
A perbejegyzés jogi szabályozása és bíróági gyakorlata

Bagossy Mária*

Jelen tanulmányban a perbejegyzés jogintézményének átfogó bemutatására törekszem, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezései és a kapcsolódó bírói gyakorlat ismertetése mellett részletesen foglalkozom mind a jogtörténeti előzményekkel, mind pedig a közelmúltban hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvénnyel. A 2025. január 15. napját megelőzően hatályos jogszabályok, valamint a XIX. század végén és a XX. század folyamán meghozott bíróági határozatok áttekintése nem mellőzhető a téma tudományos igényű feldolgozása során, hiszen a gyakorlat több esetben is a korábban már kimunkált elvi tételeknek megfelelően, vagy éppen ellenkezőleg, a korábban ellentmondásos értelmezésre okot adó döntésekből okulva alakult.

Kulcsszavak: perbejegyzés, ingatlan-nyilvántartás, polgári eljárásjog, bírói gyakorlat

Legal rules and judicial practice on the registration of the fact of bringing action

In the present study I aim to provide a comprehensive presentation of the legal institution of registration of the fact of bringing action, in addition to the provisions of Act CXLI of 1997 on the Real Estate Registration and the related judicial practice, I will deal in detail with both the legal history and the recently enacted new Real Estate Registration Act. A review of the legislation in force prior to 15 January 2025 and of court decisions of the late 19th and 20th centuries cannot be omitted in the course of a scholarly examination of the subject, since in many cases practice has developed in accordance with previously established principles or, on the contrary, in the light of decisions that have given rise to controversial interpretations.

Keywords: registration of the fact of bringing action, land registration, civil procedure, judicial practice

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2025.2.87>

1. Bevezetés

„Feljajdul a felperes, ha fel nem jegyzik a pert, mert a hosszú pereskedés alatt ki van szolgáltatva esetleges rosszhiszemű ellenfelének, s feljajdul az alperes, ha alaptalan a kereset, mert a felperes zaklatása hosszú időre megbénítja az

* Egyéni ügyvéd, Debreceni Ügyvédi Kamara. A tanulmány a Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar ingatlanjogi szakjogász képzése keretében benyújtott szakdolgozat alapján készült. A szakdolgozat konzulensi feladatait Pribula László, a Polgári Eljárásjogi Tanszék tanszékvezető egyetemi tanára látta el.

*ingatlanával való szabad rendelkezési jogában.*¹ Hamar Gyula szakolcai járásbíró 1915-ben ekképpen fogalmazta meg, mit jelent a perbejegyzés² a polgári peres eljárásban résztvevő feleknek, a felperesnek és az alperesnek. Míg a felperes jogos – avagy jogosnak vélt – igénye biztosítékát látja a perbejegyzés elrendelésében, addig az alperes, mint tulajdonos az ingatlanral való rendelkezési joga korlátját, hiszen a perbejegyzés révén az ingatlanra további jogokat kizárólag a per eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni.

Tanulmányomban a perbejegyzés átfogó bemutatására törekszem, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: rInytv.) rendelkezései és a kapcsolódó bírói gyakorlat ismertetése mellett részletesen foglalkozom mind a jogtörténeti előzményekkel, mind pedig a 2025. január 15. napján hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvénnyel.³ Úgy gondolom, az rInytv.-t megelőzően hatályos jogszabályok, valamint a XIX. század végén és a XX. század folyamán meghozott bírósági határozatok áttekintése nem mellőzhető a téma tudományos igényű feldolgozása során, hiszen a gyakorlat több esetben is a korábban már kimunkált elvi tételeknek megfelelően, vagy éppen ellenkezőleg, a korábban ellentmondásos értelmezésre okot adó döntésekből okulva alakult.

2. Történeti áttekintés

2.1. Az ingatlan-nyilvántartás hazai előzményei. Az okiratok őrzésére, az ingatlanok nyilvántartására szolgáló első hazai jogintézménynek a hiteles helyek tekinthetők, melyek felállításáról először II. András 1231. évi bullája rendelkezett.⁴ A hiteles helyek a papság hatáskörébe tartoztak egészen 1556-ig, majd e hatáskört két évszázad elteltével, III. Károly, illetve lánya, Mária Terézia állították vissza, szabályozva a káptalanok és konventek kiadmányozási jogkörét, valamint a hiteles helyek által megőrzendő okiratokat.⁵ III. Károly nevéhez fűződik továbbá a betáblázási könyvek létrejötte, melyek nem az ingatlan-tulajdonjog, hanem a birtokon lévő terhek nyilvántartását célozták, hogy ily módon elősegítsék a hitelnyújtás biztonságát.⁶ A betáblázási könyvek vezetését az adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról szóló 1840. évi XXI. törvénycikk is megerősítette, mely a "határozott sommáról" kiadott követelések nyilvántartását szolgálta.⁷ Mivel az ingatlanra terhelő követelések betáblázása nem az ingatlanokhoz, hanem az adós személyéhez kötődött, a betáblázási könyvek hitelezővédelmi funkciója felemásra

¹ HAMAR Gyula: *A perbejegyzések eseteiről*, Telekkönyv, 1915/7-8, 88. o.

² A tanulmány a jogintézmény megnevezésére a jelenleg hatályos szabályozásnak megfelelően a perbejegyzés kifejezést használja, azonban az egyes jogszabályok ismertetésénél igazodik az alkalmazott terminológiához.

³ 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (továbbiakban: Inytv.).

⁴ SÁGHY János – KÉRY János – ROJCSÉK Sándor: *Telekkönyvi jog I. kötet*, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1930, 10-11. o.

⁵ *Uo.* 12-14. o.

⁶ KURUCZ Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog - A bizalomvédelmi joghatások tükrében*, Közjegyzői Füzetek - Studia Notarialia Hungarica tom IX., Budapest, 2009, 18. o.

⁷ 1840. évi XXI. törvénycikk 9. §.

sikerült, mindemellett azok a tulajdonjog bejegyzését sem tették lehetővé.⁸

2.2. A Telekkönyvi Rendtartásról szóló 1855. évi igazságügyi miniszteri rendelet. A fenti hiányosságok miatt több javaslat is született a telekkönyvi rendszer felállítására, mely javaslatok tárgyalására az 1848-as polgári forradalom kitörésével már nem kerülhetett sor.⁹ A telekkönyvezés magyarországi bevezetése a szabadságharc leverését követően, az abszolutizmus idején ment végbe, mégpedig rendeleti úton. Az osztrák igazságügyi miniszter 1855. december 15. napján adta ki a Telekkönyvi Rendtartásról szóló rendeletet (továbbiakban: Telekkönyvi Rendtartás), mely módosításokkal és kiegészítésekkel egészen 1961. február 1. napjáig hatályban maradt.¹⁰

Hazánkban a Telekkönyvi Rendtartás XIV. fejezete biztosította először a perfeljegyzés lehetőségét. A Telekkönyvi Rendtartás a bekebelezés (bejegyzés) eredeti érvénytelenségére, valamint az elévülés vagy más elenyészési módra alapított kitörlési keresetek esetén tette lehetővé a felperes számára, hogy a per feljegyzését külön kérvénnyel, a keresettel egyidejűleg vagy utóbb kérje.¹¹ Az alakuló bírói gyakorlat azonban, a jogszabályi rendelkezéseknek ellentmondva, perfeljegyzéssel biztosított bármely, ingatlantulajdont érintő igényt. Zlinszky Imre már az 1873-ban megjelent kommentárjában rámutatott, a „– majd minden – elsőbíróságnál fennálló, és a főtörvényszékek által is elfogadott gyakorlat szerint mindazon perek, melyek által telekkönyvi jog támadtatik meg, feljegyeztetnek, még pedig e feljegyzés csak a per megindítását tanúsító egyszerű felzet alapján történik.”¹² Hasonlóképpen számolt be Bölöni László az ítélőtáblák 1870-es évekbeli határozatairól, melyek kimondták, hogy a telekkönyvi feljegyzés tárgyát nem csupán a telekkönyvi rendelet XIV. fejezetében érintett törlési keresetek képezik, hanem azok a perek is, amelyek által nyilvántartott jog támadtatott meg; avagy oly per is feljegyezhető a telekkönyvbe, melynek a nyilvántartott jog megtámadásán kívül másnemű igények is tárgyát képezik.¹³

A bíróságok megengedő értelmezését az alapozhatta meg, hogy a Telekkönyvi Rendtartás 104. § b) pontja a telekkönyvbe feljegyezhető tények körében sorolta fel a per folyamatban létét, anélkül azonban, hogy a feljegyezhető perek körét ehelyütt meghatározta volna.¹⁴

A szétartó bírói gyakorlat egységesítésének igényével fogadta el a királyi Kúria

⁸ KURUCZ: i.m. 19. o.

⁹ Uo. 19-20. o.; KAMPIS György: *Telekkönyvi jog*, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963, 48-54. o. A hazai telekkönyvi előzményekről lásd még: SZALMA József: *Ingatlan-nyilvántartás - Telekkönyvi jog és eljárás*, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Budapest, 2005, 9-47. o.; MATÚZ György: *Telekkönyvi rendszerünk kialakulása és működése 1840-1973.*, 516-520. o. (https://acta.bibl.u-szeged.hu/7462/1/juridpol_073_511-536.pdf)

¹⁰ KAZAY László: *A perfeljegyzés néhány kérdéséről*, Gazdaság és Jog, 2002/9, 15. o.

A Telekkönyvi Rendtartás fellelhető a következő jogszabály-gyűjteményben: DÁRDAY Sándor: *Igazságügyi törvénytár - Rendeletek- és döntvényekkel kiegészítve*, Athenaeum, Budapest, 1900, 21-98. o.

¹¹ Telekkönyvi Rendtartás 148. §, 155. §.

