

---

---

# **A bírói gyakorlat szerepe az ingatlan-nyilvántartási jóhiszemű szerző jogvédelme gyengítésében az anyagi jog szerinti jogosultak jogvédelme erősítésében**

**Kurucz Mihály\***

---

A magyar ingatlan-nyilvántartási jog gondos érdekmérlegelés alapján egyszerre védi a jóhiszemű ingatlan-nyilvántartási harmadik, illetve a korábbi anyagi jogosult jogi érdekét. A jogi szabályozás egy bizonyos ideig a korábbi anyagi jogosult jogait a jogelődje bejegyzése hibájáról nem tudó, és jóhiszeműen szerző harmadik személlyel szemben is megvédi. A jogi szabályozás korábban csak a bejegyzés érvénytelensége esetén biztosított jogvédelmet az anyagi jog szerinti jogosultnak, ez fokozatosan kiterjesztést nyert a bejegyzés helytelenné válása eseteire is. A tanulmány leírja a bírói joggyakorlat elemzése alapján a nyilvántartásban bízva szerző jogvédelmének csökkenő, és a korábbi jogosult jogvédelmének növekvő szintjét. A tanulmány rámutat, hogy a jogvédelem irányának átalakítása az ingatlan-nyilvántartáshoz törvényileg rendelt közbizalmi hatást ássa alá.

**Kulcsszavak:** ingatlan-nyilvántartási jogok, korábbi anyagi jogosult, jóhiszeműen szerző harmadik személy, ingatlan-nyilvántartási közbizalom, kiegyenlített jogvédelem, kritikus idő

## **The role of judicial practice of weakening the legal protection of bona fide acquirer, relying in the land register facing to the reinforcement of unique formerly entitled person's interest**

In the Hungarian land registry law does the law maker by careful consideration evaluate simultaneously the legal interests of the formerly beneficiaries and the bona fide acquirer (registered third person) too. In this legal evaluation the law maker reserves a critical period for the protection of the former substantive right holder: during this critical period, the former substantive rightholder's rights are protected against the bona fide third-party rightholder. In formerly regulation was registrative substantive rightholder protected in case of having invalid of the entry of his successor rights. By gradual emending the registry law has been extending to legal incorrectness too. The basic point of discussion, if the acquirer (bonafide) acquiring the real rights of land from a registered but, according to the law not really entitled person, and if the acquirer does not know about the defect of registered rights of his legal predecessor, what kind of legal protection he can expect. This article analysing the Hungarian judicial practice, describes the continuously decreasing level of defence of the bona fide third-party rightholder and in parallel to increasing the legal protection of formerly beneficiaries of rights

---

\* Egyetemi tanár, tanszékvezető, Eötvös Loránd Tudományegyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Agrárjogi Tanszék.

in real property. This kind of decreasing protection level of bonafide third-party rightholder is suitable for undermining the public trust in land registry.

**Keywords:** land registry rights, formerly substantive right holder, bona fidei acquirer, legal effect of public trust, balanced legal protection of interests, critical period of time for legal defencing

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.2.2013>

Az ingatlan-nyilvántartási törvény (Inytv.) kodifikálása során azért került az ingatlan-nyilvántartási törvénybe a törlési perek hatályának szabályozása, mert a régi Ptk. kiutaló szabályt adott az ingatlan-nyilvántartás részletes szabályozására. Mindezek alapján senki sem gondolt arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási vélelemhatályok, illetve az arra épített jogvédelmi hatályoknak a Ptk.-án kívül való elhelyezése éppen a bírói joggyakorlatban eredményezhet feszültségviszonyt a Ptk. és az Inytv. alkalmazása során. Mégis így történt.

A bírói jogértelmezés egyszerre kezdte ki a jogvédelem negatív és pozitív publicitási oldalát, egyedi elszigetelt jogviszonyok vélt védelmében bizonytalanabbá tette az ingatlan-nyilvántartási jogvédelem rendszerbe szervezett lényegét.

A meglepő az, hogy az anyagi jogi jogosult egyedi biztonsága megerősítésében és ezzel párhuzamosan a kollektív ingatlanforgalmi biztonság gyengítésében a bírói gyakorlat meghatározó szerepet játszik. A magyar bírói gyakorlat a klasszikus telekkönyv idejében is el-eltért a telekkönyvi jogvédelmi hatályaitól. A Kúria nem egyszer dogmatikai önellentmondásba keveredett a bejegyzés inter partes jogkeletkeztető hatályának publicitási hatállyal való összemosásával.

A XXI. század elején a Fővárosi ítélőtábla eseti döntésében a régi Ptk. idején rámutatott arra, hogy a törlési perben az igényérvényesítési határidők<sup>1</sup>a 4/2003. PJE számú határozat értelmében elévülési jellegűek. Az elévülés a felperesi kereset megindításáig nyugodhat is. A felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság ítéletének indokolása szerint a törlési perekre<sup>2</sup> vonatkozó határidő nem elévülési, hanem jogvesztő tartalmú. Több, mint bizarr módon a Legfelsőbb Bíróság Pfv. I.20.245/2009/8. számú ítéletében arra a következtetésre jutott, hogy ezt a határidőt nem a bejegyzéstől, hanem a bejegyzést elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől kell számítani.

