

Sztranyiczki Szilárd¹

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS KÖZHITELESSÉGÉNEK MEGERŐSÍTÉSÉÉRT

1. A tulajdonjogcím és az ingatlan-nyilvántartás kérdéséről – gazdasági és jogi szempontok alapján

A földtörvények² értelmében visszaszerzett föld- és erdőterületek³ jelentős vagyonhoz jutatták a romániai magyar nemzetiségű magánszemélyeket, valamint jogi személyeket (egyházakat, iskolákat, közbirtokosságokat, önkormányzatokat) is.

A föld és erdő egyaránt forrása a gazdasági és társadalmi fejlődésnek. Biztonságos tulajdonú vagyontárgy lévén, alkalmas kötelezettségvállalására, képes felgyorsítani a gazdasági fejlődést azáltal, hogy a földhöz fűződő jogokat piacképes árucikként kell kezelni. A vagyonszerzés, a jövőbeni beruházások vonzása és erdélyi (romániai) kihelyezése, a pénzügyi szektor fejlesztéséhez és új lehetőségek megnyitásához fog vezetni. Mindezek olyan képességei a földnek és erdőnek, amelyek létfontosságúak az erdélyi gazdasági és társadalmi fejlődés számára.

Az EU-bizottság azon javaslatának elfogadása, miszerint mind a tíz közép- és kelet-európai

országgal egyszerre kezdi meg a csatlakozási tárgyalásokat, új perspektívákat nyit, de ugyanakkor új feladatok megoldására kötelezi az országok gazdasági szereplőit. Az EU eddigi bővülése során szerzett tapasztalatok azt bizonyítják, hogy a közösségi harmonizáció egyik legvitatottabb kérdése a mezőgazdaság, hogy a csatlakozás különlegesen fontos területe az EU rendszerébe történő beilleszkedés.⁴

A jog és intézményrendszer EU-konform irányú változásának hatása a termelőkre országoként igen változó, általában a szocialista örökség és a rendszerváltás utáni reorganizációs folyamatok irányának és ütemének függvényében történik, viszont egy bizonyos, a cél és az érdek közös. A leküzdendő akadályok Romániában talán még kiélezettebbek, mint más volt szocialista országokban. Termelőink már most, a csatlakozási előkészületek folyamán, később a csatlakozási tárgyalások idején, nem versenytársaként, hanem együttműködő partnerekként kell fellépjenek és cselekedjenek. A többszörös partneri rendszer kialakításának, működtetésének és továbbfejlesztésének kulcskérdése, hogy

- 1 Doktorandus – Babeş-Bolyai Tudományegyetem, jogász – Kolozs Megyei Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal.
- 2 Az 1991. évi 18. számú törvény, az 1997. évi 169. számú törvény, az 1998. évi újraközlött 18. számú törvény, a 2000. évi 1. számú törvény és a 2002. évi 400. számú törvény.
- 3 A Nemzeti Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal adatai szerint a 2002. év végéig magánszemélyeknek 11 869 469 ha föld- és erdőterületeket szolgáltattak vissza a földtörvények értelmében, ebből hozzávetőlegesen 831 000 ha van romániai magyar tulajdonosok kezében, amelyből kb. 600 000 ha földterület és 231 000 ha erdő. Az RMDSZ a 2002. év legfontosabb megvalósításának tartja a „visszaszerzett szülőföldet”, ez egy igen jelentős gazdasági gyarapodás. A következő feladat ennek a vagyonnak a megtartása és gazdaságos kihasználása kell hogy legyen.
- 4 Rövid időn belül meg kell felelni az Európai Unió állandó változtatásoknak kitett agrárpolitikájának, a *Common Agricultural Policy*, azaz a *CAP* igen bonyolult és bürokratikus feltételrendszerének.

sikerül-e olyan kapcsolódási pontokat és mechanizmusokat kialakítani, amelyben nemcsak célokat, prioritásokat határozunk meg, hanem a közösségi *aquis*nak és a kölcsönösen előnyös gazdasági szempontoknak megfelelő rendszereszerű működést, a megvalósítási folyamat menedzselését és ellenőrzését is biztosíthatjuk.