¹² ZLINSZKY Imre: *A Telekkönyvi Rendtartás és az erre, valamint az ingatlan vagyonra eszközleendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata, tekintettel a külföldi törvényhozásokra*, Pfeifer Ferdinánd Kiadója, Pest, 1873, 121. o.

¹³ BÖLÖNI László: *A perfeljegyzésről*, A jog, 1888/18, 152. o.

¹⁴ *A perfeljegyzés kérdéséhez*, Jogtudományi Közlöny, 1874/15, 119. o.

1883. december 4. napján a 11. számú polgári döntvényét – vagy teljes ülési határozatát –, melyben rögzítette, hogy a perfeljegyzés csak az 1855. december 15-i és 1870. február 5-i telekkönyvi rendeletek XIV. fejezete értelmében a bejegyzés érvénytelensége vagy megszűnte okából támasztott kitörlési keresetek alapján rendelhető el. Határozatának indokolásában a Kúria kifejtette, hogy a perfeljegyzés már megszerzett nyilvánkönyvi jogok oltalmát célozza, ezért e kivételes természetű jogintézmény nem alkalmazható olyan keresetekre, melyek személyes jog érvényesítését és új nyilvánkönyvi jog megszerzését célozzák. Utóbbi, vitás jogok biztosítására a perfeljegyzés helyett a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. törvénycikk 237. §-ában foglalt zárlat szolgálhat eszközü.¹⁵

A Kúria 11. számú teljes ülési határozatát annak meghozatalát követően többen is kritikával illették,¹⁶ ugyanis a döntvény elvi tételét nem látták összeegyeztethetőnek a nyilvánkönyvi jogok oltalmára vonatkozó, a döntvény által megfogalmazott céllal. Így Gaár Vilmos példaként hozta fel a tulajdonközösség megszüntetésére irányuló, dologi jogi igényt, melynek feljegyzése hiányában a felperes abba a helyzetbe kerülhet, hogy a per folyamán a telekkönyvi érdekeltek helyébe mások lépven, utóbbiakra a jogerős ítélet hatálya már nem terjed ki.¹⁷ Gaár értekezésében már hivatkozott a Kúria időközben, 1884. december 23. napján meghozott 4706. számú határozatára, mint amelyben a legfelsőbb bírói testület maga is elismerte, hogy a 11. számú polgári döntvény túl szűkre szabta a perfeljegyzés tárgyát képező keresetek körét.¹⁸

A 4706/1884. számú határozat ugyanis rögzítette, hogy a 11. számú teljes ülési döntvény nem zárja ki oly pernek feljegyzését, melyet a felperes a telekkönyvileg bejegyzett jogából kifolyó valamely igényének érvényesítése iránt indított. Így helye van zálogváltó per feljegyzésének ott, ahol a felperes zálogtulajdoni joga be van jegyezve és keresetével sem valamely személyes követelést érvényesíteni, sem valamely telekkönyvi jogot szerezni nem akar, hanem tulajdonképpen azt célozza, hogy ellenfelének bejegyzett zálogbirtokosi joga a telekkönyvből töröltessék.¹⁹

Látható, hogy a Kúria fenti határozatát változatlanul a 11. számú teljes ülési határozat indokaira alapította, kizárva a perfeljegyzés köréből a személyes jogok érvényesítését célzó, illetve az új telekkönyvi jog megszerzésére irányuló kereseteket. Ugyanezen indokok mentén a Kúria több határozatában elismerte a tulajdonközösség megszüntetése iránti perek feljegyezhetőségét is, mivel a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset nem új telekkönyvi jog megszerzését célozza,

¹⁵ A királyi Kúria 1883. december 4. napján meghozott 11. számú polgári döntvénye, In: *Polgárijogi Határozatok Tára I. kötet*, Franklin Társulat, Budapest, 1918, 55-56. o. A döntvényről lásd még: HALMOSY Endre: *A perfeljegyzés - A kir. Curia 11. számú polgári döntvénye*, A jog, 1887/52, 436-437. o.

¹⁶ Hencz Ágost ügyvéd a határozatot egyenesen törvénytelennek titulálta, míg Járosi Károly azt a jogegyenlőség és a polgári szabadság felé tett újabb lépésként értékelte, melyet a jogvédelemre hivatott ügyvédek nagy örömmel üdvözölhetnek. HENCZ Ágost: *A 11-ik számú curiai döntvény és az 1881. évi LX. tcz. 237. §-a*, Jogtudományi Közlöny, 1884/7, 52. o.; JÁROSI Károly: *A perfeljegyzés kérdéséhez*, Jogtudományi Közlöny, 1884/10, 78. o.

¹⁷ GAÁR Vilmos: *A perfeljegyzésről*, A jog, 1887/48, 401. o.

¹⁸ Uo. 401. o.

¹⁹ A királyi Kúria 1884. december 23. napján meghozott 4706. számú határozata, In: GRECSÁK Károly (szerk.): *Magyar döntvénytár VIII. kötet*, Politzer Zsigmond és Fia Jogi Könyvkereskedése és Kiadóhivatala, Budapest, 1906, 577. o.

így a perfeljegyzés csupán az eljárás folyamatban létének feltüntetésére szolgál.²⁰

A Telekkönyvi Rendtartás alkalmazásából fakadó bizonytalanságok a Kúria 11. számú polgári döntvénye, majd a feljegyezhető perek körét tágító határozatai megalkotásával sem szűntek meg, ezért a jogalkotó immár törvényi úton rendelkezett a perfeljegyzés egyes eseteiről. A polgári perrendtartásról szóló 1911. évi I. törvénycikk életbeléptetéséről szóló 1912. évi LIV. törvénycikk törvényi szintre emelte a Kúria által kidolgozott gyakorlatot, biztosítva a tulajdonközösség iránti perek feljegyzésének lehetőségét. A törvénycikk 12. §-a ugyanis rögzítette, hogy a telekkönyvi kitörlés, a telekkönyv kiigazítása²¹ és az ingatlanra vonatkozó tulajdonközösség megszüntetése iránti perekben a keresetet a telekkönyvi hatóságnál kell előterjeszteni, mely határoz a feljegyzés iránt és a keresetlevelet a hiteles telekkönyvi kivonattal a keresetlevélben megjelölt bírósághoz teszi át.

Már Zlinszky is utalt arra jogszabály-magyarázatában, hogy egy 1860. szeptember 19. napján kelt miniszteri rendelet lehetővé tette a jelzáloggal biztosított követelés peres voltának feljegyzését,²² mely lehetőséget a jelzálogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk 51. §-a emelte törvényerőre akképpen, hogy „a jelzálogos követelés érvényesítésére irányuló pert a telekkönyvbe fel lehet jegyezni [...]”.

Noha nem nyert törvényi elismerést, az 1920-as évekre a bírói gyakorlat az elbirtoklási pereket is feljegyezhetővé tette, azon indokolás mentén, hogy a befejezett elbirtoklással szerzett jog nem személyes jog, hanem dologi jog.²³ A perfeljegyzés elbirtoklási keresetekre történt kiterjesztésén túl a feljegyezhető perek körének további bővítésétől a bíróságok elzárkóztak, fenntartva a Kúria 11. számú polgári döntvényében kifejtett érvelést, miszerint a vitás jogok biztosítására a perfeljegyzés helyett az 1881. évi LX. törvénycikkben foglalt zárlat jogintézménye szolgál.²⁴

Csupán a teljesség igényével szükséges arra utalni, hogy a Telekkönyvi Rendtartás 152. §-a biztosította a büntetőeljárás tényének feljegyzését is, melyről a 148. §-hoz hasonlóan, a bekebelezés eredeti érvénytelenségén alapuló perfeljegyzésként rendelkezett. A büntetőeljárás tényének feljegyzésére irányuló megkeresés esetén a telekkönyvi hatóság kizárólag azt tehette vizsgálat tárgyává, hogy a bűnper feljegyzése arra jogosított bíró, avagy bíróság által rendeltetett-e el.²⁵

²⁰ A királyi Kúria 4843/1884., 6164/1894., 1276/1896. számú határozatai, In: GRECSÁK Károly (szerk.): *Új döntvénytár I. kötet*, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1911, 418. o.

²¹ A 11. számú teljes ülési határozat megszorító értelmezése folytán az 1912. évi LIV. törvénnyel nyert ténylegesen elismerést az is, hogy a telekkönyv kiigazítása iránt indított eljárás perfeljegyzés tárgyát képezheti.

²² ZLINSZKY: i.m. 122-123. o.

²³ KOVÁCS Marcell: *A Polgári Perrendtartás magyarázata*, Athenaeum, Budapest, 1930, 1617. o.

Az elbirtoklási perek feljegyezhetősége korántsem volt egyértelmű, hiszen a Kúria még az 1901. szeptember 4. napján meghozott 769. számú határozatában is úgy foglalt állást, hogy a 11. számú polgári döntvény alapján nincs helye az elbirtoklási kereset feljegyzésének, mivel az elbirtoklás is csak egy neme, illetve módja a tulajdonszerzésnek, azaz új nyilvánkönyvi jog megszerzésének. A határozatot lásd: MÁRKUS Dezső (szerk.): *Felsőbíróságaink elvi határozatai XII. kötet*, Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1902, 202. o.

²⁴ KAZAY: i.m. 15. o. A perfeljegyzés korabeli bírói gyakorlatáról lásd bővebben: KOVÁCS: i.m. 1616-1621. o., SÁRFFY Andor: *Telekkönyvi rendtartás*, A szerző kiadása, Budapest, 1941, 373-379. o.

²⁵ A királyi Kúria 1909. április 16. napján meghozott 621. számú határozata. In: *Polgári jogi Határozatok Tára I. kötet*, 56-57. o.

