

*Horváth Gergely**

Pillanatsfelvételek az ingatlanok és a tulajdonjogi szabályozás dinamikájáról

„Le premier qui, ayant enclos un terrain s’avisa de dire: *Ceci est à moi*, et trouva des gens assez simples pour le croire, fut le vrai fondateur de la société civile.”¹

1. Személyes bevezető

„Mi lesz velünk, ha elfogy a levegő?” – kérdezte Lenkovics tanár úr tréfásan, színészi komolyságú riadalommal szemében 1998 tavaszán, legendásan egyenes háttal közepén állva, fessen, háromrészes öltönyben az alagsori előadóban (A5), amikor elromlott a légkondicionáló berendezés a dologi jogi előadáson. (Talán éppen az ingatlanok tulajdonjog-bejegyzésének konstitutivitásáról beszélt aznap, de minden részletre nem emlékezhetem). Németh László mondta, hogy „csak tíz évvel az iskola elvégzése után kezd kiderülni, milyen volt az iskola – és benne a tanár. A tanár nem is tudja – fogalma sincs arról –, hogy mikor hat igazán növendékére, egy gesztussal, egy szóval, egy odavetett tréfás félmondattal.” A hatás: azóta is – kis túlzással – mással sem foglalkozom többet, mint levegőtisztaság-védelemmel (környezetjog) és ingatlan-nyilvántartási joggal, illetve máig küzdök az elegancia elégtelensége ellen, még kerékpározáshoz öltözéskor is.

* Egyetemi docens, Széchenyi István Egyetem Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Kar, Kereskedelmi, Agrár- és Munkajogi Tanszék.

¹ ROUSSEAU, JEAN-JACQUES: *Discours sur l’origine de l’inégalité* [Értekezés az emberek közötti egyenlőtlenség eredetéről és alapjairól]. 1755, Második rész.

2. Szakmai bevezető

A vizsgált szűkebb tárgy, a mezőgazdasági művelés alatt álló, arra alkalmas, illetve alkalmassá tehető ingatlanok forgalmának dinamikája a földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) hatálybalépését követően megtorpant. A lakóingatlanok piaci forgalmára pedig sokáig erősen rányomta bélyegét a lakáscélú kölcsönökkel² kapcsolatos problémakör, hasonlóan látványosan. Az utóbbi, szaporítható ingatlantípus piaca élénkülően van, az előbbihez (monopol környezeti elem) tapadó keresletkorlátozó, tulajdonszerzés-korlátozó rendszer azonban – elsősorban speciális alanyi szelektációs megoldása okán – egyrészt tartós forgalomcsökkentő hatással bír, másrészt mozgásban van, az ebben a tárgyban indított kötelezettségszegési eljárással is összefüggésben újabb változásoknak nézhet elébe. Vannak azonban „mozdíthatatlan” pontjai is, ha más nem, maguk az ingatlanok, a mozgó részek sarokpontjai, illetve a hozzájuk kapcsolódó, eszményi társadalomszervező tényezőnek tűnő tulajdonjog. Az időtálló ingatlanregiszter anyagi joga és az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezet szintén – elsősorban külső – átalakuláson ment át, helyet változtatott.

3. Ingatlan és tulajdon

Rousseau (mottóban idézett) gondolata szerint „az első ember, aki bekerített egy földdarabot és azt találta mondani: *ez az enyém*, s oly együgyű emberekre akadt, akik ezt el is hitték neki, ez az ember teremtette meg a polgári társadalmat”.³ Valójában *az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog keletkezési időpontját* határozza meg ezzel az „ész” helyett a felvilágosodás fősodra ellenére is a „szív” oltárán áldozó filozófus, aki sok személyes élményt gyűjtött a társadalom igazságtalanságairól. Azonban ennél is mélyebbre szükséges ásnunk az ingatlan-tulajdon vizsgálatakor, hiszen először feltehetőleg közösségi (legalább nemzeti-ségi) szinten jelent meg ez az – köznyelvben a foglalás, elsajátítás, kisajátítás szavakkal⁴ összefüggésbe hozott – intézmény, illetve a népcsoportok váltak – természetesen nem polgári jogi értelemben – „ingatlan-tulajdonjogi jogviszony

² Lakáscélú kölcsön: a természetes személy mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynek hitelkockázati fedezete a Magyarország területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog [2009. évi IV. törvény a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezesség-ről, 1. § 5. pont].

³ Ford.: KIS JÁNOS.

⁴ A nemzetközi közbjogi és a polgári jogi terminológiában mást értünk ezeken.

alanyává” (occupatio). Annyiban viszont pontos Rousseau, hogy jól érzékelteti az *abszolút szerkezetet* is, miszerint mindenki más elismeri a tulajdonos kizárólagos és teljes hatalmát (plena potestas in re) a dologra nézve, így mindenkiel szemben (in rem) védelemben részesülhet a „polgári társadalomban”.