A földpiac a legális jogosultságok és tranzakció-típusok portfóliójából áll, beleértve mind a közvetlen, mind a közvetett jogosultságokat. A tranzakció-típusok e portfóliója az adásvételt, földbérletet, részes művelést és használatot foglalja magába, olyan kapcsolódó tranzakciókkal együtt, mint a jelzálogjog, jelzálogpiaci ügyletek és egyéb, ingatlanokkal kapcsolatos jogosultságok. A földingatlanra vonatkozó jogosultság és tranzakció-típusok egész sora többnyire a gazdasági élet erdélyi tekintetben jelentkező „kifinomultságával” kapcsolatosan fog jelentkezni, különösen a pénzügyi szolgáltatások és az azokhoz kapcsolódó szakmai területek vonatkozásában. Szükség van az erdélyi gazdasági élet felendítésére azért is, mert az egyre növekvő számú földhöz fűződő jog, a földterületet piacképes árucikként kell hogy kezelje. Megfelelően működő piac kialakulásának számos kulcsfontosságú feltétele van. A legfontosabbak között szerepel a megfelelő jogi keret, amelynek célja a tulajdon és használat kérdéseivel kapcsolatos kockázat és bizonytalanság minimumra csökkentése. A földdel kapcsolatos jogosultság piaci értéke szorosan összefügg bármely más jogosultsághoz kapcsolódó kockázattal. Azért, hogy ezt a kockázatot lecsökkentsük, szükséges az ingatlanok telekkönyvi bejegyeztetése.

Az elmúlt fél évszázad viharos történelmi változásai nagyban szétzilálták a biztonságos ingatlanforgalom legfőbb garanciáját: a közhiteles ingatlan-nyilvántartást. A külsőségben főleg az államosított ingatlanok (földek, erdők) és a mezőgazdasági termelőszövetkezetbe tagosított földek helyzetének bizonytalanságai és pontatlanságai kezdték ki a jól működő telekkönyvi rendszert. A román jogban az új telekkönyvi rendszer bevezetéséig a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási-rendszerek érvényesek, éspedig: a

beírási és átírási nyilvántartókönyv, a telekkönyv és a kataszteri nyilvántartás. Az 1996. évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény 72. szakaszának 2. és 3. bekezdése értelmében az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási rendszerek akkor szűnnek meg, amikor egy megye egész területére elkészülnek a kataszteri és az ingatlan-nyilvántartási földkönyvek. Ha Románia egész területén befejeződik a kataszteri nyilvántartás, akkor a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási jogszabályokat hatályon kívül helyezik. Az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási rendszerek ideiglenes jellegűek, ezek az új telekkönyvi rendszer bevezetéséig érvényesek. A következő ingatlan-nyilvántartási rendszerek még egy ideig hatályosak:

- A Bíróságok által vezetett telekkönyvek; ezek tárgyát a forgalomképes és megterhelhető, azaz jogügyletet alkotó ingatlan képezi. E nyilvántartással összefüggő alapvető cél, hogy garantálja a tulajdonjog biztonságát, az ingatlanforgalom zavarmentességét és a hitelezői érdekek védelmét;

- A Kataszteri és Területrendezési Hivatalok⁵ által vezetett földnyilvántartás⁶ a külterületi földekkel kapcsolatos statisztikai, közigazgatási, illetőleg a mezőgazdasági termeléssel összefüggő célokat szolgál(t). Az állami földnyilvántartás képezte a nagyüzemi művelésre alkalmas területek kialakításának és az azokat érintő változások regisztrálásának, majd a szövetkezeti használatba került földek megváltásának az alapját. Ez a nyilvántartás azzal a rendkívül negatív következménnyel járt, hogy az ingatlan tulajdonjog változatlanul közhitelesnek számító és alapvetően konstitutív nyilvántartása felett megszűnt a bíróságok garanciája, s a nyilvántartások egyszerűen az államigazgatás részévé váltak. E rendkívül kártékony változtatás ideológiai indokai nyilvánvalóak voltak: az ingatlanok zöme amúgy is állami, vagy ahhoz közeli, szocialista szövetkezeti tulajdonban lévén, ezek és a halálra ítélt (megtűrt) magántulajdon tárgyaiként számon tartott ingatlanok nyilvántartását így lehetett egyformán és közvetlenül a mindenható szocialista állam fennhatósága alá vonni;

5 Ma már a régi hivatalokat a Közigazgatási Minisztériumhoz hatáskörébe tartozó Nemzeti Kataszteri, Geodéziai, Kartográfiai Hivatal, illetve a Megyei Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatalok váltották fel.