A Telekkönyvi Rendtartás hatályának fennállta alatt telekkönyvi hatósággént a bíróságok jártak el.²⁶ A telekkönyvi hatóságok az 1881. évi LIX. törvénycikk²⁷ hatálybalépéséig kizárólagos, majd azt követően a birtokbíróságok mellett vagylagos hatáskörrel rendelkeztek a perfeljegyzés elrendelése tárgyában.²⁸

A Telekkönyvi Rendtartás 1961. február 1. napjáig maradt hatályban. Ahogyan az az ismertetett bírósági határozatokból, valamint a kapcsolódó szakirodalmi forrásokból kitűnt, a perfeljegyzésre vonatkozó hiányos szabályozása teret engedett az ellentmondó jogértelmezésnek, széttartó bírói gyakorlat kifejlődésének,²⁹ melynek a jogalkotó, illetve a Kúria igyekeztek gátat szabni.

2.3. A telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Kormányrendelet. A telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Kormányrendelet (továbbiakban: 1960. évi Kormányrendelet) és a végrehajtásáról szóló 2/1960. (XII. 25.) IM rendelet 1961. február 1. napján léptek hatályba. A jogszabályok immár részletes szabályozással szolgáltak mind a bejegyezhető perek körére, mind a perbejegyzés iránti kérelem formai, tartalmi követelményeire vonatkozóan, mely következetesebb jogalkalmazás kialakulását vonta magával, ugyanakkor a szűkebb értelmezési keretek miatt szinte teljesen megszűnt a Telekkönyvi Rendtartás hatálya alatt folytatott, élénk jogirodalmi diskurzus.

A kormányrendelet nívuma, hogy a Telekkönyvi Rendtartás XIV. fejezete szerinti törlési kereseteken túl, a 33. § (1) bekezdésében felsorolással szolgált azon további perekről, melyek a telekkönyvbe kérelemre bejegyzést nyerhettek. A bejegyezhető perek közé tartozott a törlési, kiigazítási perek mellett:

- a) az ingatlan tulajdonjoga iránt indított per,
- b) a tulajdonközösség megszüntetése iránt indított per,
- c) bármelyik házastárs által ingatlanra vonatkozóan indított házassági vagyoni jogi per, valamint
- d) a jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítése iránt indított per.

A b) és d) pontban foglalt esetkörök nem előzmény nélküliek, hiszen a tulajdonközösség megszüntetése iránti per feljegyezhetőségét – a kifejecesedett bírósági gyakorlat nyomán – már az 1912. évi LIV. törvénycikk elismerte, míg a jelzáloggal biztosított követelés érvényesítése iránti igények esetében az 1927. évi XXXV. törvénycikk biztosította a perfeljegyzés lehetőségét. A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény vagyoni jogi szabályai folytán a bejegyezhető perek körében megjelent a házastárs által az ingatlanra vonatkozóan indított házassági vagyoni jogi per.³⁰ Perbejegyzésnek nem kizárólag akkor lehetett helye, ha a perbejegyzést kérelmező házastárs a vagyonmegosztás körében

²⁶ 1868. évi LIV. törvénycikk a polgári törvénykezési rendtartásról, 19. §.

²⁷ 1881. évi LIX. törvénycikk a polgári törvénykezési rendtartásról szóló 1868. évi LIV. törvénycikk módosításáról.

²⁸ LACZKOVICH Gyula: *A perfeljegyzésekről*, Jogtudományi Közlöny, 1898/13, 103-104. o.

²⁹ Ehhez lásd még: HAMAR: i.m. 88-91. o.; REITZER Béla: *Jogcímvédelem és perfeljegyzés*, Polgári jog, 1934/3, 135-137. o.

³⁰ Kampis utal arra, hogy a kormányrendelet hatálybalépését megelőzően, egy 1955-ben meghozott bírósági határozat ismerte el a házastárs által az ingatlanra vonatkozóan indított per feljegyzését. KAMPIS: i.m. 286. o.

ingatlan-tulajdonjogra is igényt tartott, hanem a csupán pénzbeli követelés iránt indított perben is.³¹

A korábban hatályos rendelkezésekhez képest újdonságként jelentkezett az ingatlan tulajdonjoga iránt indított per bejegyezhetősége is. Szemben a kormányrendelet 33. § (1) bekezdés b)-d) pontjaiban foglalt esetekkel, az a) pont a bíróságok jogértelmező tevékenységét kívánta meg, hogy mely, ingatlan tulajdonjoga iránt érvényesített igények biztosítását szolgálhatta a perbejegyzés. A Debreceni Megyei Bíróság a BH1966. 4806. számon közzétett határozatában – a tágabb értelmezést támogatva – arra az álláspontra helyezkedett, hogy a perbejegyzés iránti kérelem elbírálása esetén a jogcím vizsgálata szükségtelen, elegendő csupán annak ellenőrzése, hogy a kérelmező tulajdonjog iránt kíván-e pert indítani, arra az ingatlanra, amelyre a perindítás bejegyzését kéri, és pedig az ellen, akit a telekkönyv tulajdonosként tüntet fel. Ezzel szemben, ugyancsak a Debreceni Megyei Bíróság a BH1966. 5058. számú határozatában kifejtette, hogy kötelmi követelés bejegyzésére az a) pont nem nyújt lehetőséget, arra kizárólag jelzáloggal biztosított követelés esetén kerülhet sor a d) pont alapján. Noha e két határozat jól példázza, hogy a gyakorlatban változatlanul előfordultak a jogszabály eltérő értelmezéséből fakadó, egymásnak ellentmondó döntések, az bizonyossággal kijelenthető, hogy a kormányrendelet hatálya alatt született határozatok utat nyitottak az új telekkönyvi jogok megszerzése iránt indított perek bejegyezhetősége előtt.³²

Az 1960. évi Kormányrendelet a Telekkönyvi Rendtartáshoz képet pontosította a büntetőeljárás bejegyzésére vonatkozó szabályozást is, a 33. § (2) bekezdésében rögzítve, hogy amennyiben *„a bejegyzéssel vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt az ügyész vádiratot nyújtott be, bírósági megkeresés alapján be kell jegyezni a betétbe, hogy büntető eljárás van folyamatban.”*

A telekkönyvi eljárás részletes szabályai, valamint a telekkönyvek vezetését ellátó bíróságok kijelölése tárgyában az igazságügyminiszter kapott felhatalmazást a rendeletalkotásra.³³ Az általa elfogadott, 2/1960. (XII. 25.) számú IM rendelet 72. § (1) bekezdése alapján telekkönyvi ügyben elsőfokon a járásbíróság, mint telekkönyvi hatóság járt el ülnökök közreműködése nélkül, másodfokon pedig a megyei bíróság. Az 1960. évi Kormányrendelet 33. § (1) bekezdésében felsorolt perek esetében a felperes a bejegyzés elrendelését a keresetlevélnek a per lefolytatására illetékes bíróság érkezési bélyegzőjével ellátott másolatával kérhette.³⁴ A perbejegyzés elrendelése ily módon a telekkönyvi hatóságként eljáró bíróság kizárólagos hatáskörébe tartozott, míg a per érdeméről a lefolytatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság döntött.

³¹ BH1969. 6002.

³² Kampis az ingatlan tulajdonjoga iránt indított perekre példaként említi az ingatlan többszöri eladása esetén a jóhiszeműen birtokba lépett fél által a telekkönyvbe bekerült másik vevő ellen indított pert; a telekkönyvbe bejegyzett á örökös ellen indított örökösödési pert, valamint az elbirtoklásra alapított pert. KAMPIS: i.m. 425. o.

³³ 1960. évi Kormányrendelet 35. § (2) bek.

³⁴ 2/1960. (XII. 25.) IM rendelet 103. § (3) bek.

A telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Kormányrendeletet és a végrehajtására kiadott IM rendeletet 1973. január 1. napjával hatályon kívül helyezte az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet³⁵ és a végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet, mely jogszabályok jelentős változást hoztak a perbejegyzés iránti kérelmek elbírálására vonatkozóan.

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

Az Iny. tv.-rel létrejött az ország teljes területére és valamennyi ingatlanára kiterjedő ingatlan-nyilvántartás, mely összeolvasztotta a telekkönyvet és az 1963. évi 32. törvényerejű rendelettel³⁶ felállított állami földkönyvet.³⁷ Az Iny. tv. hatálybalépését megelőzően 1 évvel, 1972. január 1. napján a földhivatalok vették át a bíróságoktól a telekkönyv vezetésével, a telekkönyvi ügyek intézésével kapcsolatos hatáskört,³⁸ majd 1973. január 1. napjától az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos feladatok is előbbi hatóságok hatáskörébe kerültek.

Az Iny. tv. 32. § (1) bekezdése rögzítette, hogy *„a bíróság az ügyfél kérelmére bejegyzés végett a járási földhivatalt értesíti*

a) a 30. §-ban meghatározott törlési és kiigazítási,

b) az ingatlan tulajdonjogát érintő,

c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,

d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi, valamint

e) a jelzáloggal biztosított követelés érvényesítése iránti per megindításáról.”

Az idézett felsorolás az 1960. évi Kormányrendelet 33. § (1) bekezdéséhez képest azt a módosítást eszközölte, hogy az „ingatlan tulajdonjoga iránt” indított perek helyett „az ingatlan tulajdonjogát érintő” pereket jelölte meg, melyek perbejegyzés alapjául szolgálhattak.