A bírói joggyakorlat a kötelmi érvénytelenségi perekben az eredeti állapot visszaállítása felőli döntéshozatal során viszonylag gyorsan találkozott az ingatlan-nyilvántartási dologi jogi korlátokkal, és nem tudott mit kezdeni vele: egyfelől az Inytv.-t vagy a Ptk.-hoz képest speciális, a bíróság által nem feltétlenül alkalmazandó törvényi szabálynak találta, amelynek következtében nem gondolta alkalmazandónak a kötelmi érvénytelenségi perekben, másfelől fellépett egy sui

<sup>1</sup> A bejegyzési ranghelyhez kapcsolt törlési kereset benyújtására szabott objektív 3 éves határidő a perindítási határidőt megrövidíti és a sérelmet szenvedett felet a jogérvényesítésben korlátozza, ha a bejegyzési eljárás jelentősen elhúzódik. Akár el is telhet anélkül, hogy egyáltalán megnyílt volna.

<sup>2</sup> A bejegyzés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha az alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen, vagy ha az ingatlanügyi hatóság követett el valamilyen földhivatali eljárásban nem orvosolható jogszabálysértést. Lehet közjogi érvénytelenség is az Ákr. szerinti érvénytelenség eseteiben.

generis törlési peri konstrukció kialakítása igényével,<sup>3</sup> harmadrészt el kezdte alakítgatni annak tartalmát az Inyvtv.-vel feszültségviszonyba állítva.

A kötelmi peres ügyszakban dolgozó bírák egy része a Ptk. anyagi jogi szabályainak alkalmazásán túl elutasította az ingatlan-nyilvántartási anyagi jog szabályainak alkalmazását, ha azok az ítélelhozatal során korlátot jelentettek a kötelmi jogi következmények levonásában. Ennek egyik megjelenési pontja az un. kötelező, illetve fakultatív ingatlan-nyilvántartási jogokat érintő érvénytelenségi perek és az azok törlésére irányuló törlési perek egymáshoz való viszonyának kérdése volt.<sup>4</sup> A kötelmi bírósági tanácsok egy része a kötelmi jogi perekben<sup>5</sup> az ingatlan-nyilvántartás szabályainak döntést korlátozó tartalmával szembesülve, a Ptk. kötelmi anyagi jogi szabályait mindenkéül állónak tekintette és nem fogadta el, hogy az ítélelhozatalnak az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályaival összhangban álló tartalommal lenne meghozható.<sup>6</sup> A beszűkült bírósági álláspont szerint „a kötelmi jogosultak jogérvényesítésére a kötelmi jog szabályai alkalmazandók, s ha az igény érvényesítése a kötelmi jog által megszabott határidőn belül történt, elvileg az Inyvtv. jóhiszemű jogszerzőt védő szabályai nem alkalmazhatóak, minthogy kötelmi jogi alapon az ő jogcímének érvénytelensége is levezethető.”<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Van is ennek az elévülés oldaláról jogirodalmi alátámasztása: Kiss Albert a magánjogi elévülésről írt monográfiájában részletesen tárgyalja azokat az igényeket, kereseteket, amelyek nem esnek elévülés alá: „3. a családjogi viszonyon alapuló igények, amennyiben arra irányulnak, hogy az illető családjogi viszonyoknak megfelelő állapot a jövőre nézve helyreállítsák; 5. a telekkönyvön kívüli elbirtoklás alapján a szerzésekör bejegyzett tulajdonos vagy későbbi harmadik jogszerző ellen támasztható keresetek; Kiss Albert: Az elévülés a magyar anyagi magánjogban. Politzer, Budapest, 1902, 160. Adott lehet az telekkönyvi elbirtoklásra alapozott gondolati párhuzama is a restitúciós igények elévülése körében a Kúriának az érvénytelenség jogi következményeire vonatkozó véleménye alapján: „Amennyiben a bíróság a szerződés érvénytelenségét megállapította, „az érvénytelenség további jogkövetkezményeit – mind semmisség, mind megtámadhatóság esetén – a bíróság csak a fél erre irányuló kérelme alapján, az elévülés, illetve elbirtoklás korlátai között alkalmazza.” „Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződő felek jogviszonyának a bíróság általi rendezésére csak az elévülés, illetve az elbirtoklás időbeli korlátai között kerülhet sor. A semmisségre való határidő nélküli hivatkozás tétele tehát, csak az érvénytelenség általános jogkövetkezményének az érvényesülésére vonatkozik, nem jelenti azonban a restitúciós, illetve elszámolási igények érvényesíthetőségének a határidő nélkülségét.” Lásd erről különösen Süliné dr Tózsér Erzsébet. Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos dologi és kötelmi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme. Magyar Jog.2010.8. szám.: (augusztus).

<sup>4</sup> Kovács László: Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál. Magyar Jog 2009. 8. szám; Kazay László Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törléséről. Magyar Jog 2010/8. 474-478.

