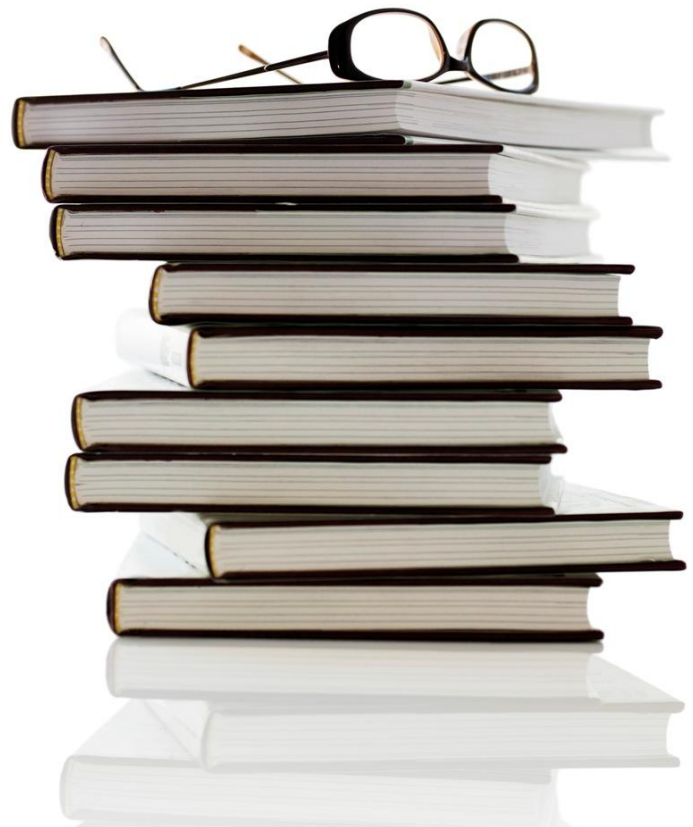


**Az ingatlan-  
finanszírozás  
gyakorlati kérdései  
Jogi hírlevél**



# 1. A törlési kereset megindítására nyitva álló határidő az ingatlan-nyilvántartás tekintetében



**Az Alkotmánybíróság 51/2009. sz. határozatával megsemmisítette az ingatlan-nyilvántartási törvény („Törvény”) azon rendelkezését, ami 60 napban maximalizálta a törlési kereset megindítására nyitva álló határidőt. A döntés azonban számos „mellékhatást” okozott a gyakorlatban, és alapvetően rengette meg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének intézményét.**

Törlési keresetet a Törvény értelmében az indíthat, akinek jogát az ingatlan-nyilvántartás újabb bejegyzése sérti, és szeretné elérni, hogy az eredeti állapot visszaálljon, például mert őt csalárd módon fosztották meg az ingatlan tulajdonjogától. Ebben az esetben a törlési kereset indításával kérheti, hogy a bejegyzett tulajdonos tulajdonjogát töröljék, és az ő tulajdonjogát jegyezzék vissza az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben pedig az ingatlan tulajdonosa már többször módosult az ő tulajdonának elvesztését követően, a keresetet a láncolat összes tagja ellen megindíthatja.

A Törvény immár hatályos szövegezése szerint *„azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.”* Az Alkotmánybíróság döntését többek között azzal indokolta, hogy a 60 nap - amelyet az érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől kell számítani – nem feltétlenül méltányos a sérelmet szenvedő féllel szemben. Előfordulhat ugyanis, hogy az érintett a 60 napon túl tudja csak megindítani a törlési keresetet, például mert korábban fenyegetés alatt állt. Az alkotmánybírák szerint pedig ezzel *„... a törvényhozó nem mérlegeli kellő súllyal a sérelmet szenvedő fél pozícióját harmadik személlyel, az ingatlan-nyilvántartásnak a jogbiztonságból fakadó közhitelességével szemben.”*

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy egy további, az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen bízó vevő csak akkor lehet biztos tulajdonszerzésében, ha az eladó tulajdonjogát már több mint három éve jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az alkotmánybírósi döntés nyomán egy ingatlan vevőjének a tulajdoni lap vizsgálatán túl minden három éven belüli tulajdonosserzést is meg kell vizsgálnia az érintett ingatlan irataiba történő betekintés útján. Az alapos és hatékony iratáttekintés ügyvédi közreműködést kíván meg, többletköltséget teremtve ezzel a vevőnek.