Az 54/1960. (XI. 27.) Kormányrendelethez hasonlóan az Iny. tv. szabályozása körében is az „ingatlan tulajdonjogát érintő per” meghatározása igényelt értelmezést. Tekintettel arra, hogy e pertípusról pontos fogalmi definíció nem adható, a bíróságok a konkrét ügy konkrét körülményei alapján, esetről esetre határoztak a perbejegyzés megengedhetőségéről. Példaként említhetők az alábbi határozatok:

- Az ingatlan-nyilvántartásban nem az örökhagyó nevére bejegyzett ingatlanilletőség hagyatékhoz tartozásának megállapítása és hagyatékként történő átadása iránt indított peres eljárásban lehetőség nyílik arra, hogy a bíróság az ingatlan tulajdonjogát érintő pernek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését rendelje el.³⁹
- Az adásvételi szerződés semmisségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelem érinti a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát.⁴⁰

³⁵ 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról (továbbiakban: Iny. tv.).

³⁶ 1963. évi 32. törvényerejű rendelet az állami földnyilvántartásról.

³⁷ PETRIK Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás - Az új Ptk. alapján*, HVG-ORAC, Budapest, 2015, 22. o.

³⁸ 29/1971. (IX. 29.) Kormányrendelet a telekkönyvre vonatkozó jogszabályok módosításáról, 1. § (1) bek.

³⁹ BH1989. 407.

⁴⁰ BH1992. 591.

- Amennyiben tartási szerződés alapján a tartásra kötelezettre ingatlan tulajdonjogát ruházzák át, a tartási szerződés megszüntetése iránti per az ingatlan tulajdonjogát érintő pernek minősül.⁴¹
- Fedezetelvonó szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított per nem érinti az ingatlan tulajdonjogát abban az esetben sem, ha a felperes – a keresetének megfelelő határozat alapján – a végrehajtás során esetlegesen kielégítést szerezhet a fedezetelvonó szerződéssel az alperes tulajdonába került ingatlanból.⁴²
- Az a kereseti tényelőadás, hogy a felperes az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot tett, majd az ingatlan értékesítésére kiírt versenytárgyaláson részt vett, nem hoz létre az ingatlan tulajdonjogát közvetlenül érintő jogot vagy jogcímet, akkor sem, ha a kereseti kérelem az alperesnek az ingatlan – versenytárgyalás alapján történő – eladására kötelezését célozza.⁴³

A bejegyzéssel, vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt indult büntetőeljárás ténye változatlanul bejegyzést nyerhetett az ingatlan-nyilvántartásba, az Iny. tvr. 32. § (2) bekezdése alapján.

A telekkönyvi hatóságok 1972. január 1-jei megszűnésével a földhivatalok vették át a bíróságoktól a telekkönyv vezetésével, a telekkönyvi ügyek intézésével kapcsolatos hatáskört, mely azonban a perbejegyzés elrendelésének hatáskörét nem foglalta magában. A perbejegyzés tárgyában 1972. január 1. napját követően is a bíróságok dönthettek, ugyanakkor jelentős változásként értékelhető, hogy arról immár a per érdemében eljáró bíróság rendelkezett a keresetlevél – avagy a per folyamatban léte alatt a perbejegyzés iránti kérelem – benyújtását követően.

Az Iny. tvr. korábban már idézett 32. § (1) bekezdése szerint a bíróság az ügyfél kérelmére bejegyzés végett értesíti a (járási) földhivatalt a bekezdésben felsorolt perek megindításáról. A jogszabályi rendelkezés értelmezéséhez a Legfelsőbb Bíróság BH1995. 583. számú határozata szolgált iránymutatásul, ugyanis az "értesít" ige használata folytán korántsem volt az egyértelmű, hogy a bíróság dönt a perbejegyzésről, nem pedig a földhivatal. A Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy indokolt ennek a rendelkezésnek olyan értelmezése, hogy a bíróság – érdemi vizsgálat nélkül – ne csak továbbítsa a fél perbejegyzésre irányuló kérelmét, hanem maga döntsön arról, megvalósultak-e az Iny. tvr.-ben meghatározott feltételek, nevezetesen valóban olyan tárgyú per van folyamatban a felek között, amely bejegyezhető. Ezt az álláspontot erősíti meg az a körülmény is, hogy amennyiben a bíróság nem vizsgálná az adott polgári per megindítása tényének bejegyezhetőségét, és erről nem hozna érdemi határozatot, és a fél kérelmét pusztán csak továbbítaná a földhivatalhoz, a földhivatalnak kellene határoznia a bejegyezhetőségről.

A Legfelsőbb Bíróság hivatkozott döntése pótolta az Iny. tvr. hiányosságát a tekintetben is, hogy rögzítette, a perbejegyzés tárgyában hozott bírósági végzés

⁴¹ BH1993. 303. Megjegyzendő, hogy utóbbi határozattal meghaladottá vált a BH1966. 5058. számú döntés, mely éppen egy tartási szerződéssel kapcsolatos peres eljárásban rögzítette, hogy a kötelmi követelés iránt indított per bejegyzésére csak akkor van lehetőség, ha a követelést jelzálogjog biztosítja.

⁴² BH1995. 41.

⁴³ BH1999. 559.

ellen fellebbezésnek van helye. A jogorvoslati lehetőség biztosításának indokát az képezte, hogy a perbejegyzés joghatása – a függő hatály – nyilvánvalóan olyan módon befolyásolhatja az érintett felek jogát, illetőleg annak gyakorlását, amely szükségessé teszi, hogy a bíróság végzése fellebbezhető legyen.⁴⁴ A perbejegyzés törlésére vonatkozó rendelkezéseket a jogalkotó a 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 112. §-ában helyezte el.

3. A perfeljegyzés szabályai és bírósági gyakorlata az 1997. évi CXLI. törvény hatálya alatt

3.1. Az rInyvtv. perfeljegyzésre vonatkozó rendelkezései. Az Iny. tvr. anyagi jogi szabályai a rendszerváltással, a privatizációhoz kapcsolódó új jogintézmények megjelenésével részben meghaladottá váltak, míg eljárási rendelkezései – az ingatlan-nyilvántartás 1997-re befejeződött gépi adatfeldolgozásra való átállítása révén – ugyancsak korszerűsítésre szorultak. A 2000. január 1. napján hatályba lépett 1997. évi CXLI. törvény azzal az igénnyel született meg, hogy az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerének kialakítását követő időre meghatározza a nyilvántartás szabályait.⁴⁵ A törvény változatlanul fenntartotta az Iny. tvr.-rel létrejött, a földnyilvántartást és a telekkönyvet egyaránt magában foglaló egységes ingatlan-nyilvántartást.

Az rInyvtv. a korábban hatályos törvényerejű rendelethez képest visszatért a "perfeljegyzés" terminológia használatához, mindazonáltal a feljegyezhető perek körét érintően változást nem hozott. Az rInyvtv. 17. § (1) bekezdés 18. pontja rögzítette, hogy az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel: az e törvényben meghatározott perek és a büntetőeljárás megindítása.

A perfeljegyzés részletszabályait az rInyvtv. 64-65. §-ai tartalmazták. A 64. § (1) bekezdése az Iny. tvr.-rel lényegileg egyező felsorolást adott a feljegyezhető perek köréről, mégpedig a következők szerint.

„A bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a körzeti földhivatalt

a) a törlési és kiigazítási,

b) az ingatlan tulajdonjogát érintő,

c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,

d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi, valamint

e) a jelzáloggal biztosított, illetőleg önálló zálogjogba foglalt követelés érvényesítése iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.”⁴⁶

Látható, hogy az rInyvtv. a 64. § (1) bekezdés b) pontjában átvette az Iny. tvr. 32. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelő, "az ingatlan tulajdonjogát érintő" fordulatot,

⁴⁴ BH1995. 583.

⁴⁵ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény indokolása.

⁴⁶ 2000. január 1. - 2007. január 1. között hatályos szövegállapot.

2007. január 1. napjától a körzeti földhivatal helyébe az ingatlanügyi hatóság kifejezés lépett, a 2006. évi CX. törvény 35. § (3) bekezdésében foglalt módosítással. E módosítás a feljegyezhető perek körét nem érintette, a 64. § (1) bekezdésben foglalt felsorolás az idézett szövegezéssel 2013. december 31. napjáig hatályban maradt.

mely egészen 2013. december 31. napjáig maradt hatályban. Ekkor a jogalkotó a 2013. évi CCL. törvénnyel módosította a jogszabályt,⁴⁷ és arra hivatkozással, hogy a b) pont túlzottan tág értelmezésre ad lehetőséget,⁴⁸ visszatért az 1960. évi Kormányrendeletben alkalmazott "ingatlan tulajdonjoga iránti" per megjelöléshez. Ugyanezen módosító törvény a jogalkalmazói tapasztalatok alapján, illetve a forgalombiztonság erősítése érdekében kiegészítette a fenti felsorolást az f) ponttal, mellyel feljegyezhetővé vált az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási per megindításának ténye.⁴⁹

Az évek folyamán a 64. § (1) bekezdés e) pontja további módosításokat élt meg, előbb a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) hatálybalépése,⁵⁰ majd a Ptk. zálogjogi rendelkezéseinek módosítása folytán.⁵¹

Az rInytv. 64. § (1) bekezdésének a 2025. január 15. napját megelőzően hatályos szövegezése rögzítette, hogy „a bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot

a) a törlési és kiigazítási,

b) az ingatlan tulajdonjoga iránti,

c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,

d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,

e) a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy az önálló zálogjog - ideértve az átalakításos önálló zálogjogot is - alapján fennálló kielégítési jog érvényesítésére irányuló, valamint

f) az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási per megindítása tényének feljegyzése iránt."

A 64. § (2) bekezdése változatlanul biztosította a büntetőeljárás megindítása tényének feljegyzését, amennyiben az eljárás a bejegyzéssel vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt indult. A bíróság e tény feljegyzése végett értesítette az ingatlanügyi hatóságot.