<sup>5</sup> A szerződés érvénytelenségével, a többszöri eladás esetén a tulajdonjogot szerző személyének megállapításával, illetve az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos perekben. Lásd még Dr. Kemenes István az „Összegző megállapítások a szerződés érvénytelensége iránti perek eljárásjogi összefüggéseikhez”, Bírósági Döntések Tára 2010. évi 1. szám 63-66. o., továbbá a Ptk.és az Inyvtv. közötti feszültségviszonyt publikáló : Dr. Kovács László: Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak , találkozásánál Magyar Jog 2009. augusztusi száma 475. oldal

<sup>6</sup> Süliné dr. Tózsér Erzsébet Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme. (bíró, Debreceni Ítéltábla, Magyar Jog folyóirat 2010. évi 8. szám

<sup>7</sup> A Ptk. hatálybalépése után a bírói gyakorlat a lehetetlen szolgáltatások körét – a törvény eredeti céljával szemben – fokozatosan a lehetséges végső határig bővítette és eljutott a szubjektíve lehetetlen szolgáltatásoknak az időleges szolgáltatási képtelenséggel való azonosításáig. A 2000-es évek elején

Rövidesen meg is jelent a jogirodalomban is a kötelmi érvénytelenségi perekben eljáró bírósági jogalkalmazói ellenállás jele,<sup>8</sup> egyfelől jogalkalmazói értelmezési problémafelvetésként,<sup>9</sup> másfelől látszólagos törvényi kollízió képében, a Ptk. és az Inyvtv. feszültségviszonyaként megfogalmazva.<sup>10</sup> A meghatározóan három ítéletábrán kialakuló fellebbviteli bírósági jogértelmezés igazán nem az Inyvtv. és a régi Ptk. feszültségviszonyából fakadt, hanem az Inyvtv. félreértéséből.

Az Ítéletábrák sajátos jogértelmezésére a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma előbb 2/2005. (VI. 5.) szám alatt véleményt nyilvánított az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről. A 2/2005. LFB. PK Vélemény egyértelművé tette azt, hogy „a Ptk. normarendszerét az Inyvtv. rendelkezései kiegészítik... a két törvény koherenciája teljes, ezért alkalmazásuk is együttes.” Az 5/2005. számú PK Vélemény az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ún. ingatlan-nyilvántartási perek viszonyáról adott jogegységesítő jogértelmezést.<sup>11</sup> A 3/2010. (XII.6.) PK vélemény az ingatlan átruházási szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseit elemezte, a kötelmi érvénytelenségi és a dologi törlési per kapcsolatát érintően a joggyakorlat egységesítésére törekedett.

Mindhárom PK Vélemény kongruens rendszerben értelmezte egyfelől a Ptk.-nak az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti, másfelől az Inyvtv.-nek az ingatlan-nyilvántartási törlési perek viszonyát szabályozó normarendszerét, és deklarálta, hogy a „két törvény koherenciája teljes, ezért alkalmazásuk is együttes.” Ebből egyenesen következett volna, hogy az Inyvtv. eltérést nem engedő szabályai akkor is alkalmazásra kerülnek, ha azoktól a Ptk. bizonyos igények tágabb értelemben vett érvényesíthetősége tekintetében megengedőbb.<sup>12</sup>

Külön is említésre méltó az EBH 2008. évi 1865. számú döntés argumentációja, amely újra értelmezte a törlési perek dogmatikai modelljét az ingatlan-nyilvántartási

---

a Legfelsőbb Bíróság megváltoztatta jogértelmezését, a tulajdonszerzésben elválasztotta a kötelmi és dologi jogviszonyt. A kötelei ügylet tekintetében kimondta: önmagában az a körülmény, hogy ha a fél olyan dolog tulajdonjogának az átruházására vállalt kötelezettséget, amelynek nem tulajdonosa, nem eredményezi szolgáltatás lehetetlensége miatt a szerződés semmisségét, hanem az átruházót jogszavatosság terheli és a jogkövetkezmények is ehhez igazodnak.

<sup>8</sup> A bíróságok kollégiumi ülésein hangsúlyosan megjelennek olyan vélemények, amelyek a szerződések érvénytelensége iránti és a törlési pereket – helyesen – két különböző, tárgyukban és tartamukban önálló jogvédelmi eszköznek tekintik, ugyanakkor lehetőséget látnak – a törlési per hatályával – az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására tisztán kötelmi alapon is. Lásd erről különösen Dr. Kemenes István: Összegző megállapítások a szerződés érvénytelensége iránti perek eljárásjogi összefüggéseiről. BDT 2010/1. Süliné dr Tózsér Erzsébet. Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos dologi és kötelmi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme. : Magyar Jog.2010.8. szám.

<sup>9</sup> Süliné dr Tózsér Erzsébet: i.m., továbbá Süliné: A polgári per bírósága, mint a közigazgatási per felperese? Magyar jog.2007. februári száma

<sup>10</sup> Kovács László: Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál. Magyar Jog 2009. 8. szám. 475.o.

<sup>11</sup> Közzétételre került BH 2005/9 szám alatt.

<sup>12</sup> Dr. Kazay László Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törléséről. Magyar Jog 2010/8. 474-478.

harmadikat érintő részében: nem tekintette többé az eredeti érvénytelenségben szenvedő bejegyzésen alapuló további szerzést önmagában is érvénytelennek, hanem a jogügylet utólagos jogi lehetetlenülését<sup>13</sup> állapította meg. A megoldás kötelmi gondolati szála bár vitatható, de színvonalas.

