállító jogi orvoslatra, melynek neve telekkönyvi kiigazítási kereset. Ennek igénybevételekor a kérelmező (mely a törvény szerint érdekelt személy lehet) azért fordul az igazságügyhöz, hogy a telekkönyvbe bevezetett adatok javítását, helyesbítését vagy megszűnését végleges határozat által elérje, és ezt a valóságnak megfelelően tarthassa számon.⁴² A kiigazítás a végleges határozat alapján kérésre történik a Kataszteri Hivatalnál. Természetesen, ha a felek megegyeznek, kikerülhető a pereskedés.

A 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet 34-től 40-ig terjedő szakaszai szabályozzák ezt a perindító intézményt.

Külön szakasz vonatkozik a bekebelezés és előjegyzés kiigazítására, mely a következő helyzetekre korlátozott: a beírás érvénytelen jogi ügyletre támaszkodott, a beírt jogot helytelenül minősítették, a beírt jog érvényességéhez szükséges feltételek már nem teljesíthetőek. A feljegyzések kiigazításának a kérelme az előbb hasonlatos okokra támasztható, kiegészítve azzal az esettel, ha a valós helyzet már nem pontosan azt tükrözi, amit a telekkönyvbe feljegyeztek.

⁴² *Telekkönyvi keresetek II. Kiigazítási kereset (Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară)*, Király Andrea ügyvéd, Nyugati Jelen, 2012. május 23

A szabály szerint ezt a keresetet is elévületlenség jellemzi, a 36. és 37. szakaszban felsorolt kivételek hiányában.

VI. Az új telekkönyvi rend

1.) Az 1996.évi 7. számú kataszteri törvény hatályosságáról és alkalmazásáról

A rendszerváltást követő lendület, amely a társadalom minden szintjén érezhető volt, többek között az ingatlan nyilvántartásban is jelentkezett az 1996.évi 7. számú új kataszteri törvény elfogadásával. Ez képezi az anyag egyik székhelyét, ennek az újított telekkönyvi rendszernek. A törvényhozó szándéka nem volt rossz, hisz szükség volt egy egységes nyilvántartásra, melyet az általános jogi alapelvek is alátámasztottak, és az Európához vezető út is megkövetelt. A gond csupán az volt, hogy megismételte azt a hibát, amit a törvény előtti fél évszázadban többször is elkövetett az ingatlan-nyilvántartás terén a román jogalkotó testület, mégpedig, hogy az ökrök elé fogta a szekeret⁴³, vagyis olyan törvénycsomagot fogadott el, ami más, nem létező törvények intézményeitől függött.

De lege ferenda véleményem szerint először a kataszteri felmérések elvégzését elősegítő intézkedéseket kell szabályozni, és csak utána teremteni meg a törvényes alapot az ingatlan-nyilvántartás tényleges létrehozására. De mivel ez megtörtént, ennek sarkalatosabb szabályozása még így sem késő.

Ugyanakkor bírálható az a tény is, hogy *De lege lata* a törvény nem szögez le egy határidőt az érintett hivatalok számára, a kataszteri felmérések elvégzésére. *De lege ferenda* egy ilyen jellegű szabályozás is szükséges lenne annak érdekében, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási törvénynek ne az legyen az a sorsa, ami az eddigi ilyen jellegű jogszabályokkal történt, vagyis hogy nem érték el az elvárt, rendeltetésüket. Ide sorolható többek között az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet, vagy az 1971.évi 305. számú Dekrétum melyek az egyesített ingatlan-nyilvántartást próbálták megvalósítani.⁴⁴

Ami a törvény hatályosságát illeti, ez sem alkot egy jogszabálytól elvárt egységet, mivel csak részlegesen alkalmazhatóak szakaszai, a kataszteri munkálatok hiánya miatt. A szakirodalom ezt úgy értelmezi, hogy a törvény tartalmaz közvetlen hatályba lépő szakaszokat

⁴³ Ez történt az 1921-es agrárreform esetében, amikor leszögezték a kataszteri munkálatok szükségességét, de tényleges, törvényes keret csak az 1933. évi 23. számú jogszabály által valósult meg.

⁴⁴ *Publicitate Imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare*, Albu Ioan, Revista Dreptul nr.11/1996 pag.10

(a Kataszteri Hivatalok létrehozása) és az idő folyamán hatályba lépő feltételhez kötött kiírásokat (a kataszteri munkálatok befejezése).

A szakirodalom egyes véleményei szerint⁴⁵ ezen alkalmazási mód helytelen, mivel, az hogy várni kell egy egész megye kataszteri munkálatainak a befejezésére, azért, hogy a törvény hatályosságot nyerjen, hátrányba helyezi azokat a kisebb közigazgatási területeket, ahol ezek a munkálatok gond nélkül elvégezhetőek. Ez a rendelkezés két veszélyt hordoz magában. Az egyik a tulajdonosokat fossza meg attól a jogtól, hogy tulajdoncímük, egy a modern kor elvárásainak megfelelő ingatlan-nyilvántartás előnyeit élvezzék, s a másik, amint már említettem, a törvény teljes rendű alkalmazását érinti, mivel megvan annak az esélye, hogy a kataszteri munkálatok hiányában sose nyerjen teljes hatályosságot.

2) Az új telekkönyvi rend jellegzetességei

Az új telekkönyvek szintén az ingatlan nyilvántartást kötelesek tovább folytatni, egységesítve ezeket, alapul véve a települések kataszteri iratait.