A perfeljegyzés új, szabályozási előzményekkel nem rendelkező formája a 2021. december 22. napjától hatályos 64. § (2a) bekezdése, mely lehetővé tette a közigazgatási perben elrendelt perfeljegyzést.⁵² A hivatkozott bekezdés értelmében, „nem ingatlan-nyilvántartási döntés felülvizsgálata iránt indult közigazgatási perben

⁴⁷ 2013. évi CCL. törvény egyes törvényeknek agrár- és környezetügyi tárgyban történő módosításáról, 47. §.

⁴⁸ Egyes törvényeknek agrár- és környezetügyi tárgyban történő módosításáról szóló 2013. évi CCL. törvény indokolása.

⁴⁹ 2013. évi CCL. törvény 47. §.

⁵⁰ 2013. évi CCIV. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel összefüggésben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról, 12. § 1) pont.

⁵¹ 2016. évi CXI. törvény egyes törvényeknek az önálló zálogjoggal összefüggő módosításáról, 1. § (6) bek.

⁵² A módosításról a 2021. évi CXLVI. törvény 48. § (4) bekezdése rendelkezett. A törvény hatálybalépésével meghaladtá vált az a korábban már kikristályosodott bírósági gyakorlat, hogy közigazgatási perben nincs helye perfeljegyzésnek. Erről bővebben: *Az Ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye*, Kúria Joggyakorlat-Elemző Csoport, Budapest, 2016, 120-123. o.

(https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvantartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf)

eljáró bíróság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot, feljegyzett tényt vagy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatot érintő perben a felperes kérelmére, előzetesen végrehajtható végzésével elrendeli az ingatlant érintő közigazgatási per megindítása tényének feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba." A módosításhoz fűzött törvényalkotói indokolás meghatározta, hogy a perfeljegyzés alapjául szolgáló peren olyan közigazgatási pert kell érteni, amelyben a meghozott ítélet kihatással lehet az ingatlan-nyilvántartás tartalmára, mert például az ítéletben foglaltak végrehajtása nyomán megváltozhat a bejegyzett tulajdonos személye. Erre példaként szolgál a mezőgazdasági igazgatási szerv földforgalmi ügyben hozott határozata elleni közigazgatási per.⁵³

A perfeljegyzés tárgyát képező perek felsorolásán túl az rInytv. iránymutatással szolgált a kérelem bíróság általi elbírálására vonatkozóan is. Miként a 64. § (1) bekezdéséből következett, a bíróság az ügyfél kérelmére – aki akár az alperes is lehetett⁵⁴ – előzetesen végrehajtható végzést hozott az ingatlanügyi hatóság megkereséséről a perfeljegyzés iránt.⁵⁵ A per megindítása tényének feljegyzése tárgyában hozott bírósági végzés ellen külön fellebbezésnek volt helye,⁵⁶ mely megfogalmazásból kitűnően nem csupán a perfeljegyzés elrendelése, hanem a kérelem elutasítása is rendes jogorvoslattal volt támadható. A perfeljegyzésről határozó bíróság a fellebbezésnek maga nem tehetett eleget, végzéséhez ugyanis kötve volt, azt saját hatáskörben nem változtathatta meg.⁵⁷ Következtes bírói gyakorlat alakult ki a tekintetben is, hogy a perfeljegyzés tárgyában hozott jogerős végzés nem minősül az ügy érdemében hozott végzésnek, ezért ellene felülvizsgálat nem kezdeményezhető.⁵⁸

Az rInytv. végrehajtására kiadott, 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (továbbiakban: rInytv. Vhr.) 29. § (1) bekezdése szerint, amennyiben perfeljegyzésre került sor, további jogokat – a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a törvény 16. § e) és f) pontjában meghatározott jogok kivételével – csak a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal lehetett bejegyezni. A perfeljegyzés további, a jogszabályban explicit módon nem rögzített joghatása, hogy a feljegyzést követő szerzők nem minősülnek jóhiszeműnek és a perben hozott ítélet hatálya – perbevonásuk nélkül is – kiterjed a további

⁵³ Végső előterjesztői indokolás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvényhez.

⁵⁴ Lásd például a BH1995. 583. és a BH+ 2002. 609. számú határozatokat, melyek tényállása szerint az alperes kérelmére került sor a perfeljegyzés elrendelésére.

⁵⁵ rInytv. 64. § (1) bek. A jogszabály szövegezése a "megkeres" kifejezést használta, azonban az "értesít" terminológiához kapcsolódóan már kifejtett, a Legfelsőbb Bíróságtól származó állásfoglalás alapján egyértelmű, hogy a megkereső bíróság dönt a perfeljegyzés tárgyában, nem pedig a megkeresett hatóság.

⁵⁶ rInytv. 64. § (4) bek.

⁵⁷ BH2001. 481. Ettől eltérő a BDT2005. 1251. számú határozatban írt eset, ha a bíróság azért dönt az általa korábban elrendelt perfeljegyzés törléséről, mert a felperes keresetváltoztatása folytán a perfeljegyzés törvényi feltételei már nem állnak fenn.

⁵⁸ BH2005. 325. *Összefoglaló vélemény - A Kúria nem érdemi határozatai*, Kúria Joggyakorlat-Elemző Csoport, Budapest, 2015. december 7., 11. o. (https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo_velemenye_3.pdf)

szerzőkre.⁵⁹

Amennyiben a bíróság a perben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot érintően határozatot hozott, a határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kellett a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.⁶⁰ A perfeljegyzés törlését az érdekelt abban az esetben kezdeményezhette, ha igazolta, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott.⁶¹

3.2. A perfeljegyzés bírósági gyakorlata. Miként a történeti előzményeket tárgyaló részben is látható volt, a perfeljegyzés bírói gyakorlata jól körülhatárolható kérdések mentén alakult a Telekkönyvi Rendtartás, majd az azt követő jogszabályok hatálya alatt. E kérdések – a perfeljegyzés iránti kérelem vizsgálatának terjedelme, a feljegyezhető perek köre – az rInytv. alapján született bírósági határozatokban is megjelennek, tehát az alább bemutatásra kerülő, bírósági határozatokban testet öltő elvi tételek korántsem tekinthetők előzmény nélkülinek.⁶²

A telekkönyvi hatóság a részére benyújtott felzet, azaz a kereset küllapja birtokában még kevésbé volt abban a helyzetben, hogy akár a kereseti kérelem megalapozottságára is kiterjedően, a keresetlevél érdemi vizsgálatába bocsátkozzon. Az 1900-as évek elejére a Kúria gyakorlata már megkívánta a perfeljegyzés érdemi elbírálása érdekében a keresetlevél másolati példányának telekkönyvi hatóság részére történő benyújtását, majd az 1930. évi XXXIV. törvénycikk 135. §-a a felperes kötelességévé tette mind a keresetlevél, mind annak mellékletei előterjesztését a perfeljegyzés iránti kérvényével együtt.

A korábban már említett, BH1966. 4806. számú határozat nyomán a bírósági gyakorlat következetes volt a tekintetben, miszerint a perfeljegyzés iránti kérelem elbírálása során elegendő annak ellenőrzése, hogy a kérelmező tulajdonjog iránt kíván-e pert indítani, és pedig arra az ingatlanra-e, amelyre a perindítás bejegyzését kéri s az ellen-e, akit a telekkönyv tulajdonosként tüntet fel. A perindítás tényének bejegyzéséhez még annak valószínűsítése sem volt szükséges, hogy a per eredményes lesz. E szemlélet akár azt is eredményezhette, hogy egy utóbb idézés kibocsátása nélkül elutasított keresetlevél alapján került sor a perfeljegyzésre.⁶³

Az rInytv. hatálya alatt kialakult bírói gyakorlat utóbbi esetből okulva, megkövetelte a perindítás joghatásának kiváltására alkalmas, hatályos keresetlevél előterjesztését, egyúttal a per bejegyezhetőségét a keresetnek az alperessel való közölhetőségéhez kötötte.⁶⁴ A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) terminológiáját használva, a perfelvételre alkalmas keresetlevél alapján kerülhetett sor a perindítás ténye ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésére.

⁵⁹ 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény.

⁶⁰ rInytv. 65. § (1) bek.

⁶¹ rInytv. 65. § (2) bek.

⁶² Az rInytv. bírósági gyakorlatához lásd még: FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea – TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I.*, Wolters Kluwer, Budapest, 2019, 381-386. o.

⁶³ KAZAY: i.m. 16. o.

⁶⁴ BH2003. 368.

A perfeljegyzés iránti kérelem vizsgálatának terjedelme tehát szélesedett oly módon, hogy az eljáró bíróság immár nem rendelkezhetett bármely, perfeljegyzés iránti kérelmet tartalmazó – és az rInytv. 64. § (1) bekezdése szerinti perben előterjesztett – keresetlevél alapján a perindítás tényének feljegyzéséről, hanem ellenőriznie kellett, a keresetlevél érdemi elbírálásra alkalmas-e. Utóbbi ellenőrzés ugyanakkor nem terjedhetett ki a kereseti kérelem megalapozottságára, azaz a gyakorlat változatlan maradt a BH1966. 4806. számú határozathoz képest, mely szerint a perindítás tényének bejegyzéséhez a per eredményességének valószínűsítése nem szükséges.

A Legfelsőbb Bíróság a BH2003. 377. számon közzétett határozatában kifejtette, hogy a perfeljegyzésre irányuló kérelmet tartalmazó keresetlevél benyújtását követően a bíróság csupán azt vizsgálhatja, hogy a keresetlevél alkalmas-e tárgyalás kitűzésére,⁶⁵ tartalma szerint az adott per azok közé tartozik-e, amelynek feljegyzését az rInytv. 64. §-ának (1) bekezdése lehetővé teszi, továbbá tisztázza, hogy a perfeljegyzésnek nincs-e ingatlan-nyilvántartási akadálya.⁶⁶ A körülmények mérlegelésére, a felek érdekeinek összevetésére a bíróságnak nincs lehetősége. A Legfelsőbb Bíróság által kidolgozott szempontok az alsóbb bíróságok határozathozatala során is iránymutatásul szolgáltak, így azokat megismételte a Pécsi Ítéltábla a BDT2004. 985. számú, illetve a Debreceni Ítéltábla a BDT2005. 1223. számú határozatában.

