

Ingalan-nyilvántartás

1) Bevezető

Ritka az olyan ember, aki élete során ne találkozna valamilyen ingatlan-nyilvántartást érintő jogi eseménnyel. Elég, ha egy ingatlan eladására gondolunk vagy éppen vásárlására. Ezek olyan ügyletek melyek az ingatlan tulajdonjogát ruházzák át más személyre, tehát változást idéznek elő ennek jogi statusában, ami nem csupán csak a felekre vonatkozik, hanem ingatlanokról lévén szó az egész társadalmat érdeklik, a javak polgári forgalmának a biztonsága érdekében.

Ami az ingó dolgokat illeti, ezek esetében a birtoklás elegendő a jogérvényes tulajdoncím létrejöttéhez. Ez főleg azért van mert természeti tulajdonságuk miatt, különbözőképpen tudjuk hasznosságukat igénybe venni.

2) Az ingatlan-nyilvántartás sajátosságai a román jogrendszerben

Az ingatlan-nyilvántartás többféleképpen valósítható meg. Romániában, a történelmi régiók különböző hovatartozása miatt, a jog más és más jogi intézményekkel próbált ennek eleget tenni.

Ebből kifolyólag, Moldvában és Havasalföldön francia mintára, a beírási és átírási nyilvántartókönyv képezte az alapintézményt ingatlan-nyilvántartás terén, melynek sajátossága, hogy a tulajdonos nevére írják az összes ingatlant, melyek felett tulajdonjoggal rendelkeznek, tehát a nyilvántartás személyre szóló.

Ami Erdélyt és Bukovinát illeti, ezeken a területeken az osztrákok által használt telekkönyvi rendszer volt használatos, mely az ingatlant veszi alapul, s a tulajdonosok sorától függetlenül, jól nyomon követhetően számon tarja az ingatlant érintő dologi jogokat, jogi tényeket és minden olyan jogi viszonyt mely egy bizonyos ingatlant érint.

Mivel az utóbbi rendszer sokkal inkább eleget tud tenni az ingatlan-nyilvántartástól elvárt funkcióknak ezért a román törvényhozás ezt emelte alapintézményi szintre, és ezt próbálja egységesen alkalmazni az 1996.évi 7.számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény és az új Polgári Törvénykönyv szakaszai által.

Azért csak próbálja mivel nem elegendő csupán a jogi norma, a telekkönyvi alapú ingatlan-nyilvántartás elengedhetetlen része a kataszteri térképek megléte is. Mivel ezek csak Erdélyben léteznek, és ott is szükséges a jelenlegi helyzetekhez való igazításuk, ezért az egységes új rendszer alkalmazása, a kataszteri munkálatok elvégzéséhez kötött, ami egy jövőbeli, ismeretlen időpont.

A jogalkotó átmeneti megoldásként, amíg ezek a munkálatok elkészülnek, hatályban hagyta az addig is használatos ingatlan-nyilvántartási rendszereket.

Figyelembe véve, hogy a jövőre nézve, elméletileg a fent említett törvények szerint fog működni az ingatlan-nyilvántartás, ezért ez a fejezet, az új telekkönyvi rendszert ismerteti az olvasóval.

3.) *Meghatározás*

Ingatlan nyilvántartás alatt, olyan polgárjogi normák által szabályozott intézményrendszert értünk, mely az ingatlanokra vonatkozó adatokat, és az ezeket érintő jogi eseményeket tartja számon.¹

Más szóval egy olyan ingatlan tulajdonjogot segítő jogi intézményről van szó, melynek tárgya nyilvántartani, minden olyan jogi eseményt és tényt melynek közvetlen vagy közvetett hatása lehet a tulajdonjogra. Az ingatlan-nyilvántartást, telekkönyvi jogként is nevezik, de ez nem azt jelenti, hogy a két megnevezés ugyanazt jelenti, mivel a telekkönyv csupán egy típusú jogi intézmény ami által megvalósul az ingatlan-nyilvántartás.