A dologi jogi áthelyező ügyeletek szempontjából megemlíthető, hogy az új kataszteri törvény, a konszenzuális irányelvre alapozva, már nem köti a telekkönyvbe való beíráshoz az áthelyező ügylet érvényességét.

Az általános kataszter által megvalósul a jószágtestek azonosítása, beírása kataszteri térképeken és terveken való megjelenítés által, ami egy egységes és kötelező technikai, gazdasági és jogi rendszert alkot.⁴⁶ A gazdasági egység alatt érthető a jószágtest, a technikai egység alatt a topográfiai és kataszteri mérések, a jogi egységet pedig a telekkönyvbe való beírás valósítja meg. Ezek egysége alkotja minden település kataszteri nyilvántartását, amely a telekkönyvi irodák gondozásában van.

Fontos újdonság, hogy a törvény 17. szakának 4. bekezdése szerint a telekkönyveket kiegészíti a bevezető nyilvántartás, az ingatlanok kataszteri terve számozással ellátva és a telekkönyvek száma, melyekben megtalálható ugyanakkor a tulajdonosok névmutatója és egy iratcsomó mely a beírási kérelmeket és ezek alapjául szolgáló iratokat tartalmazza. Ennek a rendelkezésnek véleményem szerint az a célja, hogy minél több bizonyíték maradjon fenn egy esetleges telekkönyvi kereset benyújtásakor, ugyanakkor megkönnyítse a nyilvántartások átláthatóságát.

⁴⁵ *Considerații în legătură cu scoaterea terenurilor din circuitul agricol și intabulările în carte funciară*, Szilárd Szranyiczki, Revista Dreptul nr. 1/2003, pag. 91

⁴⁶ *Tratat de Drept Civil: Bunurile, drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008 pag. 677-681

A régi szabályozással ellentétben, ahol a földalap van előtérbe helyezve, az új telekkönyvi rendszer az ingatlant tekinti a telekkönyvek legfontosabb alkotó egységének. Az ingatlan a törvény szerint olyan egység, amelyet egy vagy több telek alkot, amelynek azonos a tulajdonosa.

Fontos megemlíteni, hogy az új törvény szakít az addigi hagyománnyal és külön hivatal rendeltetése alá helyezi a telekkönyvek rendezését (III. fejezet).

Végezetül a leghíresebb jellegzetessége, amint már említettem, hogy szakaszai csak részlegesen alkalmazhatóak. Ez furcsa megvilágításba helyezi a rendszer közhitelességét és valós rendeltetését.

3) Az új telekkönyvek tartalma

Alapjába véve nem egy új, a régi rendszertől idegen tartalomról beszélünk, mivel a telekkönyv célja ugyanaz maradt, csupán ennek a jelenkori elvárásokhoz való igazítása történt meg a törvény által. Ezért csak az újításokra próbálok rámutatni, amit az olvasó az V. fejezet e. pontjával egészíthet ki, s összehasonlíthatja a mellékletben található telekkönyvi kivonatokkal.

Az anyag székhelyét a törvény 19. szakasza tartalmazza. A régi rendszerhez hasonlatos felosztás nem változott. A telekkönyv címe tartalmazza a település nevét és számát, melyben az ingatlan található. Ezen cím alatt található a három rész, ami táblázatba rendeződik, és római számokkal van jelölve (I,II,III.).

Az I. vagy az A. rész az ingatlan vagy ingatlanok leírását foglalja magában, ugyancsak egy öt rovatból álló táblázat, tartalmazva az ingatlan sorszámát, a helyrajzi számot, az ingatlan leírását, területét és megjegyzéseket, a régi telekkönyvi rendszer birtoklapjához hasonlatos módon. Újdonságként könyvelhető el, hogy az I. rész melléklétében megtalálható a tervrajz és a szomszédságok.

A II. vagy a B résznél újdonságnak számít, hogy a tulajdonos neve és a tulajdonjogra vonatkozó különböző beírások külön rovatban kapnak helyet. Ez jogi-logikai szempontból előnyösebb, mivel két különböző tényt magába foglaló rovatról beszélhetünk. A többi tartalmi rész azonos a régi telekkönyvek esetében, a már elemzett tulajdoni lappal.

A III. vagy C rész esetében újdonságnak számít, hogy az adósságok értéke nem kap külön rovatot, így csupán három rovatból áll ez a teherlap. Ezen újítás nem a legmegfelelőbb, mivel az ilyen jellegű beírás hasznosnak minősíthető a tulajdonos és a hitelezők számára.

A telekkönyv ilyen jellegű felosztása nem véletlenszerű, mivel ennek is megvan egy ilyen rendszertől amúgy is elvárt a jogi-logikai célja. Mégpedig a dologi jog csak akkor lesz

áthelyezhető, módosítható és megszüntethető, ha a birtoklapon szereplő jószágtest a tulajdonlapra írt tulajdonosé, és ez szembeállítható a teherlapon szereplő, teljesítéshez kötött kötelezettségekkel.

4) Az új telekkönyvbe elvégezhető bejegyzések

Az új telekkönyvbe elvégezhető bejegyzések alatt a szakirodalom, tágabb értelemben, az ide beírt, minden jellegű bejegyzést érti. Szűkebb értelemben viszont csak a kimondottan telekkönyvvel kapcsolatos bejegyzések sorolhatók ide. Véleményem szerint az utóbbi megközelítés közelebb áll a törvényhozó akaratához, ha a kataszteri törvény erre vonatkozó szakaszait vizsgáljuk.⁴⁷

Figyelembe véve, hogy a régi telekkönyvi rendszer bejegyzései számos más jogszabályban és hivatalos iratban szerepelnek, ugyanakkor e szakszavak a telekkönyvi jog szóhasználatában megszokott helyet foglalnak el, ezért ezen megnevezések hatása ugyanaz maradt.

a) Bekebelezés

A régi telekkönyvi rendelkezéshez hasonlatos módon, a bekebelezés a telekkönyvekbe való bejegyzések fő vitele, mivel egy végső, feltételhez nem kötött, a nyilvántartásban szereplő adat valósul meg általa.