6 Az 1968. évi 12. Számú, a mezőgazdasági földterületek védelméről, megőrzéséről és használatáról szóló törvény, valamint az 1970. évi 1000. számú Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Miniszteri Rendelet értelmében.

• Az ún. átírási és bejegyzési⁷ ingatlan-nyilvántartás a perszonálfólia rendszerét alkalmazza, ugyanis az ingatlanokat a tulajdonosok nevében tartják nyilván és nem a helyrajzi számuk alapján. Ezt a rendszert Moldvában és Havasalföldön alkalmazzák.

Mindenekelőtt magát az ingatlan-nyilvántartást kell sürgősen rendbe hozni, hogy az ingatlanforgalom újból megbízható, közhiteles regisztere legyen. Enélkül elképzelhetetlen biztonságos ingatlanforgalom.

Az 1990-től kibontakozó tulajdoni reform következményeként az ingatlanok és földrészletek száma rendkívüli mértékben megszorodott. A korábban homogén táblákból százezrével alakultak ki kisebb területű földrészletek.⁸ Mivel a nyilvántartás tárgya megsokszorozódott, a sok változás miatt az ingatlan-nyilvántartás tartalma egyre inkább eltávolodott a tényleges állapottól. Ezért az ingatlan-nyilvántartás műszaki, tárgyi feltételeinek modernizációja elkerülhetlenné vált. 1993-tól a PHARE-program keretében folyamatban van az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítése. Ennek jogi alapját az 1996. évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény⁹ teremtette meg.

Az ingatlan-nyilvántartás alapvető anyagi-jogi jellegű és eljárási szabályait az új kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény tartalmazza. A törvény fenntartja az ingatlan-nyilvántartás egységességét, amelynek értelmében az ún. földnyilvántartás és telekkönyv tartalmának egységes nyilvántartása valósul meg. Az ingatlannal kapcsolatos adatok, jogok és tények nyil-

vántartása egy önálló szervezet, a Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal feladata. A törvény a jelenlegi szabályozással azonosan fenntartja az ún. reálfólium elvét, amelynek értelmében a nyilvántartás alapja nem az ingatlan tulajdonosa, hanem maga az ingatlan. A törvény érvényre juttatja a nyilvántartás teljességének az elvét azáltal, hogy az ország valamennyi ingatlanát magába foglalja. A törvény változatlanul érvényesíti azokat a klasszikusnak tekinthető, a régi (jelenleg is hatályos) telekkönyvből¹⁰ eredő alapelveket (bejegyzés, közhitelesség, nyilvánosság, okirati elv, rangsor), amelyek eddig is jellemezték az ingatlan-nyilvántartást. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásra a törvény önálló közigazgatási eljárási szabályrendszert határoz meg. Sajnálatos, hogy maga az 1996. évi 7. számú törvény is gyengíti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét, amennyiben inkább a mai elfogadhatatlan állapotokat tükrözi a közhitelességgel kapcsolatos egyik rendelkezésében. A kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény 27. és 28. szakaszaiban ugyanis a közhitelességet harmadik személyekkel szembeni kifogássá fokozza le. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről az ellenkező bizonyításig vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ugyanígy csupán vélelem szól a törölt jogok és tények fenn nem állása mellett. A közhitelesség viszont ennél többet kell hogy jelentsen. Nevezetesen azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja az oda bejegyzett jogok, illetve az oda feljegyzett

7 A Polgári Törvénykönyv 818.-819. és 1295. szakaszának 2. bekezdése, valamint az 1394., 1801-1804. szakaszai értelmében, illetve a Polgári Eljárási Törvénykönyv 710-720. szakaszai szerint.