4.) *A telekkönyv tartalma*

Mivel egy összetett, nyilvántartási rendszerről van szó, ennek felépítése is igényesebb megalkotást követelt a jogalkotó részéről. Ez alatt azt lehet érteni, hogy a bejegyzett ingatlant érintő jogi események adatai sok részletre kitérnek. Ennek bebizonyítására elegendő csupán a telekkönyv egyszerű tanulmányozása.

A telekkönyv szerkezetileg három részre tagolható. Ezek egy közös cím alatt alkotnak egy telekkönyvet, melyek municípiumok, városok és községek szerint vannak számon tartva.²

A telekkönyv címe tartalmazza ennek számát és a települést, mely körzetében található a bejegyzett jószágtest (ingatlan). Ezt követi a három rész (A,B,C), melyek egy esetleges per esetén hasznos információkat tartalmaznak, a tulajdonjoggal rendelkező felek számára.

Az I. rész egy öt rovatból álló táblázatban sorolja fel a birtokra jellemző tulajdonságokat. Az első rovatban található a telekkönyvi jószágtest sorszáma arab számokkal (1.). A másodikban a helyrajzi szám kerül, ami egy számsor (123.). Abban az esetben, ha egy területet több kisebb részre osztanak területalakítás miatt, akkor az egyes részek helyrajzi számát / jellel választják el (123/1., 123/2.). A harmadik rovatban az ingatlan leírása kerül, a művelési ág

¹ *Curs de drept civil: drepturile reale principale*, Boroi Gabriel Ed. Hamangiu, 2013, pag. 241

² *Drept civil. Drepturi reale*, Adina Buciuman, Mihai David, Ed. Hamangiu, București, 2012, pag. 34-35

(fásított terület, legelő, gyümölcsös, szántó) és a lakcím elhelyezkedésével. A negyedik rovatba az ingatlan területének a nagysága kerül négyzetméterben (2734 m²). Az utolsó, ötödik rovat a megjegyzéseknek van fenntartva.

A II. rész szintén táblázatból áll, de ez csak három rovatot foglal magába. Az első rovat szintén arab számokkal tartalmazza a sorszámot (1). A második rovatba a tulajdonjogra vonatkozó különböző beírások kerülnek. Ide tartozik a telekkönyvi végzés száma, ami által elrendelték a bejegyzést, a tulajdonos neve és az azonosítására szükséges adatok, a tulajdonjog megszerzésének módozata, a szolgálmi jogok és a tulajdonjogot érintő perek. A harmadik rovatba kerülnek a megjegyzések, ide írják be, egy esetleges átírás esetén, az új telekkönyv helyrajzi számát.

A III. rész ugyancsak táblázatjellegű, három rovatból áll. Az első rovatban ismét a sorszám található. A második rovatba olyan jogok kerülnek bejegyzésre, melyek korlátozzák a dologi jogok teljes használatát.³ Ilyen például a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakhatási jog, a felülpítményi jog, a szolgálmi jog. Ugyancsak ide kerülnek feljegyzésre a különböző személyes körülmények, személyes jogok és egyéb jogviszonyok. Amint az előző táblázatokban is megszokhattuk, itt is az utolsó rovat a megjegyzéseknek van fenntartva.⁴

5) A telekkönyvi bejegyzések

A telekkönyv esetében a bejegyzések teszik lehetővé a különböző dologi jogokat érintő ügyletek nyilvántartását. Mivel a bejegyzések folytonos beírása tartja életben a nyilvántartási rendszert, kijelenthető, hogy ezek összessége a telekkönyvi jog tárgyát képezik. Bejegyzések nélkül tárgytalanná válna a telekkönyvi anyagi jog és az, adminisztratív intézetrendszer is.

Ebből kifolyólag, ezek beírása fontos következményeket von maga után úgy a harmadik személyekkel szembeni érvényesíthetőség, mint a felek közötti jogviszonyok esetében.