A bekebelezés tárgyát, az új törvény szerint, az ingatlan dologi jogok bejegyzése képezi, melyek telekkönyvi jogokat szülnek. Ezek bejegyzése kérvény alapján történik, mely benyújtásától számítani lehet a bejegyzés hatásaira. Bekebelezés alá kerül a tulajdonjog, a felülepítményi jog, a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakásszolgálat, az igazgatási jog, a koncesszió és a szolgalmi jog.⁴⁸

A bekebelezés megszüntetése akkor lehetséges, ha a telekkönyvbe beírt jogosult hozzájárulása és ennek alátámasztása megtörténik. Természetesen, ez halotti bizonyítvány által is lehetséges a halálesetre szóló ügyletek esetében. Ha létezik egy bizonyos jog megterhelése, akkor ez a jogosult kielégítéséig érvényes marad, a bekebelezés megszűnése ellenére.⁴⁹

⁴⁷ Art. 24 Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

⁴⁸ *Tratat de Publicitate Imobiliară*. Vol.1, Marian Nicolae, Universul Juridic, București, 2006, pag. 470-475

⁴⁹ *Tratat de Drept Civil: Bunurile, drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008, pag. 690

b) Előjegyzés

Ezen bejegyzés sajátossága hasonlóan a régi telekkönyvi rendszerhez (V. fejezet. 6. pont b. alpont), hogy a beírás létrehozása, módosítása, megszüntetése feltételhez kötött, s a beírt jog csak akkor éri el a kívánt hatást, ha ezt utólag indoklással alátámasztják.

Az indoklás, mely által az előjegyzés bekebelezési szintet ér el, akkor lehetséges, ha az érintett személy beleegyezik, vagy létezik egy, ezt alátámasztó bírósági végzés. A jelzálog vagy kiváltság esetén az indoklást közjegyző által hitelesített okirat kell tartalmazza.

c) Feljegyzés

Az ilyen jellegű bejegyzés lényege az új jogszabály szerint is abban rejlik, hogy a feljegyezhető személyes körülmények, személyes jogok és egyéb jogviszonyok szembeállíthatóak legyenek a harmadik személyekkel, akár csak ismertetés szempontjából is, tehát senki sem hivatkozhat arra, hogy nem szerzett tudomást ezek létezéséről.

Ami a feljegyzések másik, gyengébb jellegét bizonyítja az, hogy ezek megszüntethetők a kérés mellett, hivatalból is, vagyis az ezzel foglalkozó köztisztviselő által abban az esetben, ha a feljegyzett tény megszűnt létezni.

Ezen bejegyzésekkel kapcsolatban megemlíthető, hogy az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelettel ellentétben az új kataszteri törvény nem tesz különbséget a három bejegyzés között tartalmi különbségük miatt, hanem mindhármát azonos szinten kezeli. A szakirodalom véleménye szerint, *de lege ferenda* különbségeket vissza kell állítani a régi szabályozáshoz hasonlóan.⁵⁰ Erre azért van szükség, mivel a bejegyzéseknek más jogi hatásuk van. Nem mindegy, hogy a bekebelezés vagy az előjegyzés szembeállíthatóságot eredményez, vagy a feljegyzés csak ismertető jellegű.

5) Az új kataszteri törvény alapelvei

Hasonlatos módon a régi jogszabályhoz,⁵¹ az új kataszteri törvény sem sorolja fel az irányelveket, melyek alapján a rendszer működik, ezeket a jogszabály szakaszaiból lehet kikövetkeztetni.

Megállapítható, hogy nagyvonalakban nem történt változás, ami az intézmény alapelveit illeti, ezért ezekre nem térek ki, mivel már megtemtem (V. fejezet, 7.pont).

⁵⁰ *Publicitate Imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare*, Albu Ioan, Revista Dreptul nr.11/1996, pag.15

⁵¹ Legea nr.115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938

Viszont megemlítendő, hogy az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az alapelve nem található már meg az új kataszteri törvényben, ami az ingatlan-nyilvántartások telekkönyvi rendszerének egyik előnyét képezte. Ennek hiánya azzal is magyarázható, hogy a pontosabb német alapú telekkönyvi rendszer, amelyet az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelettel képviselt nem egyeztethető össze a szabadabb, francia alapú polgári joggal, mely irányvonalát a román jog is átvette.⁵²

Ezen alapelv hiányában, az új telekkönyvi rendszer hatályba lépésétől a romániai ingatlan nyilvántartás ebben a szabályozásában csak ingatlan körüli jogok nyilvántartásának a rendszerére esik vissza. Sajnos, a szakirodalom *de lege ferenda* észrevételei ellenére sem, a törvényt utólag módosító jogszabály⁵³ nem tér ki erre a hiány pótlására. *De lege lata* ez az új Ptk. 885. szakaszába viszont már megtörténik az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az újraszabályozása.