“Reménykedünk, hogy a jogalkotó hamarosan érzékeli majd ezt a súlyos jogbizonytalanságot, és 60 napnál hosszabb, de a 3 évnél jóval rövidebb időtartamban maximalizálja a perindítás lehetőségét.”

Problémát okozhat továbbá, hogy a vizsgálat csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos hozzájárulásával történhet, aki azonban - akár jól felfogott üzleti érdekeire hivatkozva is - visszautasíthatja az iratokba történő betekintéshez a hozzájárulását. Felmerül a kérdés, hogy a hozzájárulás hiányát a vevő ebben az esetben gyanakvással kell, hogy fogadja? Ha betekintés hiányában is megköti az ingatlant átruházó szerződést, már nem számít jóhiszeműnek, vagyis időbeli határ nélkül megindítható ellene a törlési kereset? Milyen felelősség terheli azt, aki betekint ugyan az iratokba, de nem ismeri fel a korábbi ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségét (például egy aláírás hamis volt)? A határozat számos hasonló kérdést vet fel, amire a jogszabály egyértelmű rendelkezése hiányában várhatóan a bíróságok egyedi döntései fognak választ adni. Ugyanakkor a fenti probléma az eladón és vevőn kívül a gazdasági élet szereplőinek tágabb körét is érinti, így például az **ingatlan tranzakciókat finanszírozó bankokat is, akik** adott esetben az általuk nyújtott kölcsön biztosítékát, azaz az ingatlanon alapított **jelzálogjogukat/vételi jogukat, is elveszíthetik, hiszen a törlési per eredménye ezen bejegyzett jogokra is kihat.** Ezt a kockázatot a bankok értelemszerűen nem vállalják, amely a jelenleg amúgy sem bőséges finanszírozási források továbbszűküléséhez vezethet az ingatlanpiaci szereplők számára.

A fenti kérdések egyedi bírósági döntések általi tisztázásán túl, reménykedünk, hogy a jogalkotó hamarosan érzékeli majd ezt a súlyos jogbizonytalanságot, és 60 napnál hosszabb, de a 3 évnél jóval rövidebb időtartamban maximalizálja a perindítás lehetőségét. Ezzel visszaállna az eddig megszokott jogbiztonság az ingatlanpiacon.

## 2 Jelzálogjog bejegyzésének földhivatal általi elutasításának a veszélye – módosult a földhivatali gyakorlat



**A földhivatalok 2009 óta elutasítják a jelzálog bejegyzési kérelmet a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése esetén a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium 2008. decemberi állásfoglalásában foglaltaknak megfelelően.**

Az ingatlan adásvételi ügyletek során, ahol a vételár megfizetéséhez banki finanszírozás is kapcsolódik, a teljes vételár megfizetésére, és ehhez kapcsolódóan a tulajdonosváltás bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély megadására, valamint annak a földhivatalba történő beadására szinte kizárólag az adásvételi szerződés megkötésének időpontjától eltérő későbbi időpontban kerül sor. A felek ebben az esetben legtöbbször tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését kéri a földhivaltaltól, amely a vevő számára (valamint a finanszírozó számára is) egyfajta biztosítékot jelent, mivel a tulajdonjog fenntartás hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom hatályával, azaz az eladó ezen idő alatt másnak nem adhatja el az ingatlant, illetve nem is terhelheti meg. Gyakorlatban a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére vonatkozó széljegyet követő rangsorban az ingatlan tulajdoni lapján, a széljegyen már a finanszírozó jelzálogjog bejegyzése szerepel.

### **Probléma**

A probléma akkor keletkezik, amikor tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését **határidő megjelölése nélkül** kéri a felek. Ekkor ugyanis, a földhivatal a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére vonatkozó kérelemnek helyt adva (feltéve, hogy a jogszabályban meghatározott okiratok beadásra kerültek) a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét feljegyzi, és ezzel egyidejűleg törli az erre vonatkozó széljegyet. Ezt követően rangsorban a finanszírozó jelzálogjogának bejegyzése ügyében kell döntenie, amelyre a földhivatalnak az ingatlan-nyilvántartási törvény alapján 30 napja van. Amennyiben 30 napon belül az adásvételi szerződés alapján a bejegyzési engedély a földhivatalba beadásra kerül, úgy a vevő tulajdonjogát bejegyzik az ingatlan

vonatkozásában, majd ezt követően a jelzálogjog bejegyzésére is sor kerülhet (amelyet a vevő kötött, mint jelzálog-kötelezett), viszont tulajdonjog bejegyzésének hiányában (azaz amennyiben 30 napon belül nem történik meg a teljes vételár megfizetése és a bejegyzési engedély földhivatali beadása) a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó kérelmet el kell utasítani.