A bejegyzések típusát, korlátait és beírását pontosan törvény írja elő, annak érdekében, hogy lehetetlen legyen ezeket több módon értelmezni. Az 1996.évi 7. számú kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény⁵ három típusú bejegyzést sorol fel: bekebelezés vagy

³ *Tratat de Drept Civil: Bunurile, drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008, pag. 668

⁴ *Telekkönyvi jog*, Demény Pál, Kriterion könyvkiadó, Bukarest, 1993 15-16. oldalak

⁵ Art.24. din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

betáblázás, előjegyzés és feljegyzés. Ezek részletesen szabályozva vannak a Polgári Törvénykönyvben.⁶

a) Bekebelezés

A három bejegyzés közül a bekebelezésnek van a legerősebb hatása a telekkönyvbe való bevezetésekor, ami a jogot megszerző, módosító vagy megszüntető ügyleteket illeti. Ez annak köszönhető, hogy a bekebelezés nem követel semmilyen utólagos kiegészítést, és ennek érvényessége nincs feltételhez kötve. Más szóval, a bejegyzést követően a dologi jog véglegesen teljes értékűvé válik a tulajdonos javára.

A bekebelezés tárgyát, az új törvény szerint, az ingatlan dologi jogok bejegyzése képezi, melyek telekkönyvi jogokat szülnek. Ezek bejegyzése kérvény alapján történik, mely benyújtásától számítani lehet a bejegyzés hatásaira. Bekebelezés alá kerül a tulajdonjog, a felülepítményi jog, a haszonélvezeti jog, a használati jog, a lakásszolgálat, az igazgatási jog, a koncesszió és a szolgalmi jog.⁷

A bekebelezés megszüntetése akkor lehetséges, ha a telekkönyvbe beírt jogosult hozzájárulása és ennek alátámasztása megtörténik. Természetesen, ez halotti bizonyítvány által is lehetséges a halálesetre szóló ügyletek esetében. Ide sorolható az életfogytiglani haszonélvezet, használati vagy lakásszolgálat.

Ha létezik egy bizonyos jog megterhelése, akkor ez a jogosult kielégítéséig érvényes marad, a bekebelezés megszűnése ellenére.⁸

b) Az előjegyzés

A bekebelezés egyik hiányos fajtájaként is lehet értelmezni, mivel azon jogok bejegyzését célozza meg, melyek bekebelezésre még nem alkalmasak, és a teljes átvételük feltételhez kötött, így nem képez teljes értékű jogot a birtokosnak. Más szóval utólagosan éri el azokat a hatásokat, melyeket a bekebelezés biztosít. Ebben az esetben egy ideiglenes dologi jogszerzés,- ami módosításhoz kötött- előjegyzéséről beszélhetünk.

Az előjegyzés hasznossága abban rejlik, hogy bizonyos ügyletek nem felelnek meg a bekebelezésnek, mulasztás vagy érvényességi elem hiányossága miatt. Például a tulajdonjog

⁶ Art. 876-915. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicat în M.Of. nr.505 din 15 iunie 2011

⁷ *Tratat de Publicitate Imobiliară*. Vol.1, Marian Nicolae, Universul Juridic, București, 2006, pag. 470-475

⁸ *Tratat de Drept Civil: Bunurile, drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008, pag. 690

másra ruházása esetében, az ár részletfizetésekor az eladó nem kívánja a bekebelezést, csak a teljes vételár kifizetése után.

Ezen jellegű bejegyzés lehetséges nem jogerős bírói határozat alapján is, de csak abban az esetben, ha a születendő jogerős ítélet nem a dologi jog jogosultját kell, megállapítsa. Ez a tény is az előjegyzés relatív jellegét hangsúlyozza.

Egy másik fontos következménye az előjegyzéseknek, ami az ideiglenes jellegükből származik, hogy a beírt dologi jogot érintő viszonyt igazolni kell. Erre természetesen csak akkor van lehetőség, ha nem kérelmeznék ennek törlését. Ha nem létezik ilyen jellegű negatív szándék, akkor a kérelmező a teljes beírandó dologi jogot igazoló hivatalos okmánnyal kérelmezheti az előjegyzés bekebelezését. Ez történhet nyilatkozat által vagy az előjegyzés igazolására irányuló kereset által, jogerős bírói határozaton keresztül is. A jelzálog vagy kiváltság esetén az indoklást közjegyző által hitelesített okirat kell, tartalmazza.