6) Az új telekkönyvi rend keresetei

Az új Polgári törvénykönyv hatályba lépése átalakította a kataszteri törvény egyes szakaszait, hatályon kívül helyezve azokat, amelyek nem egyeztethetőek össze a törvénykönyv rendelkezéseivel. Így ez az alfejezete az új Ptk. szerint elemzi a telekkönyvvel kapcsolatos kereseteket, mely a jelenleg is hatályos szabályozást képviseli jogorvoslat szempontjából.

Ahogy nem mindegy a törvénytisztelő polgárnak, hogy milyen szabályok szerint veszi igénybe jogait, ugyanúgy nem mindegy a bírónak sem, hogy milyen törvényszakaszokra alapozza határozatát. Ebből kifolyólag az új Ptk. által nyújtotta jogi megoldásokat teljesen új nézőpontból kell meghatározni, mivel a régi megközelítés már nem állja meg a helyét.

Ami a keresetek alkalmazási szabályait illeti, azon keresetek, melyek megoldásra várnak a régi rendelkezés alapján lesznek megoldva, és amelyeket az új kataszteri törvény hatályba lépése után kérvényeznek, ezen szabályozást követik.⁵⁴

a) Telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó kereset

Figyelembe véve, hogy az új polgári törvénykönyv kitér erre a keresetre is, a kataszteri törvény erre vonatkozó szakaszait hatályon kívül helyezték⁵⁵, így *per a contratrio* az új polgári törvénykönyv 896., 1483 (2). szakaszai képezik az anyag székhelyét. Ennek alapján

⁵² *Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară*, Bocșan Mircea Dan Dreptul nr. 10/1998

⁵³ Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 653 din 22/07/2005

⁵⁴ *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, Țușuș Andrea-Annamaria, Dreptul nr.11/1999

⁵⁵ art. 87 pct. 4 Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of nr. 409 din 10 iunie 2011

megállapítható, hogy egy olyan polgárjogi pozitív keresetről van szó, mely által az, akinek a javára ügylet vagy más joglétrehozó esemény által, ingatlan dologi jogot ruháztak át, kérheti a másik felet, aki ebbe az átruházó ügyletbe beleegyezett, bírói határozat által, hogy adja át az ezt igazoló okiratot, mely szükséges a jog telekkönyvi bejegyzésére.

Abban az esetben, ha a per alatt az alperes eleget tesz kötelezettségének, a per bezárul, viszont, ha az alperes nem tesz eleget, és az okirat nem kerül elő vagy nem lesz átadva, a beírást a bírói határozat alapján végzik el.

A régi törvény szerint a telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó keresettel ellentétben, amelynek tárgya a beírás hozzájárulásának a pótlását volt hivatott helyettesíteni, az új szabályozás esetében ez már nem alkalmazható, mivel az ingatlan dologi jogokat átruházó ügylet közjegyzői okirathoz kötött, így a beleegyezés már egy előbbi időpontban megtörténik, nincs szükség ennek kétszeres megerősítésére.⁵⁶

Figyelembe véve, hogy az új rend mellőzi az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának az alapelveihez köthető szolid érveket, a telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó kereset jogi természete is megváltozik, mivel a megszerzés a jog esetében nem lesz feltételhez kötve, így a személyi keresetek⁵⁷ tulajdonságát hordozza magában. Ebből kifolyólag, a jog gyakorlása igénybe vehető a 3 év általános elévülési időszakban, attól a pillanattól, amikor az átruházási ügylet érvényesen létrejött.

b) Telekkönyvi kiigazítási kereset

Az anyag székhelye a Ptk. 907. szakaszának 2. bekezdésében található. A törvényhozó kiigazítás alatt a telekkönyvbe való pontatlan beírás törlését, helyesbítését és kijavítását érti. Ebben az esetben szüksége van a beírás jogosultjának a beleegyezésére ahhoz, hogy a felsorolt kiigazítások valamelyikét el lehessen végezni.

Ez kérvényezhető a Ptk. 908. szakasza 1. bekezdése szerint a bejegyzés érvénytelensége vagy a beírásra alapuló okirat érvénytelensége miatt, a beírt jog helytelen minősítése miatt, a jog érvényességéhez szükséges feltételek megszűnése, vagy az ügylet, melyre ez támaszkodott, érvényessége miatt, végezetül azért, mert a bejegyzés nem felel meg az ingatlan valós dologi jogi helyzetének.

⁵⁶ *Publicitate imobiliară în concepția noului Cod civil*, Andrea-Annamaria Chiș, București, ed. Hamangiu, 2012, pag. 244-246

⁵⁷ *Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară*, Bocșan Mircea Dan, Dreptul nr. 10/1998

A kiigazítás lehetséges megegyezés alapján is, melyet a felek kötelesek közjegyzői okiratba foglalni.

Ebben az esetben ugyancsak személyi keresetről beszélünk, mivel a bírósági határozat által követelési jog megvédésére kerül sor, ugyanis az okiratok vagy a beleegyezés megszerzése bírói úton ilyen jellegű ügyeletről tanúskodik.⁵⁸

Ami a kiigazítási keresethez való jog gyakorlását illető időtartamokat érinti, a Ptk. szabályozása nem egységes.

Találkozhatunk elévületlenséggel jellemezhető ügyeletekkel, ilyen a közvetlen és rossz hiszemű megszerző ellen indított kiigazítási kérelem. Az ingyenes jogcímen szerzett jóhiszemű megszerzővel szemben az időtartam már 5 évre csökken. A visszerthes dologi jogügylet esetében a megszerzővel szemben csak 3 év áll az érdekelt félek rendelkezésére a kereset elindítására.