A PK Vélemények ellenére a Szegedi,<sup>14</sup> a Győri<sup>15</sup> Ítéltábla ezzel ellentétes, tartalmilag azonban egységes joggyakorlatot alakított ki.<sup>16</sup> Valójában a Fővárosi és a Debreceni Ítéltábla is azonos, a PK Véleménytől eltérő álláspontot képviselt.<sup>17</sup>

Az ítéltáblai jogértelmezés szerint ugyanis a szerződések érvénytelensége iránti és a törlési perek két, különböző, tárgyukban és tartamukban önálló jogvédelmi eszköznek tekintendők,<sup>18</sup> de éppen ezért lehetőség van tisztán kötelmi alapon is a törlési per hatályával azonos módon az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására.<sup>19</sup>

Ez a bírói megközelítés képezte alapját annak a jogértelmezésnek is, amely az Inyvt. Magyar Közlönyben megjelent hatályos 5.§(4) bekezdése szerinti joghelyzetben törlési kereset megindítására nem jogosultnak is törlési perindításra adott volna jogot további jóhiszemű jogszerző jogának törlésére is. „ Ez esetben tehát a további jogszerző elleni törlési keresetnek nem csak akkor lehetne helye, ha az előző bejegyzés érvénytelensége iránti per is törlési per, hanem bármely olyan esetben, amikor a kereseti kérelem szükségképpen törlést eredményez, tekintve, hogy a további jogszerzővel szembeni igény kötelelem híján csak dologi lehet.<sup>20</sup> Ezen elv mentén lenne elbíráható méltánytalanság nélkül a hitelező által indított

<sup>13</sup> Az érvénytelen bejegyzésen alapuló további jóhiszemű szerzőkkel szemben a törlés alapja az ingatlan-nyilvántartási elődjük javára szóló bejegyzés érvénytelensége, melynek folytán a javukra szóló bejegyzés is megdől, ebből következően az általuk kötött jogügylet érvényességét a bíróság a perben nem vizsgálja. Amennyiben a további jogszerzők a jogügyletet elődjükkel, annak az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jogára tekintettel (és annak fennállásában bízva) kötötték, a szerződésük önmagában az ingatlan-nyilvántartási előző jogának törlése miatt nem érvénytelen, hanem általában az ingatlan-nyilvántartási előző teljesítése - éppen a javára szóló bejegyzés törlése miatt - utóbb lehetetlenné válik.”

<sup>14</sup> Szegedi Ítéltábla Pf.II.20. 455/2009/2 ( SZIT-H-PJ.2009.153. számú ítéletben házassági vagyontöredéki igény elbírálása során, majd Pf.20 .359/2009/4 számú , SZIT-H-PJ 2009.129. számú, elővásárlási jogosult hatálytalansági igénye elbírálása során hozott ítéletében kerülte meg az Inyvt.. 5.§.(4) bekezdését, valójában hozott célzatosan, eltérő jogértelmezés alapján, a PK Véleménnyel ellentétes ítéletet.

<sup>15</sup> Győri Ítéltábla Pf. 20.429/2009/4. számú ítélete GYIT- H-PJ 2010.10. számú, ingatlan tulajdonjog kétszeri elidegenítése ügyében kerülte meg az Inyvt.. 5.§.(4) bekezdését, valójában hozott célzatosan, eltérő jogértelmezés alapján, a PK Véleménnyel ellentétes ítéletet.

<sup>16</sup> Lásd erről pl. Horvát Gyula: *Ingatlan-nyilvántartás*.

<sup>17</sup> Süliné dr Tózsér Erzsébet: *A Debreceni Ítéltábla bírása cikke ezt az álláspontot tükrözi.. Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos dologi és kötelemi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme. : Magyar Jog.2010.8. szám 14. o.*

<sup>18</sup> Lásd pl. Dr. Kemenes István: *Összegző megállapítások a szerződés érvénytelensége iránti perek eljárási jogi összefüggéseiről*.

<sup>19</sup> Südiné: i.m., továbbá Dr. Szücs József bíró Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiuma: *A tulajdonjog védelme és közhitelesség az érvénytelenségre alapított ingatlan-nyilvántartási törlési perekben* Összeállította: A közhitelesség érvényesülése az ingatlan tulajdonjogának szerzését telekkönyvi bejegyzéshez kapcsoló egyes jogrendszerekben. Budapest, 2009. november 2. Kézirat.

<sup>20</sup> Pedig a törlési per mindig, így érvénytelenségre alapítottan is dologi jogi per, mert a dologi jog megszűnését a ingatlan-nyilvántartási törlés eredményezi, illetve a ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel „dologiasított” kötelmi jogok védelmét szünteti meg.

érvénytelenségi per, ha az adóstól szerződés alapján megszerzett ingatlan tulajdonjogát a vevő jóhiszemű harmadik személyre időközben átruházta. Miután ez esetben a kereshetőségi jog kiterjed az adós és a vele szerződő fél között a szerződéskötést megelőző állapot úgynevezett részleges, kizárólag az ingatlan tulajdonjogát érintő visszaállítására, a hitelező önálló törlési keresetben kérhetné a további jóhiszemű szerző tulajdonjogának törlését is. A törlési kereset ilyen esetben az adóssal szerződő fél tulajdonjogának bejegyzésétől számított három év alatt lenne megindítható.”

A bírósági jogértelmezési törekvések részben sikerre vezettek, az Inyvtv. régi 62.§-a kiegészült, majd a hatályos Ptk.-ban meg is jelent a törlési perek indításának tágabb esetköre.<sup>21</sup>

Ha a két jogszabályi helyet összevetjük egymással, akkor rövidesen újabb feszültségpontokról fogunk olvasni, talán arról is, hogy az Inyvtv. nem foszthatja meg a Ptk. szerinti törlés folytán jogosulttá váló személyt a törlési per megindításától azzal, hogy arra nem ad szabályt.