A BH1966. 4806. számú döntés nem pusztán amiatt vált meghaladottá, hogy a perfeljegyzésnek immár feltételét képezte a perfelvételre alkalmas keresetlevél előterjesztése. Az említett bírósági határozat indokolásában a Debreceni Megyei Bíróság még azt rögzítette, hogy a jogcím vizsgálata a perbejegyzés iránti kérelem elbírálása során szükségtelen, hiszen a tulajdonjog iránti perindítás tényének bejegyzése nem jár tulajdonszerzéssel. A kérelem formális vizsgálatára szorítkozó állásponttal szemben az utóbbi évtizedek bírói gyakorlata azt mutatja, hogy a perfeljegyzés iránti kérelem elbírálása szükségszerűen a megjelölt jogcímre is kiterjedő tartalmi vizsgálatot jelent, mely nem mellőzhető annak eldöntése során, hogy az adott per az rInytv. 64. § (1) bekezdésében felsorolt perek közé tartozik-e. Különösképp szembetűnő ez a vállalkozási szerződésből eredő igényekre alapított, rosszhiszeműen előterjesztett perfeljegyzés iránti kérelmek esetében. Több bírósági határozat is példaként szolgál arra, hogy a felperes – keresethalmazatban – a vállalkozói díjkövetelése mellett ráépítés jogcímén, tulajdonjog megállapítása iránt is keresettel él, hogy ily módon perfeljegyzéssel biztosítsa igényét. A Tolna Megyei Bíróság a BDT2006. 1339. számú döntvényében rámutatott, miszerint a tulajdonjogot érintő perfeljegyzés iránti kérelem elbírálása során azt kell vizsgálni, hogy a felperes, mint követelést támasztó fél által előadott tények valósága esetén a kereseti kérelem érintheti-e a per tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát. Hasonlóképpen, a Pécsi Ítéltábla álláspontja szerint nem jelenti a kereset

⁶⁵ E feltétel nem képezi vizsgálat tárgyát, amennyiben a felperes a perfeljegyzés iránti kérelmet már a perindítás joghatásainak beálltát követően terjeszti elő. BDT2004. 985.

⁶⁶ Ilyen ingatlan-nyilvántartási akadálnak minősül, ha az érintett ingatlan forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes, mivel az ilyen ingatlanon tulajdonjog nem szerezhető, ezért a perfeljegyzés elrendelése feltételhiányos, illetve célját tekintve felesleges is. BDT2008. 1733.

megalapozottságának vizsgálatát, ha az elsőfokú bíróság a perfeljegyzés feltételeinek tisztázása érdekében vizsgálja, hogy a tartalmilag és nem elnevezése (alakszerű megjelölése) szerint minősítendő keresetben előadott tények (a tényállítás), valamint az azok alapján érvényesíteni kívánt jog (a jogállítás) és a *petitum* között fennáll-e az összhang, vagy pedig a felperes akár tévedésből, akár rosszhiszeműen eljárva a tényállításaival kapcsolatban nem álló jogot, jogcímet érvényesítve terjesztett elő kereseti kérelmet, illetve ez utóbbiakra hivatkozással kéri a perindítás tényének feljegyzését is.⁶⁷

Mindezeket a Fővárosi Ítéltábla a közelmúltban meghozott, BDT2021. 4360. számú határozatában akként összegezte, hogy a perfeljegyzés – a vonatkozó törvényi rendelkezés céljából következően – csak olyan kereset esetén rendelhető el, amelynek eredményeképpen elvileg lehetséges, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok vagy feljegyzett tények körében valamilyen változás következzen be, minden más esetben a perfeljegyzés az eredeti célját értelemszerűen nem éri el, ezzel szemben alkalmas arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultak jogait jelentősen korlátozza. Miután a perindítás tényének feljegyzése súlyos joghatással járó intézkedés, a bíróságnak a kereset érdemi tartalmát vizsgálva kell eldöntenie, hogy a kereset csak formailag, vagy valós tartalmában is megfelel-e az rInytv. 64. § (1) bekezdésében foglalt valamely pertípusnak.

A kifejtett indokolás jócskán túlmutat annak vizsgálatán, hogy a perfeljegyzési kérelmet tartalmazó keresetlevél ingatlan tulajdonjoga iránti per kezdeményezését célozza-e, vagy megfelel-e valamely más, az rInytv. 64. § (1) bekezdésében felsorolt pertípusnak. Nem elegendő pusztán a kereseti kérelem alapjául szolgáló jogcím formális vizsgálata, hanem az eljáró bíró a keresetlevél érdemi részének tartalmi vizsgálata révén foglalhat állást arról, hogy helye van-e a perfeljegyzés elrendelésének. E tartalmi vizsgálat mindazonáltal ahhoz vezethet – ahogyan az a BH2005. 325. számú határozatból kitűnik –, hogy a kérelmet elbíráló végzés indokolásából már következtetés vonható a kereset megalapozottságával kapcsolatos bírói álláspontra is. Egyetértve a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma Tanácselnöki Értekezletének 2009. szeptember 9-i állásfoglalásával, úgy gondolom, hogy a bíróságoknak esetről esetre, a konkrét ügy konkrét körülményeit figyelembe véve, a felperes és az alperes érdekeinek mérlegelésével szükséges arról dönteniük, hogy a kérelem elbírálása az alapul fekvő kereset milyen terjedelmű vizsgálatát kívánja meg.

Miként a történeti fejlődés során, úgy az rInytv. hatálya alatt is számos bírósági határozat született abban a tárgyban, hogy mely perek megindításának ténye jegyezhető fel az ingatlan-nyilvántartásba. Talán nem meglepő az sem, hogy változatlanul az "ingatlan tulajdonjoga iránti per" fogalma igényelt értelmezést, e

⁶⁷ BDT2011. 2525. Lásd még: BDT2009. 1990.

A hivatkozott döntvények meghozatalával párhuzamosan a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának Tanácselnöki Értekezlete is napirendre tűzte a perfeljegyzés iránti kérelem formális, illetve tartalmi vizsgálatának kérdését. A 2009. szeptember 9. napján elfogadott állásfoglalása szerint a vonatkozó szabályozás keretjellege, a felvázolt probléma által érintett perek tényállásainak sokszínűsége nem teszi lehetővé egzakt, minden perben egyaránt alkalmazható iránymutatás elfogadását. OSZTOVITS András: *Jogcím vizsgálata a perfeljegyzés elrendelése iránti kérelmek esetén - különös tekintettel az Inytv. 64. § (1) bekezdésének b) pontjára*, Kúriai Döntések, 2009/11, 879-880. o.

pertípushoz kapcsolódóan lelhető fel a legtöbb vonatkozó, perfeljegyzésről rendelkező határozat.

Ingatlan tulajdonjogának elbirtoklás jogcímén történő megállapítása iránt indított perben továbbra is helye van a perfeljegyzés elrendelésének.⁶⁸ Az ilyen, tulajdoni perek mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető perek közé tartoznak azok a kötelmi tárgyú perek is, amelyekben a keresetnek való helytadás tulajdoni változást eredményezhet.⁶⁹ Megerősítette ezt a 2/2020. számú KPJE határozat is, melyben kifejtésre került, hogy az rInyvtv. 64. § (1) bekezdés b) pontjának helyes értelmezése szerint azok a perek is ingatlan tulajdonjoga iránti pernek minősülnek, amelyekben az érvényesíteni kívánt jog kötelmi jogviszonyból ered, és a per eredményessége esetén a jogváltozást az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

A Polgári és Gazdasági Kollégiumvezetők 2002. június 10-11. napján megtartott konzultatív tanácskozásán elfogadott ajánlás a feljegyezhető kötelmi igények körében a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés érvényességére, illetve érvénytelenségére irányuló pereket említi példaként. Az ajánlásnak megfelelően az adásvételi szerződés⁷⁰ vagy a vételi jogot alapító szerződés⁷¹ érvénytelenségére hivatkozással indított perekben az eljáró bíróságok a perfeljegyzés elrendeléséről határoztak. Az érvénytelenségi perekhez kapcsolódik a Fővárosi Ítéltábla BDT2014. 3125. számú határozata, mely az rInyvtv. 25. § (2) bekezdésében foglalt ügyféli jogállásból vezette azt le, hogy harmadik személy – így például kezes – által az adásvételi szerződés érvénytelensége iránt indított perben nincs helye a perfeljegyzésnek, mivel a felperesnek a perbeli ingatlanra bejegyzett joga soha nem állt fenn, és bejegyzésre a jövőben sem tarthat igényt, így nem rendelkezik a perfeljegyzés iránti kérelem előterjesztésére jogosult ügyféli minőséggel.

Kötelmi igénynek minősül az élettársak közötti vagyonszaporulat megosztására irányuló igény is, tekintettel arra, hogy a Ptk. az élettársi kapcsolatot az egyes szerződések körében szabályozza. Ebből következően az élettársak között a vagyonszaporulat megosztására, mint kötelmi igényre alapított tulajdonjog megállapítása iránti per ugyancsak az rInyvtv. 64. § (1) bekezdés b) pontjának hatálya alá tartozik.⁷²

Míg az ingatlan tulajdonjoga iránti perek tárgyában számos BH, BDT orientálja az eljáró bíróságokat, addig az rInyvtv. 64. § (1) bekezdésében felsorolt további pertípusok esetén kevesebb értelmezést igénylő kérdés merült fel, ekként a vonatkozó bírósági határozatok száma is csekély. Példaként említhető, hogy az önkormányzatok között az önkormányzati vagyon megosztása iránt indított per közös tulajdon megszüntetése iránti pernek minősül, melyről a bíróságok már az Iny. tvr.