Ezen határidők másik jellemzője, a jogvesztő határidők, ami azt jelenti, hogy ajánlatos ezek gyakorlása az adott időn belül, mivel utána megszűnnek a jogosultjuk számára.

c) A beírás végső helyének a megállapítását célzó kereset

Az anyag székhelyét a Ptk. 890. szakaszának 3,4,5. bekezdése szolgáltatja, és a Ptk. egyik újításaként tartható számon. Abban az esetben, ha egy napon több kérvény is érkezik a telekkönyvi hivatalba egy bizonyos jog bejegyzéséről, ha ezek a jelzálogra vonatkoznak, azonos rangsorolást kapnak. A többi jogot is azonos rangsorba jegyzik be, azzal a különbséggel, hogy ezek a bejegyzések ideiglenes jellegűek. A kereset tárgya bírósági úton eldönteni az ideiglenesen beírt jogok valós helyét a telekkönyvben. A keresetre két megoldás áll a bíró rendelkezésére: a beírt jogokat összeegyeztetheti, vagy az érvénytelen beírásokat megsemmisítheti, ha két vagy több jog beírása nem fér meg egymás mellett érvénytelenségük miatt.

Jogi szempontból a kereset természete attól függ, hogy milyen jellegű jogok rangsorolását próbálják vele megállapítani. Tehát ehhez mérve lehet dologi vagy személyi kereset.

d) Megszüntető vagy a jog azonos rangsorolását célzó kereset

Erről a keresetről a Ptk. 892. szakaszában a rosszhiszemű megszerzőről szóló rendelkezések tesznek említést. A kereset újdonságnak számít, mivel először az új

⁵⁸ *Publicitate imobiliară în concepția noului Cod civil*, Andrea-Annamaria Chiș, București, ed. Hamangiu, 2012, pag. 273

kataszteri törvény tesz róla említést. Egy olyan keresetről van szó, melynek tárgya a jóhiszemű megszerző telekkönyvi jogainak a beírását célozza meg egy olyan személlyel szemben, aki jogcímét ugyanattól a jogelődötől utólag szerezte, és erőszak vagy ravaszság által megakadályozta a jóhiszemű megszerző jogaira vonatkozó beírásokat, saját jogát jegyeztetve a telekkönyvbe. Az erőszak vagy ravaszság egy harmadik személytől is jöhet.

Ami a kereset jogi természetét illeti a szakirodalom az *actio pauliana* egyik válfajaként tartja számon, mivel az első megszerzőnek a kötelezett elidegenítő nem képes biztosítani az őt megillető jogot, kijátszás miatt.

Az anyag székhelyét képező szakasz (3). bekezdése az általános elévülés, vagyis 3 éven belüli határidőhöz köti a kereset gyakorlását, mely a harmadik személy bejegyzett jogától folyik.

e) Előjegyzés igazolására irányuló kereset

Az anyag székhelyét a Ptk. 899. szakaszának (2). bekezdése tartalmazza, kiegészülve a telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó keresetre vonatkozó 896., 897. szakaszokkal. A kereset tárgya az előjegyzés igazolásához szükséges beleegyezés helyettesítése bírósági határozat által, hogyha ez nem lehetséges más módon. A kereset jogi természete és a gyakorlását illető időtartam megegyezik a telekkönyvi szolgáltatás iránti ingatlan tulajdonnak átírását célzó keresettel.

VII. Az új polgári törvénykönyv telekkönyvi jogra vonatkozó rendelkezéseinek a jellegzetességei

1. Általánosságok

A telekkönyvi rend új Polgári Törvénykönyvbe⁵⁹ való foglalása fontos mozzanat az ingatlan-nyilvántartás terén, mivel ezáltal az intézmény fokozott fontosságát ismét elismerte a jogalkotó. Figyelembe véve az intézmény szakszerűtlen szabályozását az elmúlt évtizedek alatt, a törvénykönyvek várható hosszú hatályosságára alapozva, a szabályozás szükséges volt. A szabályozás a telekkönyvi intézményrendszer megerősítését hivatott szolgálni.

⁵⁹ Republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of nr. 409 din 10 iunie 2011

Az anyag székhelyét a Ptk. III. könyvének, VII. címe, 876-915. terjedő szakaszai 4 fejezeten keresztül foglalják magukba.

Szerkezeti szempontból fontos megemlíteni, hogy a Ptk. szakaszai főleg anyagi jogot tartalmaznak, az ehhez szükséges eljárásijogot az 1996. évi 7. számú kataszteri törvény beírást célzó rendelkezései foglalják magukba.

Ami a cím alkalmazási hatályosságát illeti, a telekkönyvi beírásoknak harmadik személyekkel szembeni érvényesíthetősége és alkotó jogügyleti hatása van, a beírás időpontjának függvényében. A szakirodalom, az alkalmazási törvények⁶⁰ irányvonalát követve, három ilyen helyzetet tart számon. Harmadik személyekkel szembeni érvényesíthetősége van a Ptk. hatályossága előtti ingatlan dologi jogokat szült ügyleteknek és a Ptk. hatályba lépése utáni, de a kataszteri munkálatok befejezése előtti ingatlan dologi jogokat szült ügyletek bejegyzésének. Alkotó jogügyleti hatása van az olyan ingatlan dologi jogi ügyleteknek, melyek a Ptk. hatályba lépése után és a kataszteri munkálatok befejezését követően jegyeznek be a telekkönyvbe.⁶¹

2. Az új polgári törvénykönyv telekkönyvi jogra vonatkozó fejezetei

a) I. fejezet: Általános rendelkezések

Az első fejezet általánosan közelíti meg és tárgyalja a telekkönyvi rend jellegzetességeit. Megfigyelhető, hogy a fejezet alkotói nem csak szabályoztak egy polgárjogi intézményt, hanem ott ahol szükségesnek érezték, magyarázat formájában hangsúlyozták a fontosabb következményeket.