8 A Mezőgazdasági, Élelmiszerügyi és Erdészeti Minisztérium nyilvántartásai szerint Romániában 2001 végén az átlagterület 2,30 ha volt és 3,9 millió magángazdaság létezett, valamint 7157 családi gazdaság és 3578 mezőgazdasági társulás. Kb. 30 millió új parcella keletkezett a földtörvények alkalmazása után, ezeknek 72%-a 3 ha alatti terület és csak 0,3%-a 10 ha feletti.

9 Románia-szerinte egy egységes és modern új telekkönyvi rendszert vezet be az 1996. évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény. Az új telekkönyvi rendszer helyettesíteni fogja az összes ma hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszert. Az új telekkönyvi rendszer szabályozásáról lásd: M. Nicolae: *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*. Press Mihaela S.R.L. Könyvkiadó, Bukarest, 2000. 193-463. l.; I. Albu: *Publicitatea imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare*. Dreptul, 1996/11. sz. 5-23. l.; I. Albu: *Noile cărți funciare*. Lumina Lex Könyvkiadó, Bukarest, 1997. 47-104. l.; E. Chelaru: *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*. All Beck Könyvkiadó, Bukarest, 2000. 222-233. l.; L. Pop: *Dreptul de proprietate și dezmembrăminteale sale, Ediție revăzută și completată*. Lumina Lex Könyvkiadó, Bukarest, 2001. 290-312. l.; M. Ionescu: *Principiile de bază ale publicității imobiliare și ale noului sistem de publicitate adoptat prin Legea nr. 7/1996*. Dreptul, 1997/6. sz. 35-45. l.

10 Az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet értelmében szabályozott telekkönyvi rendszer. A jelenleg is hatályos telekkönyvi rendszerről lásd I. Albu: *Curs de drept funciar*. Litografia și Tipografia Învățământului Könyvkiadó, Bukarest, 1957. 342-433. l.; Tr. Ionașcu, S. Brădeanu: *Drepturile reale principale în R.S.R.* Akadémiai Könyvkiadó, Bukarest, 1978. 206-297. l.; L. Pop: i. m. 274-289. l.; C. Stătescu, C. Bîrsan: *Drept civil. Drepturile reale*. Bukaresti Egyetem, Jogi Kar, 1988. 290-293. l.; Demény, P.: *Cărțile funciare*. Kriterion Könyvkiadó, Bukarest, 1993.

tények fennállását. *De lege ferenda* az 1996. évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvényt oly módon kellene módosítani, hogy az új telekkönyvekbe bejegyzett jogoknak jogalapító hatásuk legyen.

Az olyan helységeekben, ahol nem alkalmazták az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendeletet, a tulajdonjogcímeik jogosultjai az 1996. évi 7. számú törvény 61. számú szakaszának értelmében „nem végleges formában” táblázzák földjeiket.¹¹ Ennek a „nem végleges formájú” táblázási rendszernek számos hiányossága van, hiszen technikailag lehetetlen egy olyan egységes és teljes ingatlan-nyilvántartási rendszert elképzelni, amelyet a tulajdonosok beírási kérelmeinek függvényében szerkesztenek. Ugyanakkor ez a rendszer jogilag is nehezen kivitelezhető, mert nem veszi figyelembe azokat az eseteket, amikor az okiratok (a kiállított tulajdonjogcímeik) abszolút semmisséggel sújthatók.¹² Romániában ez a módszer nem alkalmazható azokon a területeken, ahol létezett régi telekkönyvi rendszer – ahol továbbra is alkalmazzák az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendeletet – , de egy ingatlan-nyilvántartási rendszer kezdetét jelentheti ott, ahol nem létezett telekkönyvi rendszer. Kolozs megyében és Erdély más megyéiben is – vagyis ott, ahol a romániai magyarság a földtörvények értelmében a legtöbb területet kapta vissza – csak elvétve alkalmazzák a „nem végleges formájú” táblázási rendszert. Utópia lenne azt hinni, hogy egy ingatlan-nyilvántartási rendszer váljék teljessé és közhitelessé, amely a mérési rendszeren alapszik és a tulajdonosok kérelmeinek függvényében telekeli az ingatlanokat.