⁶⁸ A Kúria 2024. június 5. napján meghozott Pfv.21.140/2023/4. számú határozata.

⁶⁹ BDT2005. 1184.

⁷⁰ BH2003. 368. Megjegyzendő, hogy a hivatkozott határozatban – érdemi elbírálásra alkalmas keresetlevél hiányában – nem került sor a perfeljegyzés elrendelésére, ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság általános jelleggel rögzítette, hogy ingatlanra vonatkozó szerződés érvénytelenségének megállapítására és ehhez kapcsolódóan az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti igény esetén a perfeljegyzésnek helye van.

⁷¹ BH2003. 377.

⁷² BDT2022. 4453.

hatálya alatt is több alkalommal állást foglaltak.⁷³

Ehelyütt kívánok utalni arra is, hogy ellentmondásos a perfeljegyzés iránti kérelem elbírálása, amennyiben az esethalmazatban előterjesztett keresetek közül csupán az egyik felel meg az rInytv. 64. § (1) bekezdésében felsorolt igények valamelyikének. Így a Debreceni Ítéltábla a BDT2005. 1223. számú döntvényében a harmadlagos, átépítés jogcímén előterjesztett keresetnek kapcsolódóan rendelkezett a perfeljegyzés elrendeléséről. Ezzel szemben a Pécsi Ítéltábla a BDT2012. 2630. számú határozatában kimondta, hogy nem rendelhető el a perindítás tényének az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése abban az esetben, ha a perfeljegyzést megalapozó, az ingatlan tulajdonjogát érintő kereseti kérelmet a fél esethőlegesen, másodlagos kereseti kérelemként terjeszti elő. Álláspontom szerint az utóbbi határozatban kifejtett érvelés támogatandó, ugyanis a Pécsi Ítéltábla döntvénye révén elkerülhető a csupán pertaktikai okból benyújtott, valós jog- és ténybeli alapot nélkülöző, tulajdonjog megállapítása iránti keresetekhez kapcsolódó perfeljegyzési kérelmek kedvező elbírálása.

A kifejtettek alapján úgy gondolom, hogy az rInytv. hatályának 25 éves fennállta alatt a perfeljegyzés jogintézményéhez kapcsolódó több kérdésben is következetes, egységes bírói gyakorlat alakult ki, mely bőséggel meríthetett a Telekkönyvi Rendtartáshoz, illetőleg az azt követő jogszabályokhoz kapcsolódóan meghozott bírósági határozatokból. Ugyanezen gondolat mentén feltételezhető, hogy az új ingatlan-nyilvántartási törvény hatálybalépésével a bíróságok számára továbbra is iránymutatással szolgálhatnak az rInytv.-vel összefüggésben már kimunkált elvi tételek.

4. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény

A 2025. január 15. napján hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvény visszatér a "perbejegyzés" terminológia alkalmazásához, ugyanis megszünteti a jogok bejegyzése és a tények feljegyzése közötti különbségtételt. A bejegyezhető jogokat, illetve tényeket immár nem maga a törvény, hanem a végrehajtására kiadott, 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Inytv. Vhr.) sorolja fel, melynek 21. § 28-29. pontjaiban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tényként szerepel a törvényben meghatározott per megindítása, valamint a büntetőeljárás megindítása. Az rInytv. 64. § (2a) bekezdésének beiktatása már előre jelezte, hogy a közigazgatási perek bejegyezhetősége sem várat sokáig magára, így az új Inytv. Vhr. 21. § különálló pontban, a 30. pontban említi az ingatlant érintő közigazgatási per megindítása ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségét.

Az Inytv. a bejegyezhető – polgári – perek körét a 68. § (1) bekezdésében rögzíti, mégpedig akként, hogy *„a bíróság hivatalból, a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg, előzetesen végrehajtható végzéssel elrendeli*
a) a törlési és kiigazítási,
b) az ingatlan tulajdonjoga iránti,

⁷³ BH1997. 390., BH+2002. 609.

- c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
 d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,
 e) a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy az önálló zálogjog - ideértve az átalakításos önálló zálogjogot is - alapján fennálló kielégítési jog érvényesítésére irányuló,
 f) az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási, valamint
 g) az ingatlan művelési ágával és minőségi osztályával kapcsolatos kiigazítási per megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba."

Az idézett rendelkezésből immár nyilvánvaló, hogy perbejegyzés elrendelésére kizárólag perfelvételre alkalmas keresetlevél alapján kerülhet sor, hiszen a Pp. 179. § (1) bekezdése alapján a bíróság akkor kézbesíti a keresetlevelet az alperesnek – és hívja fel az írásbeli ellenkérelem előterjesztésére –, ha az perfelvételre alkalmas. Miközben a törvény e kérdést egyértelműen rendezi, a szövegezés a bírói gyakorlatban már évtizedek óta elfogadott tételeket kérdőjelez meg:

- A bíróság hivatalból rendelkezik a perbejegyzés elrendeléséről, melyből következően az Inyvtv. 68. § (1) bekezdésében felsorolt valamennyi perben kötelezően perbejegyzésre kerül sor, feltéve, hogy a keresetlevél perfelvételre alkalmas. A Pp. 2. §-ában foglalt rendelkezési elvvel kevésbé összeegyeztethető, hogy abban az esetben is bejegyzendő a perindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásba, ha azt a felperes nem kérte.⁷⁴
- A bíróság a keresetlevél alperes részére történő kézbesítésével egyidejűleg rendelkezik a perbejegyzésről. Ebből következően, a perindítás joghatásainak beálltát követően, a per folyamatban léte alatt már nem kérhető a perbejegyzés elrendelése? A kérdéssel az ítélőtáblák polgári kollégiumvezetőinek 2025. február 10-i tanácskozása is foglalkozott és akként foglalt állást, hogy a perbejegyzés utóbb – akár az érdemi szakban – is elrendelhető, hiszen a keresetváltoztatás iránti kérelemre a keresetlevélre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- Kérheti-e a viszontkereset előterjesztésére jogosult alperes a perbejegyzést, avagy az kizárólag a keresetlevél alapján eszközölhető? Tekintettel arra, hogy a Pp. 205. §-a alapján a viszontkereset-levélre a keresetlevélre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, vélhetően a viszontkereset is megalapozhatja a perbejegyzés elrendelését.

A jogalkotó semmilyen indokolást nem fűzött a törvény rInyvtv.-től eltérő megfogalmazásához, pedig a felvetett kérdések mindegyike jelentősen befolyásolhatja a perbejegyzés jogintézményének jövőbeni alkalmazását.

Az idézett 68. § (1) bekezdéséből kitűnő további változás, hogy a bejegyezhető perek köre bővült az ingatlan művelési ágával és minőségi osztályával kapcsolatos kiigazítási perekkel.

⁷⁴ Dálnoki Réka a hivatalból bejegyzés indokaként rögzíti, hogy a közhitelesség követelményének az felel meg, ha az ingatlan-nyilvántartás a felek kérelmétől és a bíróság mérlegelésétől függetlenül tartalmazza a törvényben felsorolt pereket, és azok nem csak esetlegesen, hanem mindenképpen és azonnal bejegyzésre kerülnek a tulajdoni lapra. DÁLNOKI Réka: *A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. rész.* (<https://jogasvilag.hu/szakma/a-megujulo-ingatlan-nyilvantartasi-rendszer-szabalyozasi-koncepcioja-es-az-ahhoz-kapcsolodo-jogalkotas-i-resz/>)

Az rInyvtv. 64. § (1a), (2) és (2a) bekezdéseit – szövegezésbeli pontosításokkal, illetve a bíróság eljárására határidőket tűzve – az új Inyvtv. 68. § (2)-(4) bekezdései is fenntartják, így a bíróságnak megküldött polgári jogi igény esetén a perindítás tényének bejegyzését, illetve a büntetőeljárás és az ingatlan tulajdonjogát érintő közigazgatási per megindítása tényének bejegyzését egyaránt elrendelheti a bíróság.

Megjegyzendő, hogy míg a korábban hatályos törvény alapján a bíróság megkereste, avagy értesítette az ingatlanügyi hatóságot a perfeljegyzés iránt, addig az új jogi szabályozás egységesen a perbejegyzés "elrendeléséről" rendelkezik, mely – a "megkeres" és az "értesít" kifejezések használatából eredő, korábban már említett bizonytalanságok miatt – helyeselhető megoldás. A perbejegyzés alapjául szolgáló végzés ellen változatlanul fellebbezésnek van helye.⁷⁵

Amennyiben a perbejegyzés elrendelésére sor kerül és a bejegyzett per érdemében hozott határozat ingatlan-nyilvántartási változást tartalmaz, a határozat jogerőre emelkedésének megállapításával egyidejűleg a bíróság elrendeli a határozaton alapuló változás bejegyzését és a perbejegyzés törlését.⁷⁶ A bíróság – nem fellebbezhető végzéssel – abban az esetben is elrendeli a perbejegyzés törlését, ha jogerős határozattal az eljárást megszüntette vagy a keresetet elutasította, illetve felmentő ítéletet hozott.⁷⁷ Utóbbi rendelkezéshez kapcsolódóan felvetődik a kérdés, hogy kizárólag a bíróság kezdeményezheti a felsorolt esetekben a perbejegyzés törlését, avagy az rInyvtv. 65. § (2) bekezdésének megfelelően az érdekelt is? A perbejegyzés törlését követően a függő hatállyal bejegyzett jogok vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság dönt a függő hatállyal bejegyzett jog vagy a függő hatály törléséről.⁷⁸

Jogtörténeti előzményekkel nem rendelkező és a kimunkált bírói gyakorlattal⁷⁹ szembemenő újítás, hogy az új Inyvtv. 69. § (1) bekezdése a perbejegyzést az ideiglenes intézkedéssel összemosva, a felperes kérelmére, jogainak megóvása érdekében lehetővé teszi az ideiglenes intézkedés valamely, a Pp.-ben meghatározott feltételének fennállta esetén a perbejegyzés elrendelését oly módon, hogy a perbejegyzés teljesítését követően érkezett beadványok intézésére irányuló eljárását az ingatlanügyi hatóság a perbejegyzés alapjául szolgáló per jogerős befejezéséig felfüggeszti. Ugyanerre lehetőség van közigazgatási perben a felperes kérelmére,⁸⁰ illetve büntetőeljárásban az ügyész, a magánvádló, a pótmagánvádló és a sértett kezdeményezésére.⁸¹ Miként az Inyvtv. 68. §-ában foglalt módosítások esetében, úgy a 69. §-hoz sem fűzött a jogalkotó indokolást, noha a perbejegyzés lényegét érintő változásról van szó: az Inyvtv. 69. §-a szerint elrendelt perbejegyzéshez nem kapcsolódik függő hatály, tehát az utóbb benyújtott beadványok alapján a függő hatállyal történő bejegyzésre sem kerülhet sor, hanem az ingatlanügyi hatóság a bejegyzett per elintézéséig felfüggeszti ezen beadványok elintézését.