## Megoldások

Fenti kockázat kiküszöbölésére az ingatlan-nyilvántartási törvény alapján két megoldás kínálkozik:

1. Az adásvételi szerződésben a felek tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését **határidő megjelölésével** kérik, ugyanis ebben az esetben a földhivatal a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét feljegyzi a határidő megjelölésével (amennyiben a jogszabályban meghatározott okiratok megfelelően beadásra kerültek), és ezzel egyidejűleg törli az erre vonatkozó széljegyet, az ügyiratot pedig határidő nyilvántartásba helyezi a bejegyzési engedély beérkezéséig. Ebben az esetben a jelzálogjog bejegyzésének ügyében mindaddig nem születik döntés, amíg a vevő tulajdonjog bejegyzésének ügyében nem hozott határozatot a földhivatal.

2. A feleknek lehetőségük van az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint tulajdonjog-fenntartás helyett az **eljárás függőben tartását** kérni. Eszerint a földhivatalnak függőben kell tartani a beadvány elintézését a bejegyzési engedély megadására a felek által meghatározott határidőig, de legfeljebb 6 hónapig. A függőben tartás eredményeként a kérelem széljegyzésre kerül, azonban a bejegyzési engedély megadására megállapított (maximum 6 hónapos) időtartam alatt a földhivatal nem hoz döntést, amelynek következtében a rangsorban hátrébbálló kérelmek (jelzálogjog bejegyzése) intézése is függőben van. A bejegyzési engedély benyújtását követően intézhető el a függőben tartott ügy (tulajdonjog bejegyzése), majd pedig az azt követő széljegyek (jelzálogjog bejegyzése). A függőben tartás intézményében rejlő kockázatot főként az jelenti, hogy amennyiben a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására a megállapított, legfeljebb 6 hónapos határidőn belül nem kerül sor, úgy a kérelmet a földhivatal a határidő lejártával elutasítja, azaz a vevő tulajdonjogát nem jegyzi be, ami a finanszírozó jelzálogjogának bejegyzésére vonatkozó kérelem elutasítását is jelenti.

### Dr. Ember Csaba

Ügyvéd,  
Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda  
A Deloitte Magyarország együttműködő  
partnere

Tel: (06 1) 428 6442

E-mail: [cember@deloitteCE.com](mailto:cember@deloitteCE.com)

### Dr. Szarvas Júlia

Ügyvéd,  
Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda  
A Deloitte Magyarország együttműködő  
partnere

Tel: (06 1) 428 6465

E-mail: [jszarvas@deloitteCE.com](mailto:jszarvas@deloitteCE.com)



A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási, kockázatkezelési és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, az Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 140 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemmel és a helyi igényeknek megfelelő szaktudással felvértezve áll ügyfelei rendelkezésére világszerte. A Deloitte több mint 169.000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte szakembereit egy olyan, együttműködésen alapuló vállalati kultúra egyesíti, amely elősegíti a szakmai feddhetetlenséget, az értékteremtést, az egymás iránti elkötelezettséget és a kulturális sokszínűségből fakadó erő érvényesülését. Munkatársaink olyan környezetben dolgoznak, ahol biztosított számukra a folyamatos tanulás, a kihívást jelentő munkatapasztalatok megszerzése, és a szakmai előmenetel lehetősége. A Deloitte szakemberei célul tűzték ki, hogy erősítsék a vállalat társadalmi felelősségvállalását, elnyerjék a közvélemény bizalmát, és közreműködjenek a helyi közösségek fejlesztésében.

A Deloitte név a Deloitte Touche Tohmatsu svájci "Verein" és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy.

A Deloitte Touche Tohmatsu és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: [www.deloitte.com/hu/magunkrol](http://www.deloitte.com/hu/magunkrol).

© 2010 Deloitte Magyarország.

Minden jog fenntartva.