

Sok kérdés vár még tisztázásra az új ingatlan-nyilvántartási törvénnyel kapcsolatban...

(Szubjektív beszámoló egy továbbképzési napról)

A Magyar Jogászegylet szervezésében került sor 2001. június 19-én ” A 2000. január 1-én hatályba lépett ingatlan-nyilvántartási törvény gyakorlati tapasztalatairól” című egynapos továbbképző tanfolyam megtartására a Budapesti Ügyvédi Kamara dísztermében. Azt, hogy mennyire égető kérdésről van szó, jól jelezte hogy a ”tanfolyamra” nagyságrenddel többen jelentkeztek mint az általában szokás, pedig a jelentkezési ív a meglehetősen borsos jelentkezési lapokkal csak néhány nappal az esemény előtt kerültek kiküldésre. Ennek ellenére nemcsak a budapesti ügyvédi irodák, de nagyon sok vidékről érkezett is kollega is megjelent, úgyhogy végül néhányunknak alig jutott hely a különben igen tágas teremben. Nyugodtan állíthatom, hogy a továbbképzésen elhangzott előadások rendkívül színvonalasak voltak, de még érdekesebben sikerültek az azokat követő ”konzultációk”, melynek során az előadások tartamával kapcsolatban lehetett kérdéseket feltenni az előadónak. Sok előadás után érezhető a hallgatóság érdektelensége, de itt minden előadás után valósággal bombázták a kérdések az előadókat felé, úgyhogy a program tartása érdekében egyszer-egyszer kifejezetten meg kellett tiltani a kérdések további feltételét. Amint a jelen írás alcíméből is kitűnik, ez egy szubjektív beszámoló, ezért remélem nem sértek meg senkit, ha azt írom, hogy nekem dr. Hidasi Gábor ügyvéd kollegánk előadása tetszett legjobban a ”Közös ingatlantulajdon” címmel. Nemcsak a szokásos és már untig idézett Ptk rendelkezések citálásáról esett szó ugyanis, hanem ennek a jogterületnek néhány olyan aktuális problémájáról, amellyel kapcsolatban néhányan már valószínűleg szereztünk (keserű) tapasztalatokat a földhivatali eljárás kapcsán. Az előadás után feltett kérdésekből, és az arra adott válaszokból kitűnt, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával, és a társasházak létesítésével kapcsolatban több olyan kérdés van, amelynek egymással szögesen ellentétes földhivatali értelmezései is lehetnek. Itt került szóba, de az egész nap során újra és újra visszatért az a földhivatali gyakorlat, hogy a közös tulajdonú helyiségek elidegenítéséről szóló szerződések esetében a Földhivatalok valamennyi tulajdonostárs aláírását megkövetelik a szerződés valamennyi oldalán. Ez egy soklakásos társasház, vagy egy földkiadás esetén egészen extrém helyzeteket eredményez. (Egy kolleganő konkrét esetében a közös tulajdon megszüntetésénél összesen 210 aláírás meglétét követelte a Földhivatal a többoldalas okirat minden oldalán, de személyes praxisomban gyakran fordul elő olyan eset, hogy az 50-nél is több lakást tartalmazó társasház padlásterének vagy pincéjének elidegenítéséhez a Fővárosi Kerületek Földhivatala valamennyi tulajdonostárs aláírását megköveteli az adásvételi szerződésen, holott a Társasházi törvény szerint ahhoz elegendő közgyűlés minősített többséggel hozott határozata is.) Erre vonatkozólag több megoldási javaslat is született. A Pest Megyei Földhivatal képviselője felvetette, hogy ebben az esetben nem a szokásos A4-es lapon kell megszerkeszteni a szerződést, hanem nagyobb papíron (a szerző szubjektív megjegyzése:

netán papirusztekercsen?) Egy kollega ajánlotta azt a megoldást, hogy az okirat utolsó lapján kellene a tulajdonostársaknak felhatalmazniuk egy tulajdonostársat - célszerűen a közös képviselőt - arra, hogy az okiratot külön lapjait szignálja. Erre vonatkozólag merült még fel a kérdés, hogy vajon az egyszemélyes társasház alapító okiratát alá kell-e írnia a tulajdonostársnak minden oldalon? A jogszabály szó szerinti értelmezése szerint ugyanis nem, hiszen a törvény szerint a szerződő feleknek kell minden oldalt az aláírásukkal ellátni, az egyszemélyes társasház esetében ugyanakkor ellenérdekű felek nyilvánvalóan nincsenek. Ugyancsak a gyakorlat indukálta annak a kérdéskörnek a vizsgálatát, hogy az új építésű társasházak esetében az építkezésbe "kvázi beszálló" vevők esetében milyen szerződést érdemes javasolni, hiszen az Inyvtv. szerint a használatba vételi engedély megadásáig csupán a társasház alapítás ténye jegyezhető fel az ingatlan-nyilvántartásba, ugyanakkor a vevők kifejezetten egy bizonyos albetétet kívánnak megvásárolni, sőt az esetek nagy többségében ehhez valamilyen banki finanszírozást is igénybe kívánnak venni. Hidasi Gábor kollega ezzel kapcsolatban az előszerződés alkalmazását javasolta azzal, hogy tisztában van ennek a konstrukciónak a veszélyeivel. A magam részéről ezzel a megoldással a vevők oldaláról nem teljesen értek egyet, hiszen a hatályos Inyvtv. Rendelkezései szerint az előszerződés nem széljegyezhető, ami egyben kizárja azt is hogy a vevő valamilyen hitelkonstrukciót vegyen igénybe a vásárláshoz. Talán célszerűbb lehet adásvételi szerződés megkötése az ingatlan tulajdoni hányadára, azzal a felfüggesztő kikötéssel, hogy a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartáson történt átvezetését követően az adásvételi szerződés tárgya az önálló albetét lesz. A felmerült kérdések tömege miatt, az eredetileg 15 percre tervezett konzultáció meghosszabbodott, ezért némi késéssel kezdődött Dr. Kazay László legfelsőbb bírósági bíró szintén nagy érdeklődéssel várt előadása: "A tulajdonjog átruházására irányuló szerződések érvénytelenségével kapcsolatos bírói gyakorlat" címmel. Az érvénytelenség körében számos igen érdekes jogesetet ismerhettünk meg, és talán még több ellentmondásos döntést. Anélkül, hogy ezeket hosszasan ecsetelném inkább had adjak hangot annak a szintén szubjektív véleményemnek, hogy ez egyébként igen élvezetes akadémikus előadásból kiderült, hogy a Legfelsőbb Bíróság elég kevés ismerete van a Földhivatallal naponta megbirkózó egyszerű ügyvédek problémájáról. Tudniillik az ügyfél szemében nem az tűnik sikeres ügyvédnek, aki pár éves pereskedés után egy esetleges rendkívüli perorvoslatban bebizonyítja, hogy a Földhivatal volt az amely rosszul értelmezte a jogszabályt, hanem az aki a bejegyzést - minden további lehetséges ügylet alfáját és ómegáját - gyorsan képes elintézni. Nekem az a szilárd meggyőződése, hogy a megoldhatatlan jogi problémák forrása elsősorban a lassú földhivatali ügyintézésben kereshető. Jól példázza ezt az egyik kolleganő által említett jogerős bírói határozat mely szerint a elővásárlási jogra csak az jogosult, aki a jog megnyíltakor bejegyzett tulajdonos, széljegyzett igénnyel ez nem gyakorolható, ezzel szemben a földhivatal a bejegyzett tulajdonos elővásárlási nyilatkozatát elutasította mondván a széljegyek tanulsága szerint az ingatlanát eladta, ezért az elővásárlási jogát nem gyakorolhatja. Vajon a 30 napos ügyintézési határidő letelte mellett előállhatna ilyen probléma? Egyik kollegánk utalt már a római jog által is ismert jelenségre, hogy amit "circulus vitiosusnak" azaz az ördög körforgásának szoktak nevezni, tudniillik amennyiben a sorban évekkal korábban álló jogszerző által megtámadott jogügylet az összes későbbi tulajdonostársra kihat. Ezzel kapcsolatban Kazay bíró úr az un. Földhivatali elbirtoklás kérdésére utalt, vagyis a érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára

bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. A probléma csak azzal van, hogy a törvény "bejegyzett jogról" van szó, mivel a törvényalkotó feltehetően nem számolt a 3 hónap helyetti 3 éves ügyintézési idővel. A nap talán legnagyobb várakozással várt előadását Hídvéginé Dr. Erdélyi Erika a Pest Megyei Földhivatal vezetője tartotta az "Ingatlan-nyilvántartás földhivatali gyakorlata" címmel. Őszintén szólva a jelenlévők többsége nem őt várta. Természetesen korántsem az egyébként nagyon kedves, és igen felkészült kollegina személyével volt problémánk, sokkal inkább azzal, hogy a jelenlévők nagy többsége leginkább a Főváros Kerületek Földhivatalának képviselői számára szeretett volna néhány kérdést feltenni. Sajnos ők, annak ellenére hogy a jelenléti ív szerint jelen voltak, nem érezték úgy, hogy a felmerült kérdésekkel kapcsolatosan személyesen is meg kellene szólalniuk. Kár, mert így egy olyan személynek kellett a rá záporozó kérdéseket állnia, aki hivatalának illetékességi területéből adódóan sem volt hivatott a bírálatokra válaszolni. Az utolsó előadást Dr. Kőszegi Géza az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztályának vezetője tartotta: "Csatlakozás a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartáshoz". Erről az előadóról meg kell jegyezni, hogy ha nem közli, akkor is gyorsan felismerhető lett volna, hogy az illető nemrégiben még az ügyvédi kar tagja volt, hiszen előadása gyakorlatias, és lényegre törő ugyanakkor számos a gyakorlatban már régóta fennálló problémára kínált megoldást. Az előadás tartalma nekem amúgy is egy régi vágyam, és egyben vesszőparipám volt: az ingatlan-nyilvántartás megtekintése az Interneten keresztül. Bemutatásra kerül a TAKARNET program, melyhez reményeink szerint regisztrált felhasználóként mi ügyvédek is hamarosan hozzáférhetünk, és hosszadalmas sorban állás és a nyitva tartásokkal kapcsolatos nélküli huzavona nélkül kérhetünk tulajdoni lap másolatot. Hosszútávon az elektronikus aláírásról szóló törvény lehetővé teszi, hogy már kérelmet is ilyen módon nyújtsunk be. Gyönyörű és igen tetszetős távlatok, csak az a baj, hogy egy kissé nehezen kivitelezhetőnek találom, ha arra gondolok, hogy az előző előadóval még olyan problémákat kellett megbeszélni, mint hogy ki, mikor, hányszor, hány helyen írja alá jegyezze ellen, bélyegezze le hitelesítse, nyújtsa be stb., az okiratot Kőszegi kollegánk ígéretet tett a földhivatali dolgozók képzésének előmozdítására. Hát lesz mit pótolni például olyan kérdésekben, hogy miért követel az eljáró ügyintéző ügyvédi ellenjegyzést az egyébként teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazáson, melyet éppen azért adott az egyik fél a másiknak, mert a szerződéskötésnél nem tudott jelen lenni, vagy miért követel cégkivonatot és aláírási címpéldányt olyan adásvételi szerződéshez, amelyet a már bejegyzett jogi személy eladóként köt meg?

Amikor ezt a rövid beszámolót írom még nem sikerült helyreállítani a Fővárosi Kerületek Földhivatalának számítógépes rendszerét, és talán valamennyi széljegyzet búcsút mondhatunk, előttem pedig egy levél fekszik, melyben az eljáró ügyintéző arról tájékoztat, hogy sajnos az ügyiratok vidéken elvesztek, lennék szíves esetleg újra benyújtani azokat... (még rendes is!)