Vélhetően problémát fog jelenteni, hogy a perbejegyzés alapjául szolgáló perben

⁷⁵ Inyvtv. 68. § (5) bek.

⁷⁶ Inyvtv. 68. § (7) bek.

⁷⁷ Inyvtv. 68. § (8) bek.

⁷⁸ Inyvtv. 68. § (9) bek.

⁷⁹ BH+ 2001. 220., Kúria Kpkf.VI.39.537/2021/12. számú végzése.

⁸⁰ Inyvtv. 69. § (4) bek.

⁸¹ Inyvtv. 69. § (2) bek.

mely, a Pp. 103. § (1) bekezdésében felsorolt feltétel adhat okot az új Inytv. 69. §-a alkalmazására. A perbejegyzés éppen annak megakadályozására szolgál, hogy a fennálló állapotot az ellenérdekű fél megváltoztatva – így például az ingatlan értékesítése révén – megghiúsítsa az ingatlant érintő igényérvényesítést. Álláspontom szerint a jogalkotó által bevezetni szándékozott rendelkezés nem nyújt a függő hatálynál nagyobb biztonságot a perbejegyzést kérelmező fél számára, mindemellett a perfeljegyzés és az ideiglenes intézkedés relációjában már kimunkált bírósági határozatok alapján a gyakorlati alkalmazhatósága is kétséges.

5. Összegzés

A perbejegyzés az 1855. december 15. napján kiadott Telekkönyvi Rendtartás óta létező jogintézménye a magyar jogrendszernek. A rendtartás megalkotása óta eltelt 170 év alatt számos módosítást élt meg a perbejegyzés jogi szabályozása, mely módosításokat több esetben a bírósági gyakorlat alakulása tette szükségessé. A jogalkotás és a jogalkalmazás "egymásra hatása" révén bővült a perbejegyzés tárgyát képező perek köre, a perbejegyzés iránti kérelem vizsgálatának terjedelme, de törvényi elismerést nyert a perbejegyzésről hozott végzés elleni fellebbezés lehetősége, avagy a végzés előzetes végrehajthatósága is.⁸²

Noha a jelenlegi bírói gyakorlatban is fellelhetők ellentmondások, elsősorban az ingatlan tulajdonjoga iránt indított perek megítélésére vonatkozóan, álláspontom szerint a 170 évnyi jogalkalmazói tapasztalatból merítkező bíróságok a perbejegyzéshez kapcsolódóan egyre inkább következetes és egységes gyakorlatot folytatnak, gyakorta felhívva a Legfelsőbb Bíróság és a Kúria által az rInytv. hatályba lépése előtt meghozott határozatokat is.

A 2025. január 15. napján hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvény a gyakorlatban felmerült értelmezési kérdések megoldására törekszik, azonban szövegezése újabb jogalkalmazási problémák melegágya lehet. Az eljáró bíróságok számára nehézséget jelenthet az is, hogy a korábban hatályos törvénytől eltérő, vagy abban nem is szereplő és a perbejegyzés jogintézményét jelentősen érintő módosításokhoz a jogalkotó indokolást sem fűzött, ekként az újonnan bevezetett rendelkezések céljának megállapításához az indokolás nem nyújt segítséget.

A tanulmányban részletesen bemutatott történeti előzmények alapján úgy gondolom, kellőképpen bízhatunk abban, hogy az eljáró bíróságok az új jogi szabályozás alkalmazása során is szem előtt tartják a jogintézmény célját, illetőleg a jogintézményhez kapcsolódóan 1855. óta kimunkált bírósági gyakorlatot. Az ugyanis nem fog változni 2025. január 15. napját követően sem, hogy az ellenérdekű felek valamelyike – Hamar Gyula bevezetésben már idézett kifejezésével élve – feljajdul a

⁸² Az Iny. tv. végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet még nem tette lehetővé a perbejegyzés előzetes végrehajthatóságának elrendelését, a bejegyzés feltételét képezte az alapul fekvő bírósági határozat jogerőre emelkedése. Ehhez kapcsolódik a BH2001. 533., mely szerint az eljáró bíróság az rInytv. hatályba lépése előtt mondta ki a perfeljegyzés tárgyában hozott végzése előzetes végrehajthatóságát, melyre a még hatályos Iny. tv. alapján nem lett volna lehetősége, ezért a Legfelsőbb Bíróság az előzetes végrehajthatóságot kimondó rendelkezést mellőzte.

számára sérelmes perbejegyzésről rendelkező végzés miatt, mely fokozott gondosságra inti a perbejegyzés tárgyában határozatot hozó bíróságot.

Irodalomjegyzék

- *A perfeljegyzés kérdéséhez*, Jogtudományi Közlöny, 1874/15., 119.
- BÖLÖNI László: *A perfeljegyzésről*, A jog, 1888/18., 151-152.
- DÁRDAY Sándor: *Igazságügyi törvénytár - Rendeletek- és döntvényekkel kiegészítve*, Athenaeum, Budapest, 1900.
- *Egyes törvényeknek agrár- és környezetügyi tárgyban történő módosításáról szóló 2013. évi CCL. törvény indokolása*
- FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea – TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I.*, Wolters Kluwer, Budapest, 2019., DOI: 10.55413/9789632958224
- GAÁR Vilmos: *A perfeljegyzésről*, A jog, 1887/48., 401-402.
- GRECSÁK Károly (szerk.): *Magyar döntvénytár VIII. kötet*, Politzer Zsigmond és Fia Jogi Könyvkereskedése és Kiadóhivatala, Budapest, 1906.
- GRECSÁK Károly (szerk.): *Új döntvénytár I. kötet*, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1911.
- HALMOSY Endre: *A perfeljegyzés - A kir. Curia 11. számú polgári döntvénye*, A jog, 1887/52., 436-437.
- HAMAR Gyula: *A perfeljegyzések eseteiről*, Telekkönyv, 1915/7-8., 88-91.
- HENCZ Ágost: *A 11-ik számú curiai döntvény és az 1881. évi LX. tcz. 237. §-a*, Jogtudományi Közlöny, 1884/7., 52-54.
- JÁROSI Károly: *A perfeljegyzés kérdéséhez*, Jogtudományi Közlöny, 1884/10., 78.
- KAMPIS György: *Telekkönyvi jog*, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963.
- KAZAY László: *A perfeljegyzés néhány kérdéséről*, Gazdaság és Jog, 2002/9., 15-20.
- KOVÁCS Marcell: *A Polgári Perrendtartás magyarázata*, Athenaeum, Budapest, 1930.
- KURUCZ Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog - A bizalomvédelmi joghatások tükrében*, Közjegyzői Füzetek - Studia Notarialia Hungarica tom IX., Budapest, 2009.
- LACZKOVICH Gyula: *A perfeljegyzésekről*, Jogtudományi Közlöny, 1898/13., 102-104.
- MÁRKUS Dezső (szerk.): *Felsőbíróságaink elvi határozatai XII. kötet*, Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1902.
- OSZTOVITS András: *Jogcím vizsgálata a perfeljegyzés elrendelése iránti kérelmek esetén - különös tekintettel az Inyvtv. 64. § (1) bekezdésének b) pontjára*, Kúriai Döntések, 2009/11., 879-880.
- PETRIK Ferenc: *Ingatlan-nyilvántartás - Az új Ptk. alapján*, HVG-ORAC, Budapest, 2015.
- *Polgári jogi Határozatok Tára I. kötet*, Franklin Társulat, Budapest, 1918.
- REITZER Béla: *Jogcímvédelem és perfeljegyzés*, Polgári jog, 1934/3., 135-137.

-
- SÁGHY János – KÉRY János – ROJCSEK Sándor: *Telekkönyvi jog I. kötet*, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1930.
 - SÁRFFY Andor: *Telekkönyvi rendtartás*, A szerző kiadása, Budapest, 1941.
 - SZALMA József: *Ingatlan-nyilvántartás - Telekkönyvi jog és eljárás*, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Budapest, 2005.
 - *Végső előterjesztői indokolás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvényhez*
 - VIRÁGH Mihály: *A perfeljegyzésnél előforduló jogesetek*, Jogtudományi Közlöny, 1874/14., 111-112.
 - ZLINSZKY Imre: *A Telekkönyvi Rendtartás és az erre, valamint az ingatlan vagyona eszközrendelkező végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata, tekintettel a külföldi törvényhozásokra*, Pfeifer Ferdinánd Kiadója, Pest, 1873.
-
-