Véleményünk szerint *de lege ferenda* határon kívül kéne helyezni a „nem végleges formájú” táblázási rendszert azokra a területekre

vonatkozóan, ahol hatályos az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet.

A tulajdonjogcímeik táblázásának nehézségei az erdélyi megyékben érződik leginkább, mivel itt létezett és létezik ma is telekkönyvi rendszer. Ezekben a helységeken általában nem alkalmazzák az 1996. évi 7. számú törvény táblázási előírásait, hanem bírósági eljárások alapján¹³ kebelezik be az ingatlanokat, az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet kitételei értelmében. Ennek következtében a következő jogi és technikai kellemetlenségek születnek:

- A tulajdont általában nem az eredeti helyén mérték vissza¹⁴, hiszen a földtörvények nem kötelezték *ope legis* a helyi földosztó bizottságokat ennek betartására. Ilyenképpen sokszor az eredeti területek helyett más parcellákat helyeztek birtokba a volt tulajdonosok részére. Ennek következtében a mostani tulajdonjogcímeik jogosultjai más telekkönyvi tulajdonos telekkönyvébe kell betáblázzák ingatlanjaikat és a tulajdonjogcímeik kataszteri számai nem felelnek meg a telekkönyvek helyrajzi számaival. A mai parcellák elhelyezései általában nem felelnek meg a régi területek elhelyezéseivel.¹⁵
- Földmérői és jogászai tapasztalatomból, illetve törvényszéki szakértői véleményezésekből kiindulva megállapítható, hogy az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet által szabályozott telekkönyvi rendszer biztosítja a tulajdonjogot, de nem szavatolja a telekkönyvbe beírt terület kiterjedését. Sokszor a telekkönyvbe beírt terület nem valós, így ennek kiigazítása szükséges.

Véleményünk szerint *sine mora* szükséges az 1996. évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyil-

11 A bejegyzési kérelem mellé csatolni kell a terület vázlatrajzát, amelyet a Megyei Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal által meghatalmazott személy készíthet el.

12 Az 1997. évi 169. számú törvény III. szakaszának a-h) bekezdései értelmében.

13 Megállapítási per vagy ingatlanra vonatkozó kereset szerint.

14 A 2000. évi 1. számú törvény előírásai értelmében a tulajdonjog visszaállítása a területek régi helyén történik, a *restitutio in integrum* elv alapján. Az 1991. évi 18. számú a Földalapról szóló törvény 27. szakasza, illetve a 2001. évi 1172. számú Kormányhatározat (a földtörvények alkalmazási szabályzata) 32-33. szakaszai értelmében a birtokba helyezés a helyi bizottságok földmérései alapján történik. A fenti rendelkezések megjelenéséig először kiállították a tulajdonjogcímeiket, majd utána mérték ki a földeket. Ennek a „fordított” eljárásnak a következtében rengeteg per és vitás helyzet alakult ki, hiszen eltérések voltak a tulajdonjogcímeik és az ingatlanok valós állapota között. Jelenleg a Megyei Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatalok ellenőrzik a birtokba helyezési jegyzőkönyvek vázlatrajzát és csak akkor lehet a tulajdonjogcímet megírni, hogyha a jegyzőkönyvbeli adatok megfelelnek a valóságnak.

15 Például Kolozsvár municípium helyi földosztó bizottsága az 1991. évi 18. számú Földalapról szóló törvény alkalmazásánál 55%-os csökkentési hányadot alkalmazott, eszerint aki 1 ha terület földterületre volt jogosult, annak csak 0,45 ha-t hagytak jóvá. Ennek következtében a birtokba helyezésnél a régi területek helyeit csak elvétve tartották be.

vántartási törvény alkalmazásának kiterjesztése Románia egész területére, olyanképpen, hogy a tulajdonjogcímek alapján végleges és közhiteles telekkönyveket lehessen nyitni, *de lege ferenda* területi-adminisztratív egységekre vagy falvakra, illetve nagyobb dűlőkre vonatkozóan is, hogyha ezek megfelelnek a Nemzeti Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal által szabályozott kataszteri normáknak (1970-es Sztereografikus koordináta-rendszeren alapuló mérések). Megítélésünk szerint így nem kell több évtizedet várni, ameddig egy egész megye területére (amelyik több városból, faluból és municípiumból áll) elkészülnek a kataszteri mérések, hanem mihamarabb új telekkönyveket lehetne nyitni, az ingatlanforgalom biztonságosabbá tételének érdekében.

2. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szerződések sorsáról és a házastársak ingatlanvagyonáról

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és általában az ingatlanforgalom biztonságát beárnyékolja az a tény, hogy sorozatosan előfordulnak olyan szerződések (pl. adásvétel, biztosítás, életjáradék stb.), amelyekben az ingatlan átruházója még nem bejegyzett telekkönyvi tulajdonos. Itt elsősorban a tulajdonjogcímek jogosultjaira gondolok. Ilyen esetekben az 1998. évi 54. számú a területek jogi forgalmáról szóló törvény előírásai érvényesek.¹⁶ Elsősorban az ingatlan-nyilvántartásnak az előbb leírt zilált állapota kényszeríthette a törvényalkotót (a Parlamentet) arra, hogy a telekkönyvbe még be nem jegyzett

tulajdoni várományos elidegenítési jogát pusztán a kötelmi jogi szerződés alapján elismerje. A törvény kimondja, hogy a területek tulajdonát ruházása esetében a szerződéseket közjegyző előtt hiteles formában szükséges megkötöni. A szerződések megkötéséhez viszont okiratok szükségesek: telekkönyvi kivonatok vagy a földtörvények értelmében megszerzett tulajdonjogcímek. Sokan viszont a tulajdonjogcímek megszerzése előtt kötnek tulajdonát ruházási szerződéseket, vagy ha mégis rendelkeznek tulajdonjogcímeikkel, akkor ezeknek birtokában vállalják a nem hiteles tulajdonát ruházást, anélkül, hogy telekkönyvi tulajdonosok legyenek.¹⁷

Az adásvételi szerződést nem lehet pusztán abból az okból semmisnek tekinteni, hogy az eladó a szerződés megkötésekor még nem volt telekkönyvi tulajdonos. Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességét ezért nem érinti, és a vevő tulajdonszerzésének nem akadálya, ha az eladó tulajdonjogát a telekkönyvbe még nem jegyezték be, de az eladó a tulajdonjog megszerzésére érvényes jogcímmel rendelkezik. Ez a gyakorlat a dologi, illetve a kötelmi hatályú jogvédelem elmosódásához vezet. Amennyire nem kifogásolható ez az álláspont dogmatikai szempontból, annyira nem megnyugtatóak a következményei az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és az ingatlanforgalom biztonsága szempontjából. Dogmatikailag valóban lehetséges az, hogy valaki tulajdonát ruházó szerződést kössön olyan dologra vonatkozóan, amelynek ő maga még nem tulajdonosa. A szerződéses kötelezettségvállalás ugyanis csupán arra irányul, hogy az eladó, ajándékozó stb. az illető dolog tulajdonjogát átruházza. Az ilyen kötelezettség-