Ami a Ptk. szerint a telekkönyvek tárgyát és célját illeti, megállapítható, hogy ez a korábbi jogszabályokhoz hasonlóan, ugyanaz maradt az ingatlanok s az ezek felett létező tulajdonjog nyilvántartásával. Ugyanez mondható el a bejegyzésből létrejövő telekkönyvi jogokról, ezek tárgyról és a jószágtestek változásáról.

Fontos megemlíteni, hogy a 882. szakasz mindenki számára elérhetővé teszi, bizonyos feltételek mellett, a telekkönyvek tartalmát és az ezt kiegészítő okiratok tanulmányozását. A múlt rendszer túlkapásai meggyengítették az állami intézményekbe vetett bizalmat, ezért ez a szakasz lehetőséget nyújt minden érdekelt állampolgár számára a birtokolt ingatlanok valós jogi helyzetének a megvizsgálására.

⁶⁰ Art. 56. Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of nr. 409 din 10 iunie 2011

⁶¹ *Publicitate imobiliară în concepția noului Cod civil*, Andrea-Annamaria Chiș, București, ed. Hamangiu, 2012, pag. 16

b) II. fejezet: A telekkönyvi jogok bejegyzése

Ez a fejezet a telekkönyvi jogok létrehozását kiváltó bejegyzésekre, a bekebelezés és az előjegyzés szabályozására alapul. Fontos megemlíteni, hogy a 885. szakasz ismét szabályozza az ingatlan-nyilvántartás dologi jogkeletkező hatályának alapelvét. Ezáltal ismét fontos szerepet kap a telekkönyvi jogot létrehozó, módosító vagy megszüntető ügyeletek esetében a telekkönyvi jog jogosultjának a beleegyezése.

Ebben a fejezetben kapnak helyet a telekkönyvi keresetekre vonatkozó rendelkezések is, melyeket az előbbi pontokban tárgyaltam. Ugyancsak jelentős rendelkezései ennek a fejezetnek a jóhiszemű megszerzőre vonatkozó 901. szakasz bekezdései, melyek fontosak az új elbirtoklási rend⁶² szempontjából, ami tulajdonjog egy fontos megszerző intézménye és a telekkönyvi beírásokhoz feltételéhez kötött.

c) III. fejezet: Jogok, tények és jogviszonyok feljegyzése

A fejezet első 902. szakaszában, a korábbi ingatlan-nyilvántartási jogszabályokhoz hasonlóan, felsorolja a feljegyezni szükséges jogokat, tényeket és jogviszonyokat. A következő, 903. szakasz már a feljegyezhető jogokat, tényeket és jogviszonyokat korlátozza, s fontos kritérium, hogy ezek kapcsolatba hozhatóak legyenek az ingatlannal. Újdonságként tartható számon, annak ellenére, hogy az előszerződés és választási záradék feljegyzése a 902. szakasz (2). bekezdésének 12. pontjában szabályozva van, hogy a két intézmény feljegyzésére a 906. szakasz is kitér. Ez a feljegyzés, adásvételi szerződés esetében, az érintett ingatlant kivonja a forgalomból, lefoglalva ezt a hitelező számára.

d) IV. fejezet: A telekkönyvi bejegyzések kiigazítása

A telekkönyvre vonatkozó utolsó fejezet a valóságnak nem megfelelő bejegyzések kiigazítására vonatkozik. Ez főleg megegyezés, mely közjegyzői okiratba foglalva és kiigazítási kereset által valósul meg, amit már az előbbieken elemeztem. Nemcsak peres ügy esetében lehet kérelmezni a kiigazítást, hanem bármely olyan esetben, amikor a bejegyzett adatok nem felelnek meg a valóságnak.

A fejezet 915. szakasza nagy hangsúlyt fordít a telekkönyvek gondozására és ezek tárolására, ugyanis egyféle telekkönyvi kártérítési keresetet szabályoz azok számára, akik a gondatlan megőrzés miatt kárt szenvedtek.

⁶² Art 931. Noul Cod civil al României, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, publicat în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009

VIII. Végkövetkeztetés

A dolgozaton keresztül, a román jogrendben úgymond sok fejtörést okozó, ingatlan-nyilvántartási rendszer főbb aspektusait ismertettem az olvasóval, jogi szakirodalmi szempontból, áttekintés formájában.

Lehet, hogy merész dolog volt a rendszer teljességében való elemzése, mivel egy hatalmas területet átfogó intézményrendszerről van szó, de célom az volt, hogy teljes rálátást nyújtsak a romániai ingatlan-nyilvántartás jelenlegi, szokatlan helyzetére.

Pozitívumként megállapítom, hogy a román jogrendszer és az állami hivatalok készek az ingatlan-nyilvántartás magasfokú, európai szintű vezetésére, csupán nincs még eléggé jól összehangolva ezek működése.

Ugyanakkor kijelentem, hogy az ingatlan-nyilvántartás elősegítése lehetetlen csupán jobbnál jobbnak tűnő jogszabályok által, mivel egy összetett technikai-gazdasági-jogi rendszerről van szó, amelynek a jog csak egyik alkotóeleme.

