



Bizonyos pontokon időszerűvé vált az ingatlan-nyilvántartási jog egyszerűsítése és összehangolása jogi környezetével - mondta Kalas Tibor, a Kúria közigazgatási-munkaügyi kollégiumának vezetője a területtel foglalkozó joggyakorlat-elemző csoport véleményét ismertetve egy háttérbeszélgetésen – írja az MTI.

Az ingatlan-nyilvántartás szabályozása egyre bonyolultabb. A visszaélések olyan szintet értek el, hogy megelőzésükhöz egyre több adat rögzítését tartják szükségesnek a hatóságok és egyre több a kötelező elem a szerződésekben – mondta a kúriai vezető. A fejlett jogállamokban – Nyugat-Európában, az Egyesült Államokban – egy ingatlan-adásvételi szerződés terjedelme jellemzően a töredéke a Magyarországon megszokott 5-10 oldalnak, és nem tartalmaz olyan, az ügylethez nem feltétlenül kapcsolódó részleteket, mint például a pénzmosásra vonatkozó nyilatkozat – jegyezte meg a szakember.

Nehézségeket okozhat a polgári perrendtartás és az ingatlan-nyilvántartás egyes szabályainak ellentmondásossága is. Emiatt kérdéses lehet, hogy egy perben a bíróság milyen feltételekkel kaphat hiteles tulajdoni másolatot, és annak díja a felek perköltségének része, avagy a bíróságnak kell állnia. Így fordulhat elő az is, hogy egy perrel összefüggésben hiányos adatközlés miatt hiánypótlásra kap felhívást a hatóságtól a bíróság, ami az ügyfélnek okoz idővesztést. Ráadásul felmerül a kérdés: mi történik, ha a bíróság nem teljesíti a felhívást, például, mert a rá vonatkozó szabályok szerint nem szükséges? Emiatt elmaradhat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése? – vetette fel a kollégiumvezető.

Kalas Tibor azt mondta, a polgári eljárásjog és az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályok ellenmondásait a jogalkotó tudná a leghatékonyabban feloldani, de amíg erre sor kerül, legalább az egységes bírói jogértelmezést indokolt kialakítani. Ennek érdekében várhatóan jövőre közös polgári és közigazgatási kollégiumi állásfoglalás születik. Két, egymásnak ellentmondó, a többi között ingatlan átadás-átvételi dokumentációval összefüggő bírósági döntés miatt pedig a joggyakorlat-elemző csoport jogegységi határozat meghozatalát javasolta – közölte.

Ha egy okirat közhiteles, akkor az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem vizsgálhatja az alapjául szolgáló jogviszonyt. A joggyakorlat-elemző csoport szerint a földhivatal magánjogi ügyletekre vonatkozó hatásköri korlátait csupán a nyilvánvaló érvénytelenség oldja fel, amit köteles vizsgálni a hivatal, és megállapítása esetén a bejegyzési kérelmet el kell utasítania. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha pusztán az okiratból bizonyítási eljárás nélkül megállapítható.

Országosan eltérő földhivatali gyakorlat

A tulajdoni lap tartalma bárki számára megismerhető, de az ítélkezési gyakorlatban vannak példák arra is, hogy bizonyos esetekben lehet korlátozni az iratbetekintést, például ingatlan-nyilvántartási levéltárban "kutakodás" esetén. Országosan eltérő a földhivatali gyakorlat a tekintetben, hogy iratmásolat milyen okirati, illetve nyilatkozati feltételek mellett adható ki harmadik személynek. A joggyakorlat-elemző csoport álláspontja szerint csak akkor, ha külső – nem érdekelt féltől – származó irat támasztja alá a jogosultságot vagy kötelezettséget, illetve a tényleges jogérvényesítési szándékot, például bírósági érkeztetéssel ellátott keresetlevél, idézés, hatósági határozat, hivatalos levél, megkeresés.

A bírói gyakorlat tisztázta, hogy a közhitelesség szempontjából ki tekinthető jóhiszeműnek, illetve rosszhiszeműnek, ami azért fontos, mert a közhitelesség elvéből fakadó védelem csak a jóhiszeműen jogot szerzőt illeti meg.

A bírói gyakorlat szerint nem a beadvány érkezése, hanem iktatása dönti el helyét a rangsorban. Az egy időben érkezett iratok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg. Továbbá a beadvány iktatásának időpontja adja meg azt a napot, amit az ingatlanügyi hatóságnak az alkalmazandó jog kiválasztásánál figyelembe kell vennie. Tehát nem annak van jelentősége, hogy az ügyletkötés mikor történt, és a szabályozás megváltozása is csak akkor vehető figyelembe, ha az kifejezetten erről rendelkezik.

A dokumentum rögzíti azt is, hogy a végrehajtó megkeresése alapján eljáró ingatlanügyi hatóság nem vizsgálhatja felül a végrehajtási eljárást. A vélemény foglalkozik olyan gyakorlati problémákkal, mint például: ügyfél-e a felszámolás alatt álló gazdasági társaság tagja, hitelezője, ügyvezetője illetve tulajdonosa, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett gazdasági társaságban való tulajdonosi részesedés ügyfélképeséget eredményez-e?

A vélemény kitér a földforgalmi törvény, illetve az ahhoz kapcsolódó jogszabályok lépcsőzetes hatálybalépésének jogalkalmazási kérdéseire is. A joggyakorlat-elemzés során felmerült, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogviták jelentős része felesleges: az érdemi kérdés többnyire polgári perben dől el, ezért lehetőséget kellene nyújtani a két jogvita egy eljárásban elbírálására. Tipikus jogvitát eredményez például az a helyzet, amikor lakóparki ingatlanok kapcsán a társasházi közös tulajdonban álló teremgarázs, felszíni parkoló egy részén tulajdonostárs vagy akár kívülálló számára használati jogot kívánnak létesíteni.