16 Bármilyen rendeltetésű belterületek szabadon eladhatók. Belföldi magánszemély és jogi személy földterületek tulajdonjogát megszerezheti. Külföldi magánszemély és jogi személy, illetve hontalan magánszemély földterületek tulajdonjogát nem szerezheti meg. Mezőgazdasági külterületek eladása esetén a társtulajdonosokat, a földszomszédokat és a hasznosbérletet elővásárlási jog illeti meg. Az eladásra kerülő földterület tulajdonosa köteles iktatni elidegenítési szándékát annál a polgármesteri hivatalnál, amelyiknek területi körzetében van az eladandó birtok. Ugyanazon napon a helyi tanács titkára pecséttel és láttamoztatva ki kell függeszse az eladási ajánlatot az önkormányzat székhelyén. Az ajánlatnak tartalmaznia kell az eladó nevét, a birtok területét, a földhasználati kategóriát és a terület helyét. Az elővásárlási jog jogosultjai a kifüggesztés időpontjától számított 45 napon belül írásban kell nyilatkozzanak, hogy élni akarnak-e a jogukkal, és közölniük kell a kínált vásárlási árat. A vásárlási ajánlatot az önkormányzatnál bejegyzik. Hogyha a határidőn belül többen gyakorolják elővásárlási jogukat a fent megnevezett személyek közül, akkor az eladónak joga van szabadon választani az ajánlattevők között. Hogyha az ajánlattevők árai nem megfelelőek az eladónak, akkor a földterületeket szabadon el lehet adni bárkinek. Hogyha a megjelölt határidőn belül az elővásárlási jog jogosultjai nem tettek le vásárlási ajánlatot, a földterületek akkor is szabadon eladhatók. A közjegyző előtt a hiteles adásvételi szerződés csak a helyi tanács titkára által kibocsátott bizonyítvány birtokában köttetik meg. A bizonyítványt a törvény által meghatározott határidő lejártá után (45 nap) állítja ki a helyi önkormányzat titkára. Más rendeltetésű, nem mezőgazdasági külterületek szabadon eladhatók.

17 Előszerződések vagy szerződési ígérek értelmében.

vállalásnak később is eleget lehet tenni, oly módon, hogy az átruházó megszerzi azt a tulajdonjogot, amelynek átruházására a szerződésben kötelezettséget vállalt. Erre adott esetben kényszerítheti is őt szerződő partnere. Ha az átruházó személy tulajdonszerzése és emiatt a vállalt tulajdon-átruházás mégsem sikerülne, úgy a szerződés ellehetetlenül.¹⁸ Valójában tehát nincs szükség arra, hogy a még nem tulajdonos átruházó szerződését eleve semmisnek tekintsük jogszabályba ütközés miatt.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége érdekében ösztönözni kell a jogalanyokat visszaszerzett tulajdonjoguk mielőbbi bejegyeztetésére. Elbirtoklás¹⁹ esetében ez meg is valósul, hiszen ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki – a telekkönyvben bízva –, ellenérték fejében jogot szerzett az ingatlan felett. Így az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet a tulajdonjog gyors bejegyeztetésében teszi érdekeltté az elbirtoklót.

Ugyanezt a megoldást látszik célszerű alkalmazni *de lege ferenda* a házastársi vagyontársaság esetében is, amelynél az egyik tulajdonostárs adott esetben ingatlan-nyilvántartáson kívül válhat a közös ingatlan felének tulajdonosává. A Családi Törvénykönyv 30. szakasza vélelmet²⁰ állít fel a közös vagyon mellett. E vélelem szerint a házassági életközösség fennállása alatt szerzett vagyontárgyakat a házastársak közös tulajdonának kell tekinteni. E vélelem alapján a házassági közös vagyonba kerül a házassági együttélés alatt az egyik házastárs által szerzett terület is. A szerzésben közvetlenül részt nem vevő – a szerződést alá nem író – házastárs a közös vagyon törvényi vélelme alapján tulajdonossá válik, noha őt a telekkönyvbe nem

írják be. Ezért sokszor előfordul, hogy a megszerzett ingatlant a telekkönyvben csak az egyik házastárs nevében tartják nyilván. A házastársi vagyontársaság vélelme alapján az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként feltüntetett házastárs tulajdona csak abban az esetben kizárólagos, ha e házastárs bizonyítani tudja, hogy a nevében szereplő vagyontárgy az ő különvagyona.²¹ E bizonyítás sikertelensége esetében a másik házastárs, a házastársi vagyontársaság jogcímén, ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezheti az adott ingatlan vagyontársaságát és azt a jogot is, hogy tulajdona a telekkönyvbe bejegyzést nyerjen. A bírói gyakorlat szerint *iuris tantum* a házastársi közös vagyon vélelme az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel szemben is érvényesül.