Az egyik legbonyolultabban szabályozott és alkalmazott intézményt elemeztem, emiatt kijelenthetem, hogy ez messze nem felel meg annak az elvárásnak, hogy minden állampolgár számára érhető legyen.

Végezetül megállapítom, hogy ez a hozzá nem értő, szakszerűtlen, politikai jogalkotásnak az eredménye, melyet ideje lenne már kinőni egy felnövőben levő demokratikus államnak.

Felhasznált irodalom:

I. SZAKKÖNYVEK ÉS TUDOMÁNYOS ÉRTEKEZÉSEK

1. *Publicitate Imobiliară*, Sorin Fildon, Ioana Mihnea, Ștefan-Ioan Lucaciuc-Cordial Lex, Cluj-Napoca, 2010
2. *Telekkönyvi jog*, Demény Pál , Kriterion könyvkiadó, Bukarest, 1993
3. *Tratat de Publicitate Imobiliară, Vol. I*, Marian Nicolae, Universul Juridic, București , 2006
4. *Tratat de drept civil: Contracte special*, Dan Chirică, București, Editura C.H. Beck, 2008
5. *Drept Funciar și Publicitate imobiliară*, Emanoil Popescu, Adrian David, Claudiu Mante, Oana Dumitrescu, Ed.Universtias, Petroșani, 2007
6. *Drept civil. Drepturi reale*, Adina Buciuman, Mihai David, Ed. Hamangiu, București 2012
7. *Tratat de Drept Civil: Bunurile , drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008
8. *Cărțile funciare, Dr. Paul Demény, Clausium* ,1993
9. *Drept civil: drepturi reale principale*, Liviu Pop, Liviu-Marius Harosa, Universul Juridic, București, 2006
10. *Publicitate imobiliară în concepția noului Cod civil*, Andrea-Annamaria Chiș, București, ed. Hamangiu, 2012
11. *Legea cărților funciare nr. 115-1938: comentată și adnotată*, Demény Paul, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995

II. TUDOMÁNYOS CIKKEK ÉS FOLYÓIRATOK

1. *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért*, Sztranyiczki Szilárd, Romániai Magyar Jogtudományi Közlöny 2003/1
2. *Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei, különös tekintettel a közhitelességre*, Dr. Demeter Ákos, jogiforum. hu 2012. március. 5
3. *Ingatlan –nyilvántartási segédlet*, Budapesti Műszaki Egyetem, Általános és Felsőgeodézia Tanszék, BSC képzés. 9. Előadás, 2013
4. *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, Țulus Andreea Annamaria, Dreptul nr.11/1999
5. *Telekkönyvi keresetek (Acțiunile de carte funciară) I.*, Király Andrea, Nyugati Jelen, 2012. április 12.

6. *Telekkönyvi keresetek II. Kiigazítási kereset (Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară)*, Király Andrea ügyvéd, Nyugati Jelen, 2012. május 23
7. *Publicitate Imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare*, Albu Ioan, Revista Dreptul nr.11/1996
8. *Considerații în legătură cu scoaterea terenurilor din circuitul agricol și intabulările în carte funciară*, Szilárd Szranyiczki, Revista Dreptul nr. 1/2003
9. *Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară*, Bocșan Mircea Dan, Dreptul nr. 10/1998
10. *Cadastru și cărți tabulare*, Teodor V.Stefanelli, Cultura Națională, București, 1923

III. TÖRVÉNYHOZÁS

Nemzetközi egyezmények

1. Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Primul Protocol Adițional, art.1, Paris, 20.III.1952. ratificat prin Legea nr. 30/1994 privind ratificarea Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și a protocoalelor adiționale la această convenție (publicată în Monitorul Oficial nr. 135 din 31 mai 1994)

Nemzeti jogszabályok

A. România

1. Legea nr.287/2009 privind Codul civil, publicat în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009
2. Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 republicat în M.Of. nr. 798, 2 sep. 2005
3. Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013
4. Legea nr.115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial Nr. 95 din 27 aprilie 1938
5. Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale publicat în M.Of. nr. 92 din 16 mai 1995
6. Codul de Procedură Civilă de la 1865
7. Codul Civil de la 1864
8. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 653 din 22/07/2005
9. Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil, publicată în M.Of nr. 409 din 10 iunie 2011