Az Inyvtv. 5.§.(4) bekezdése kodifikálásnak kifejezett célja volt az ingatlan-nyilvántartás közbizalmi hatásának növelése, a közhitelesség megerősítése. Ez pedig elképzelhetetlen volt anélkül, hogy a magánjog visszaállítsa a nyilvántartási jóhiszemű harmadik azonnali és feltétlen jogvédelmét a telekkönyvön kívüli jogszerzőkkel szemben. Ezt a szabályt a hatályos Ptk. is tartalmazza, a bírósági joggyakorlat megerősítette a bírósági joggyakorlat a házassági vagyoni jogi perekben.<sup>22</sup> Ezzel volt összhangban az Inyvtv. régi 63.§.-a alapján indítható, a bejegyzés érvénytelenségén alapuló törlési perek megindításának lehetősége, amely a kötelmi perek érintő bírói ítélezésben ellentétes reakciókat váltott ki.<sup>23</sup> A bírói hatalom számára elfogadhatatlanná vált, hogy a „törlési per csak annak áll rendelkezésére, akinek van vagy volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga. Megjelent ez az ingatlan-nyilvántartási jogvédelem feloldó jogértelmezése az „igazságosság” versus „jogszerűség” kettősségének konfliktusába öltöztetve a jogvédelmi hatály negatív esetkörében is, amikor az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, akár csak kötelmi, mint pl. a hatálytalansági<sup>24</sup> igényen alapuló jogosultnak a

<sup>21</sup> Lásd a Ptk. „bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy” bizonytalan fogalmát.

<sup>22</sup> A bizalomvédelmi hatályt romboló régebbi bírósági jogértelmezés (pl. Legf. Bír. Pfv. V. 20.564/1995. szám alatt.) a házastársi közös vagyon védelmének az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulttal szemben történő érvényesíthetőségéről.

<sup>23</sup> A mozaikos bírói gyakorlat kapcsán kiemelendő a Pk. V. 3797/1930. számú kúrai döntés, amely a kiigazítási perekben azonnali és teljes jogvédelmet adott a telekkönyvben bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személynek. A Pk.V. 8391. számú határozat ezzel ellentétes jogértelmezést képviselt: Ezzel ellentétes a későbbi Legfelsőbb Bíróság Pfv. I/A. 21.828/2000/3. számú döntése, továbbá Legf. Bír. Pfv. V. 20.564/1995. sz. döntés. Salamonné Dr. Solymosi Ibolya: Magyar Jog 1982/4. szám, hivatkozva Dr. Szigligeti Viktor: Házasság vagyoni jog c. művét (JKK Kiadó, Budapest, 1959.)

<sup>24</sup> Az rPtk hatálya alatt az EBH2011. 2405. számú döntést: „Hatálytalan árverés esetén az árverési vevő, illetve a tőle szerző fél tulajdonjoga a törlési perek szabályai szerint törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.” A hatályos Ptk. alapján a Kúria Jogegységi döntésben erősítette ezt meg a hatálytalanság minden esetére: PJD2020. 32. „Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége (a bizalom elve) védi a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzőket. A szabályozás néhány ponton áttöri a bizalom elvét: nem terjed ki arra, akivel szemben törlési keresetet indítanak, valamint a védelem áttörését jelenti a fedezetelvonó szerződés is.”

jóhiszemű ingatlan-nyilvántartási harmadikkal szembeni törlési igénye érvényesítése során. Az érvénytelen bejegyzésre szűkülő telekkönyvi jogi törlési igénytől az érvénytelen okiraton alapuló törlési igényen át gyorsan eljutott a bírói joggyakorlat a hatálytalanná vált szerződésen alapuló törlési igénynek legitimálásához.

A kötelmi érvénytelenségi perekben vált nyilvánvalóvá, hogy a Ptk. szabályainak változatlansága mellett önmagában az ingatlan-nyilvántartási törvény új szabályrendszere átalakíthatja-e a szerződések érvénytelenségi pereiben<sup>25</sup> a jogkövetkezmények levonását. Az ítéletábrák álláspontja szerint a kötelmi jogosultak jogérvényesítésére a kötelmi jog szabályai alkalmazandók, s ha az igény érvényesítése a kötelmi jog által megszabott határidőn belül történt, az Inyvtv. a jóhiszemű szerzőt védő szabályai nem alkalmazhatóak, minthogy kötelmi jogi alapon az ő jogcímének érvénytelensége is levezethető.<sup>26</sup> Aki az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset megindítására nem jogosult, a kötelmi igénye érvényesítésénél nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe annál, mint aki nyilvántartott joggal rendelkezik, vagy rendelkezett. Lehetőséget kell kapnia tehát arra, hogy kereste alapján további jóhiszemű jogszerző jogának törlését is kérhesse a jogvesztő határidőn belül.<sup>27</sup>

A törlési perekre vonatkozóan fenn álló kettős szabályozás alapján felmerült egy a jóhiszemű ingatlan-nyilvántartási jogot szerzők elleni, egyébként az Inyvtv. rendszerén és modelljén felépülő, azzal minden tekintetben azonos tartalmú tisztán kötelmi alapú, érvénytelenségi törlési per koncepciója, egy az érvénytelenségen alapuló törlési keresetet is magában foglaló un sui generis törlési per kreálásának indokoltsága. A kétféle törlési pertípus - az Inyvtv. szerinti törlési indítására jogosult, illetve de lege ferenda a Ptk. által meghatározott jogosult által indított - között a joghatásban nem lenne különbség. Ennek alapján törlési pernek „nem csak akkor lehetne helye, ha az előző bejegyzés érvénytelensége iránti per is törlési per, hanem bármilyen olyan esetben, amikor a kereseti kérelem szükségképpen törlést eredményez, tekintve, hogy a további jogszerzővel szembeni igény kötelelem híján csak dologi lehet.”<sup>28</sup> Ennek a megoldásnak az alapján kezelhetők lennének a hitelezők által indított érvénytelenségi peren alapuló törlési igények, ha a vevő az adóstól a megszerzett ingatlan tulajdonjogát további, jóhiszemű harmadik személyre ruházta át.<sup>29</sup>