c) A feljegyzések

A telekkönyvi beírások közül a feljegyzések rendelkeznek a leggyengébb hatással a dologi jogok szempontjából, mivel ezek hiányában az érintett jogok védelme lehetséges marad, csupán ezek megléte fokozottabb védelmet biztosít az érintett jogoknak és megkönnyíti a keresetet, támogató bizonyítékok felhozatalát peres eljárás elindításakor. Feljegyezhetőek személyes körülmények, személyes jogok és egyéb jogviszonyok. Egyetlen feltétel, hogy törvény által előírt viszonyt képezzenek. Ezeket a Polgári Törvénykönyv részletezi.⁹

Az ilyen jellegű bejegyzés lényege az új jogszabály szerint is abban rejlik, hogy a feljegyezhető személyes körülmények, személyes jogok és egyéb jogviszonyok szembeállíthatóak legyenek a harmadik személyekkel, akár csak ismertetés szempontjából is, tehát senki sem hivatkozhat arra, hogy nem szerzett tudomást ezek létezéséről.

6.)Telekkönyvi hivatalok

Jelenleg ezt a feladatot az Országos Kataszteri Hivatal látja el, mely megyei Kataszteri Irodákat és, minden bíróság hatáskörében, helyi szintű Kataszteri Irodákat foglal magában, s ez által egy háromfokú, feladatmegosztó, egységes rendszert alkot a nyilvántartások számára. Az irodák személyzetére vonatkozó rendelkezéseket az 1996.évi 7.számú kataszteri és ingatlan-

⁹ Art. 902 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicat în M.Of. nr.505 din 15 iunie 2011

nyilvántartási törvény tartalmaz¹⁰, mely többek között kimondja, hogy az irodák vezetésével egy jogász végzettségű regisztrátor bízható meg, aki versenyvizsga által tölti be, ezt az állást.

7)Telekkönyvi bejegyzési eljárás¹¹

A bekebelezési okirat egy kérvény, melyet az érdekelt felek nyújtanak be, s ami beírás érvényessége érdekében, meg kell feleljen a törvény által előírt feltételeknek. Elsősorban csatolni kell a bejegyzés alapját szolgáló, eredeti ügyletet létrehozó okiratot, jogerős bírósági határozatot vagy hiteles másolatát. A kérvényt ahhoz, a bíróság hatáskörén belül működő helyi Kataszteri Irodához kell benyújtani, melyben az ingatlan található. Ezen kérvény azonnali beiktatásra kerül, a beviteli nyilvántartásba, a pontos idő és sorrend megjelölésével.

Továbbá hitelezők, jelzálogos hitelezők, adósok kérelmezhetik joguk bejegyzését vagy törlését a másik fél ingatlanját nyilvántartó telekkönyvbe.

A bejegyzés törlését kérvényezheti a jog tulajdonosa vagy ennek megbízottja.

¹⁰ Art. 22 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

¹¹ Art. 28 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013

Felhasznált irodalom:

Jelen fejezetet 2013-as Erdélyi Tudományos Diákköri Konferencián bemutatott *Áttekintés a romániai ingatlan-nyilvántartási rendszerekről* című szakdolgozatom alapján állítottam össze, a jelenleg 2013 augusztus 1-én érvényben lévő jogszabályok alapján .

I.Szakkönyvek:

1. *Curs de drept civil: drepturile reale principale*, Boroï Gabriel Ed. Hamangiu, 2013
2. *Drept civil. Drepturi reale*, Adina Buciuman, Mihai David, Ed. Hamangiu, București, 2012
3. *Telekkönyvi jog*, Demény Pál, Kriterion könyvkiadó, Bukarest, 1993
4. *Tratat de Drept Civil: Bunurile, drepturile reale principale*, Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, București, Editura Hamangiu, 2008
5. *Tratat de Publicitate Imobiliară*. Vol .1, Marian Nicolae, Universul Juridic, București, 2006

II. Törvényhozás

1. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicat în M. Of., Partea I nr. 83 din 7 februarie 2013
2. Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicat în M.Of. nr.505 din 15 iunie 2011