A házastársak közötti viszonyban helyes a házastársi vagyontársaság vélelmének feltétlen tisztelete. A házastársak egymás közötti vagyoni vitájának eldöntésénél ugyanis ez a megdönthető vélelem alapozza meg a kiinduló jogi helyzetet és ez a vélelem megelőzi a telekkönyvi bejegyzés közhitelességének elvét is. Más kell legyen a jogi megítélés harmadik személyek irányában. Ebben a relációban az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvét kellene előnyben részesíteni, a jóhiszemű szerző javára. Méltánytalan ugyanis, ha a telekkönyvben egyedül szereplő házastárstól visszterhesen szerző és jóhiszemű harmadik személlyel szemben a másik, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő házastárs, a vagyontársasági vélelem alapján semmisségi keresetet támaszthat.²² A *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* elve alapján senki sem ruházhat át másra több jogot, mint amennyivel maga rendelkezik, így a vagyontársasághoz tartozó, de csak az egyik házastárs tulajdonaként nyilvántartott ingatlan

18 Lásd: L. Pop: *Teoria generală a obligațiilor*. Lumina Lex Könyvkiadó, Bukarest, 1998. 29-117. l.; Kisfaludi A.: *Az adásvételi szerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1997. 116. l.; A. Weill és F. Terré: *Droit civil. Les obligations*. Dalloz Könyvkiadó, Párizs, 1975. 160-198. l.

19 A Polgári Törvénykönyv 1890, 1895-1899. számú szakaszai szerint, illetve az 1938. évi 115. számú Törvényerejű Rendelet 27-28. számú cikkelyei értelmében.

20 M. Banciu: *Dreptul familiei*. Vol. I, Argonaut Könyvkiadó, Kolozsvár, 1995. 50. l.

21 A Családi Törvénykönyv 31. szakaszának b) bekezdése értelmében örökösödés, hagyomány vagy ajándékozás útján szerzett vagyontárgyak a házastársak különvagyónak számítanak. A földtörvények értelmében nagyon sokan örökölték földet, erdőt örökhagyóiktól – szülőktől, nagyszülőktől, más rokonoktól –, így ezek a területek a házastársak különvagyónak számítanak az ellenkező bizonyításáig.

22 A Családi Törvénykönyv 35. szakaszának 2. bekezdése értelmében egyik házastárs sem tudja elidegeníteni vagy megterhelni a közös ingatlant, hogyha a másik házastárs kifejezetten nem egyezett bele. Az ingatlanok adásvétele vagy megterhelése kivételt képez a házastársak közötti vélelem jogi intézményétől.

átruházására kötött szerződés tiltott jogügylet és ezért semmis. A vevő tehát jóhiszeműsége esetén sem szerezhethet tulajdonjogot, hanem a szerződés érvénytelensége miatt az eredeti állapotot kell helyreállítani, hogyha a másik házastárs kifejezetten nem egyezett bele az eladásba.

Hatályos jogszabályainkban sem a Polgári Törvénykönyv, sem a Családi Törvénykönyv, sem a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény segítségével nem lehet igazán megnyugtatóan megoldani a felvetett problémát. *De lege ferenda* ezért – az elbirtoklásnál érvényesülő szabályokhoz hasonlóan – a házastársi közös vagyon védelmével szemben is egyértelműen és fenntartás nélkül előnyben kellene részesíteni a telekkönyv közhitelességének elvét a jóhiszemű, azaz az ingatlan-nyilvántartásban bízó, el-

lenérték fejében jogot szerző harmadik személy javára. Egy ilyen szabály nem sértené a házastársi vagyonszövetség védelmét a házastársak egymás közötti viszonyában. Tulajdonjoga bejegyztetésére ösztönöznék viszont – különösen bomlófélben lévő házasság esetében, az életközösség megszakadása után – a telekkönyvben nem szereplő házastársat, s főként kellő védelemben részesítené az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó visszterhesen szerző harmadik személyt. Az elidegenítési szerződést alá nem író (vagy a szerződés megkötésére kifejezetten bele nem egyező) házastárs – véleményünk szerint – ilyen esetekben *de lege ferenda* kártérítési igényt támaszthat *damnum emergens* az ő tulajdonrészét is elidegenítő házastársával szemben.