A bejegyzés alapjául szolgáló jogügylettől való elállás esetén a törlési per jogosultja nem jogsértően törölt ingatlan-nyilvántartási előző, de nem is ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosult. A bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől való elállás valójában egy, éppen a jóhiszemű ingatlan-nyilvántartási harmadik szerző elől

<sup>25</sup> Kisfaludi András: A szerződés érvénytelensége és a közhiteles nyilvántartások; Liber Amicorum Studiae E. Weiss Bp. 2002. ELTE ÁJK

<sup>26</sup> Támaszkodik erre Kovács László: Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál. Magyar Jog 2009. 8. szám. 475.o.

<sup>27</sup> Diszkrét bája e felfogásnak, hogy ezt a határidőt a kötelmi jogi igényérvényesítési határidőből eltérően az érvénytelenségi törlési per szerinti jogvesztő 3 éves határidőn belülre állapítja meg.

<sup>28</sup> Sülliné dr Tózsér Erzsébet. Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos dologi és kötelmi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme. : Magyar Jog.2010.8. szám.: ( augusztus) 14. oldal

<sup>29</sup> Úgy tűnik, hogy bár ellentétes kiindulópontból, de hasonló álláspontot képviselt Kemenes István: Összegző megállapítások a szerződés érvénytelensége iránti perek eljárásjogi összefüggéseire című tanulmányban. Bírói Döntések Tára.2010. I. szám. 53-66.o.

elrejtett bontó feltétel érvényesítése, amelyet az ingatlan-nyilvántartási jogállapotban bízó fél nem ismerhet, következésképpen nem mérhet fel, az alapul szolgáló jogügylet ismerete nélkül. Ennek az *ex tunc* szerződés megszüntetési módnak a kikötése esetén vagy eleve nem lehetne eleget tenni a bejegyzési kérelemnek (beépített jogmegszűnés), vagy figyelembe kellene venni az eredeti ügyletet kötő felek jóhiszeműségének hiányát: a bejegyzést engedő félnél különösen, hiszen e jog fenn tartása egyértelműen jelzi a kötelmi jogviszony teljesítésével és lezárásával kapcsolatos bizonytalanságot. Ez a beépített bizonytalanság nem hárítható át olyan harmadik személyekre, akik nem tudhatnak az egyedi kötelmi jogviszony rejtett belső eleméről. Van nyilvánosságra hozatali módja ennek jóhiszemű joggyakorlás mellett a bejegyzési engedély visszatartásában, vagy bejegyzés megengedése mellett a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével. Az a bírói gyakorlat, amely az ilyen rejtett, utólagosan ható ügyletbontó tényállási elemeknek<sup>30</sup>helyet biztosított, egyfelől kiegyensúlyozott mérlegelés nélkül nyúlt bele jogviszonyokba, teljesen figyelmen kívül hagyta a közhitelesség jelentéstartalmát a BH 1997. évi 448. számú döntésben.<sup>31</sup>

Valójában ezt erősítette az LFB megváltoztatott korábbi kötelmi jogi értelmezése is,<sup>32</sup>amely az eredetileg érvénytelen szerződésen alapuló további szerződés további, utólagos érvénytelenségét megállapíthatónak tartotta. A megváltozott bírói jogértelmezés kizárta az érvénytelenség vizsgálatát az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerző további jogosultak esetében, arra hivatkozással, hogy velük szemben a törlés alapja már nem az ingatlan-nyilvántartási elődjük javára szóló bejegyzés érvénytelensége, hanem a jogelőd tulajdonjogának törlése következtében az ingatlan-nyilvántartási előző hiánya. Nos, ez biztosan nem lehet jogalap önmagában a törlésre, mert az ingatlan-nyilvántartási előző hiánya, a bejegyzés alaki jogi elutasítását váltja ki, míg a törlési per anyagi jogi érvénytelenségen alapul mind a közvetlen jogutód, mind az un. ingatlan-nyilvántartási harmadik szerzővel szemben. A jogelőd – kritikus időn belül megállapítható - utólag érvénytelenné vált bejegyzése a valódi törlési jogalap, annak reflexhatása sugárzik ki a további jogszerzőre is. Ez a régi osztrák telekkönyvi jogcsalád un. gyengített jogvédelmi hatásának lényege.

Ha a felek a szerződés hatályának beálltát, illetve megszűnését feltételhez kötik, a felfüggesztő, vagy a bontó feltétel bekövetkezéséig, illetőleg meghíúsulásáig függő helyzet áll fenn. Ennek időtartama alatt a törvény a felek mozgásterét korlátozza, mert egyik fél sem tanúsíthat olyan magatartást, amely a másik fél jogára sérelmes. A feleknek azonban nemcsak azoktól a magatartásoktól kell tartózkodniuk, amelyek a másik fél jogának csorbítására vagy meghíúsítására alkalmasak, hanem az együttműködési kötelezettség alapelveivel összhangban - a szerződés teljesítését

<sup>30</sup> A bontó feltétel beállta miatt nyilvánvalóan hatálytalan adásvételi szerződés alapján a tulajdonosváltás az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.

