

Ingtalan tulajdonjog

K Ú R I A (<http://www.lb.hu>)

[Címlap](#) > 18/2010. (XI.8.) KK vélemény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog keletkezésének időpontjáról

18/2010. (XI.8.) KK vélemény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog keletkezésének időpontjáról

1. Az ingatlan-nyilvántartásban a bejegyzéssel keletkező jogot a bejegyzést elrendelő jogerős döntés hozza létre.

2. A bejegyzéshez fordítható joghatály a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával következik be. [Inyvtv. 44. § (1) bekezdés].

1. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 3. § (1)-(2) bekezdése szerint egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek, így többek között az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot. A bírói gyakorlatban vitás, hogy a tulajdon átruházása időpontjának a bejegyzés végzés meghozatalának vagy jogerősre emelkedésének időpontját kell tekinteni. A Közigazgatási Kollégium álláspontja szerint a bejegyzéssel keletkező jogot a bejegyzést elrendelő jogerős végzés hozza létre.

A földhivatal másodfokú határozata az első fokú döntést megváltoztathatja, megsemmisítheti. A másodfokú határozat alapján - az első fokú határozat szerint már teljesített - bejegyzést meg kell változtatni, illetve legfeljebb a megtámadott bejegyzést törölni kell (Inyvtv. 57. §). A jogerős határozat alapján teljesített bejegyzés tekinthető tehát véglegesnek, olyan bejegyzésnek, amelynek törlése és az eredeti állapot visszaállítása csak külön eljárás szerint történhet. A bejegyzéssel keletkező jogot tehát a bejegyzést elrendelő jogerős végzés hozza létre. A bejegyzés akkor érvényes, ha jogerős határozat alapján történik.

2. Kérdés ugyanakkor, hogy a bejegyzéssel keletkező jog mikortól hatályos, a bejegyzés időpontjától vagy a bejegyzés alapjául szolgáló kérelem ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásától. A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma korábban ebben a kérdésben úgy foglalt állást, hogy "a bejegyezni kért jog nem a kérelem földhivatalhoz történő benyújtásának napján, hanem a bejegyzéssel jön létre" (BH 2000/8.). A Kollégium ezt az álláspontot - a bírói gyakorlatra figyelemmel - nem tartja fenn.

Ingtalan-nyilvántartási (korábban telekkönyvi) jogunknak több mint százötven éve változatlan elve, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése konstitutív, valamint a bejegyzési kérelem benyújtásának (iktatásának) időpontjára visszaható (ex tunc) hatályú. Ez az elv érvényesült az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. 6. § (2) bekezdés és 19. § (1) bekezdés elírásaiban, és ezt tartalmazzák a hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény elírásai is [Inyvtv. 3. § (2) bekezdés, 7. § (1) bekezdés, 44. § (1) bekezdés és 48. § (1) bekezdés]. A bejegyzéshez fordítható joghatály beállít (vagyis a bejegyzés ranghelyét és ezzel az egyes bejegyzések rangsorát is) tehát nem a bejegyzés határozat időpontja, hanem a bejegyzési kérelem iktatásának, vagyis a széljegyzésnek az időpontja határozza meg. A széljegy tehát

nem csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének az időpontja is.

Ptk 5:178-180. §