B. Franciaország

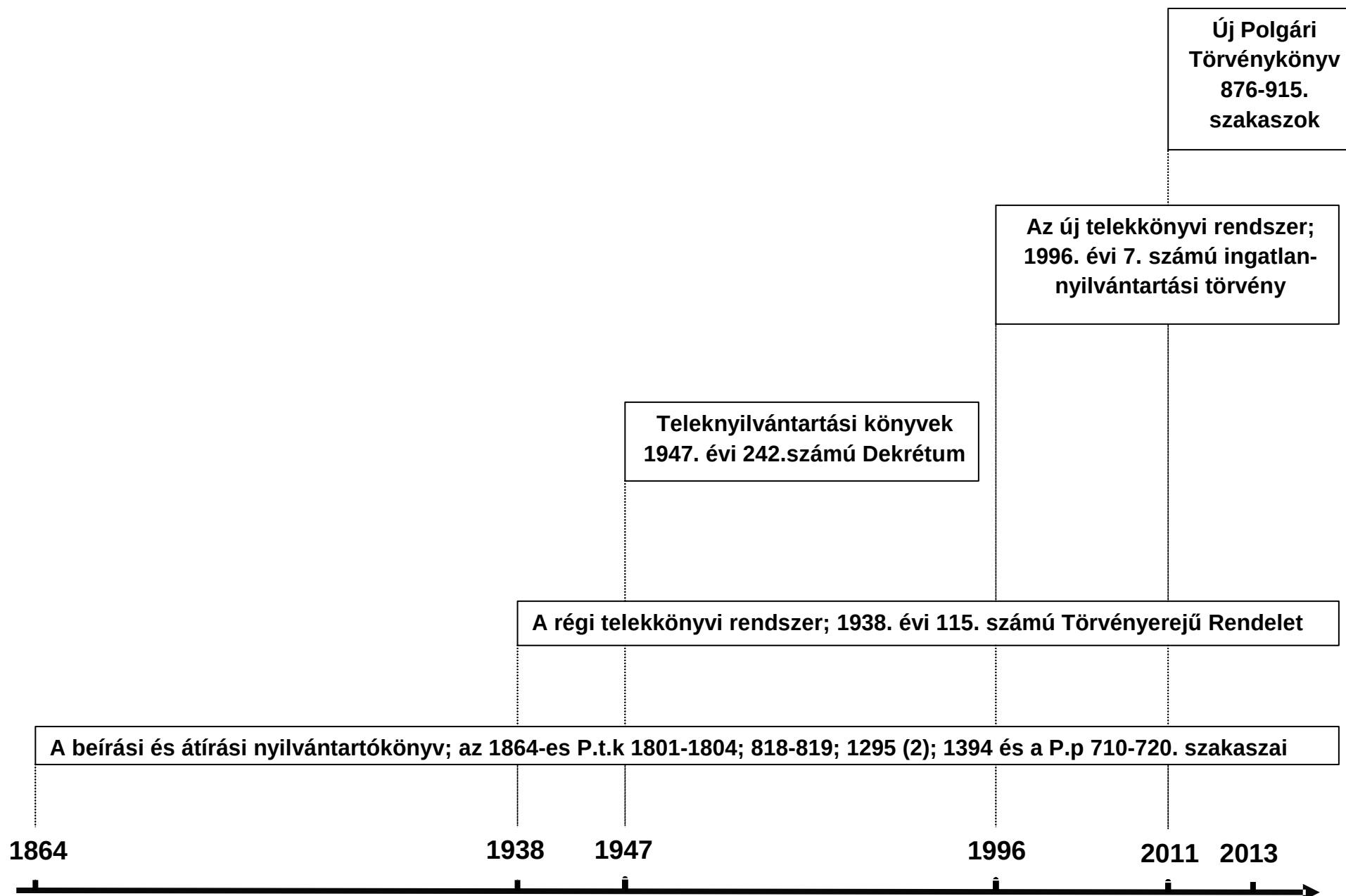
1. Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière J.O de la R.Francaise 7 Janvier 1955

VI. HONLAPOK, ELEKTROMOS PORTÁLOK

www.ingatlanszotar.hu	2013. március 10.
www.jogiforum.hu	2013. március 10.
www.agt.bme.hu	2013. március 18.
www.szotar.ro	2013. április 2.
www.dreptonline.ro	2013. április 4.
www.rubinian.com	2013. április 4.
www.foldhivatal.hu	2013. március 10.

Melléklet

A romániai ingatlan-nyilvántartási rendszerek alapját képező jogszabályok időbeli ábrázolása



A telekkönyvekkel foglalkozó hivatalok országos felosztása



Maroshéviz



Gyergyószentmiklós

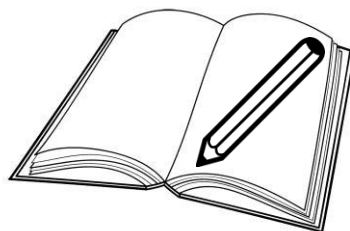
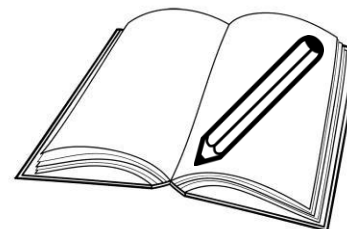


Székelyudvarhely



Csíkszereda

Jelenleg használatos Ingatlan-nyilvántartási rendszerek területi leosztása



-Telekkönyvek



- beírási és átírási nyilvántartókönyv

Telekkönyvi kivonat a 1938.évi 115.számú Törvényerejű Rendelet alapján

Románia

Állami közjegyző hivatal

Szám.....

Év.....hónap.....nap.....

Telekkönyvi kivonat

Telekkönyv száma.....

Helység.....

A) Birtoklap

Sorszám	Helyrajzi szám	Az ingatlan leírása	Terület		Megjegyzések
			ha	m ²	

B) Tulajdoni lap

Sorszám	A tulajdonjogra vonatkozó beírások	Megjegyzések

C) Teherlap

Sorszám	Terhekre vonatkozó beírások	Összeg		Megjegyzések
		Lej	Bani	



Kérvény száma.....

Nap.....

Hónap.....

Év.....

Katasteri és ingatlan-nyilvántartási iroda.....

**Tájékoztató jellegű
Telekkönyvi kivonat**

Telekkönyv száma.....

Község/Város/Municipium.....

A. I. rész

Sorszám	Helyrajzi szám	Az ingatlan leírása	Terület m ² -ben	Megjegyzések

B. II. rész

Sorszám	A tulajdonjogra vonatkozó beírások	Megjegyzések

C. III. rész

Sorszám	Terhekre vonatkozó beírások	Megjegyzések