<sup>31</sup> A jog megszűnésére alapított törlési kereset mind a telekkönyvi jogban, mind az Inyvt. hatálya alatt csak az in futuro jogmegszűnésekre került szabályozásra. A nyilvánkönyvi jog nem engedte a függő, illetve bontó feltételekkel terhelt jogok nyilvánkönyvi bejegyzését. Bejegyzés esetén viszont nem engedte meg a törlésüket a ingatlan-nyilvántartási előző alapján.

<sup>32</sup> Sőt, az Inyvt. egyetlen szabálya sem adott törvényi törlési jogalapot az ingatlan-nyilvántartási előző hiánya esetére, a bejegyzés utólagosan fellépő helytelenségét nem szabályozta törlési per alapjaként.



elősegítő, az adott helyzetben általában elvárható magatartást kell tanúsítaniuk. A felfüggesztő feltétellel eladott vagy bontó feltétellel megvásárolt dologról - a függő jogi helyzet fennállása alatt - a felek nem rendelkezhetnek, azaz a dolgot harmadik személynek nem értékesíthetik. Ha a tilalom ellenére a függő helyzetben az egyik fél harmadik személlyel újabb adásvételi szerződést köt, ez a rendelkezés semmis. Ha azonban a jogügylettel kapcsolatban a harmadik személy valamilyen jogot szerez, a jogszerzés csak két törvényi feltétel együttes fennállása esetén részesül védelemben, ha az jóhiszemű volt és a jogszerzésre ellenérték fejében került sor.

A bírói jogértelmezés sokkal inkább arra helyezte a hangsúlyt, hogy a további jogszerzők bejegyzése alapjául szolgáló szerződés - az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jogra tekintettel és annak fennállásában bízva kötötték - önmagában az ingatlan-nyilvántartási előző jogának törlése miatt nem érvénytelen, hanem általában az ingatlan-nyilvántartási előző teljesítése - éppen a javára szóló bejegyzés törlése miatt - utóbb lehetetlenné válik. Ebből következően az általuk kötött jogügylet érvényességét a bíróság ebben a perben nem vizsgálja. A bíróság az utólagos jogi lehetetlenülés –kötelmi jogi – következményeit a dologi ügyletre kivetítve szerencsére nem vonta le, igaz semmi mást sem vont le következtetésként. Mégis, számomra, ebben a jogértelmezésben közvetetten benne van az utólag helytelenné vált bejegyzés fogalmának bírósági jogalkalmazói megállapítása.

A bejegyzés alapjául szolgáló kötelelem utólagos okból történő olyan megszűnése, amelyet az ingatlan-nyilvántartás nem tükröz, és ahhoz vélelemhatályok nem fűződnek, nemcsak nem vezethet a bejegyzésnek az érvénytelenségéhez, hanem annak erga omnes történő megszűnéséhez sem. A törléshez ezért csak a jog megszűnésén alapuló törlési kereset útján vezethet az út, érvénytelenségen alapuló törlési kereset semmiképpen sem lehetséges. A megszűnésre alapozott törlési kereset esetén viszont nem lehetséges az eredeti állapot helyre állítása, ha a bejegyzésben bízva további ingatlan-nyilvántartási jogosult szerzett jogot, mert őt csak az érvénytelenségre alapított törlési igény érinti, a megszűnés nem, hiszen az ő joga nem szűnt meg. A BH 2004. évi 321. számon regisztrált döntésben a bíróság kötelmi jogi érveléssel jutott el a helyes döntésig, de az nem jelent meg a döntésben, hogy ingatlan-nyilvántartási törléshez, törlési per indítására alapozott dologi jogosultság nincs meg az Inytv. alapján.<sup>33</sup>

A Ptk. alapján a kötelmi érvénytelenségi, illetőleg a törlési perben, mint dologi jogi perben mindaddig nincs joghatásbéli különbség,<sup>34</sup> amíg az érvénytelen kötelmi szerződés alapján bejegyzett jogosulttal szemben kell az érvénytelenség jogkövetkezményeit levonni. Alanyi oldalról viszont már ekkor is voltak különbségek, a törlési pert csak a ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogaiban sértett „Vorman”

<sup>33</sup> PI Vonatkozik ez például arra az esetre, ha a vevő pert indít a szerződés érvénytelensége miatt, illetve a ha jogszabály rendelkezése alapján harmadik személy a jogkövetkezmények legalább részbeni levonására kiterjedően támadja meg a felek szerződését. Különös hivatkozási alappá vált a hitelezőnek vagy a felszámolóknak az 1991. évi XLI.tv 41.§-ban foglaltak alapján az adós által kötött szerződések megtámadására való törvényi feljogosítása, illetve annak az ingatlan-nyilvántartási változásra kiható hatálya.

<sup>34</sup> Ez a különbség azért nem volt meg, mert az Inytv. szabályai a közvetlen nyilvántartási jogutód ellen az anyagi jogi elévülési időket állították be a törlési per megindítására feltételül.

indíthatta meg.<sup>35</sup> A különbségek akkor jelentkeznek, amikor az érvénytelen szerződésen alapuló bejegyzésre alapozva további jogszerzés történt és időközben harmadik jóhiszemű személy további bejegyzés folytán jogosulttá vált. Ebben az esetben, a korábban bejegyzett jogosult által indított törlési perre az Inyt.63.§-ának rendelkezései az irányadóak.

Az Inyvtv. korábbi 5.§.(4) bekezdésből, a Ptk.- még hatályos - 5:175.§-ból az következik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti jóhiszemű harmadik személyt minden ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosulttal szemben törvényes védelem illeti meg, és ez a védelem teljes és azonnali. A jogértelmezés a Ptk. 5:170.§ - 174.§-okban foglalt törvényes védelemhatályokon alapul. A Ptk. 5:175.§ ugyanis nem megdönthető jogvédő hatásról szól, hanem azonnal beálló, azaz időben nem késleltetett, és feltétlen jogvédő hatásról. Ebből az is következik, hogy nemcsak azokkal szemben hatályosul, akik a nyilvántartáson kívül szereztek un. ingatlan-nyilvántartási jogot. Az ilyen jogszerzőnek a saját mulasztása az oka annak, hogy időben nem szerezte meg az ingatlan-nyilvántartási publicitást, számára felróható a forgalom biztonságának sérülése, ezért egyedi jogvédelme kevésbé fontos, mint az ingatlan-nyilvántartási állapot alapján gondosan és jóhiszeműen eljáró és ellenérték fejében jogot szerző érdekeinek védelme. Minden olyan személy, akinek joga nem jelenhet meg az ingatlan-nyilvántartásban osztja ezt a sorsot a kollektív forgalmi biztonság megteremtése érdekében.<sup>36</sup> Külön érdekessége ennek a jogértelmezésnek a két párhuzamos joglátszat: a tényleges birtok, illetve a joglátszati jelbirtok közötti döntés: a tényleges birtoklással megerősített érvényes kötelmi jogcímes felperest nem illetheti meg több jog, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonost a többi jogszerzővel szemben.

A hatálytalansági kötelmi igény szerinti jogosultakat megillető törlési perre jogosultság összeegyeztethetetlen egyfelől a Ptk.-nak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultak igényének mellőzését elrendelő szabályával, illetve az ingatlan-nyilvántartás funkciójának félreértésen alapul. A Ptk. ingatlan-nyilvántartási jogvédelmi szabályai a közbizalom kialakítása végett szándékoltnak ejtik el az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultak jogvédelmét. Lehet egy jogügylet kötelmi jogi szempontból érvénytelen, hatálytalan, de annak következményeit a dologi jogi szakaszban a törlési kereset alapján le lehet, és ezért kell vonni, de ennek van egy határa: a jogvédelmi hatás közvetlen és teljes negatív metszete és a gyengített pozitív mozzanataként a jogvesztő törlési határidő. A jogvédelemi rendszer nem az egyes szereplőket célozza meg, az ingatlan-nyilvántartási harmadikat nem közvetlenül, nem is igazán személyében védi, hanem az ingatlan-nyilvántartás alapján a szerzések és jogok biztonságát. Ez a jogvédelmi szabály mindig belép, ha a bármilyen jogalakító rendelkezés ( szerződés, hatósági döntés, bírósági határozat ingatlan-nyilvántartási jogra irányulóan a ingatlan-nyilvántartás tartalmát kívánja átrendezni.

<sup>35</sup> Ez látszik meginogni az új Ptk.- bírói joggyakorlatot is integráló - jogvédelmi szabályai alapján.

<sup>36</sup> Pfv.VI.21708/2008/8. számú jogerős ítélet; Nem véletlen, hogy a Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntésében úgy foglalt állást, hogy noha a felperes kötelmi jogi igénye érvényesítésével még nem késett el, a jóhiszemű további jogszerzésre tekintettel a bejegyzésre irányuló a bejegyzésre irányuló kereseti kérelmet nem találta teljesíthetőnek

*Ceterum censeo: a Ptk.* jogvédelmi modellje megváltoztatható, de annak van határa: aki megnyitja az ingatlan-nyilvántartás szigorú jogvédelmi rendszerének „zsilipjeit”, azt „legalább ne döntse le egészen.” Nem lehet védeni az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzéseket anélkül, hogy az ingatlan-nyilvántartási közhitelességét, közbizalmi rendjét ne törnénk össze.

### **Irodalomjegyzék**

- Horváth Gyula: Ingatlan-nyilvántartás. Complex Kiadó, Budapest, 2010.
  - Kazay László: Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog törléséről. Magyar Jog 2010/8. 474-478.
  - Kemenes István: Összegző megállapítások a szerződés érvénytelensége iránti perek eljárásjogi összefüggéseire, Bírósági Döntések Tára 2010/1. szám 63-66.
  - Kisfaludi András: A szerződés érvénytelensége és a közhiteles nyilvántartások; in: Liber Amicorum. Studia E. Weiss Dedicata. Ünnepi dolgozatok Weiss Emilia tiszteletére, ELTE ÁJK Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 2002. 133-179.
  - Kiss Albert: Az elévülés a magyar anyagi magánjogban. Politzer, Budapest, 1902
  - Kovács László: Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál. Magyar Jog 2009/8., 471-479.
  - Salamonné Dr. Solymosi Ibolya: Mi következik az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéből? Magyar Jog 1982/4. szám, 332-335.
  - Süliné dr Tózsér Erzsébet: Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos dologi és kötelemi igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme. Magyar Jog.2010.8. szám 479-487
  - Süliné dr Tózsér Erzsébet: A polgári per bírósága, mint a közigazgatási per felperese? Magyar jog.2007/2. szám, 76-81.
- 
-