A tulajdonjogi jogviszony *közvetett tárgya* a dolog, a vizsgált témára szűkítve az *ingatlan*. Az új Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről, új Ptk.) – elődjének vonatkozó hiányosságát átmentve – nem határozza meg az ingatlan fogalmát. Ez zavaró fekete lyuk, kihagyott lehetőség, ám ettől még természetesen tudjuk, miről van szó: a magyar polgári jog értelmezési tartományában – a hazai jognak is átmeneti vendégszereplője, az osztrák polgári törvénykönyv (Optk.) kényszerű „befogadása” óta – a dolog áthelyezésének esetleges következménye, az ún. állag sérelme, illetve annak hiánya szerint soroljuk két kategóriába – fizikai, biológiai alapú különbségtétellel – a dolgokat. Azok a dolgok, amelyek állaguk sérelme nélkül áthelyezhetők az egyik helyről a másikra, ingók, ellenkező esetben ingatlanok (Optk. 293. §), valamint jogi értelemben ingatlanok azok a „magukban véve” ingók is, amelyek valamely ingatlan dolog „tartozékát teszik” (Optk. 294. §). Az 1928. évi Magyar Magánjogi Törvényjavaslat „megfordította a vélelmet”, miszerint ingatlanok a telkek, a föld felületének egyes határozott részei, alkotórészeikkel⁵ együtt. Minden más dolog ingó (MMT, 434. § 2.).

Az „ingatlan” mellett az új Ptk. használja a *földrészlet*⁶ (lásd alább), a *telek*⁷ illetve a *termőföld*⁸ fogalmakat is, holott csak 'lex specialis' definiálja azokat, ám legtöbbször nemes egyszerűséggel a „földről” szól.

Az *ingatlan fogalmának pontos meghatározása* nélkül azonban nem lehet „polgári társadalmat” szervezni, ezért külön törvények, jogszabályok keretében kénytelen a jogalkotó – tartalmilag a Magyar Magánjogi Törvényjavaslattal egybevágó – ingatlandefiníciók alkotására. Így pl. a kódexek elméleti síkjával szemben gyakorlatiasabb, „két lábbal a földön álló” illetéktörvény szerint *ingatlan* a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog, illetve a termőföld, telek, épület és egyéb építmény.⁹ A személyi jövedelemadóról szóló

⁵ A mai szabályozás szerint:

Új Ptk. 5:15. § [Alkotórész]

A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.

5:16. § [Tartozék]

A tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetészerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti.

⁶ Lásd Új Ptk. 5:85. § [A társasház]

(2) Ha a *földrészlet*, amelyen az épület áll, nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg.

⁷ Lásd pl. a beépítés kapcsán, új Ptk. 5:69. §. Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület (1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről, 2. § 21. pont).

⁸ Lásd Új Ptk. 6:350. § [A rendes gazdálkodás követelményeinek érvényesítése]

(2) *Termőföld* haszonbérletje köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

⁹ 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről, 102. § (1) b) és t) pontok.

törvény tovább pontosít annyiban, hogy kiveszi a fogalmi körből a földingatlan tulajdonosváltása nélkül értékesített lábon álló (betakarítatlan) termést, terményt (pl. lábon álló fa).¹⁰

Az *ingatlan-nyilvántartási jog* ugyancsak pontosabban meghatározott tárgyat követel. Ez régen is így volt, a jogi egységet alkotó *jószágtest*, az annak részeit képező *parcellák* mint telekkönyvi egységek a tárgymeghatározás precíz eszközei voltak. A klasszikus dologi jogok bejegyzéséhez kapcsolódó konstitutív joghatály miatt tulajdonjogot és egyéb jogosultságot egyébként is csak olyan ingatlanra lehet joghatállyal szerezni, amelyet az ingatlan-nyilvántartás tartalmaz (ellenkező esetben az jogilag nem is létezik), tehát az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis feltüntet, illetőleg amelynek tulajdoni lapja van, amelyet ezúton jelképileg megjelenítenek.

Az *ingatlan-nyilvántartás tárgya* ma is a dolog, az ingatlan (és nem az arra vonatkozó jogok),¹¹ praktikusabban az *önálló ingatlan*, amelynek „önálló jogi sorsa” van, illetve lehet (más ingatlanoktól függetlenül lehet vele például rendelkezni).¹² Ez a nyilvántartási egység még további lebontást kíván, két típusa van. Első helyen álló, *alaptípusa a földrészlet*:

- a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok,
- a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül,
- az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által – az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével – meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos.¹³

Ehhez viszonyítva beszélhetünk ún. *egyéb önálló ingatlanokról*, tehát a földrészleten kívül önálló ingatlanoknak kell tekinteni:

- az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt,
 - ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona, vagy
 - ha az a földrészlet tulajdonosának a tulajdona és a tulajdonos annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kérte,
- a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,

¹⁰ 1995. évi CXVII. törvény 3. § 29. pont.

¹¹ Ezek a jogilag releváns tények, adatok meghatározott körével együtt a tartalmát adják a regiszternek.

¹² Ha önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntethető fel, akkor nem idegeníthető el pl. a lakóépület, illetőleg a benne lévő lakás [106/1999. (XII. 28.) FVM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról].

¹³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 11. § (1) bekezdése.

- a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
- a közterületről nyíló pincét (föld alatti raktárt, garázst stb.) függetlenül annak rendeltetésétől,
- minden olyan föld alatti és a földfelszín felett található műtárgyat, létesítményt, építményt (aluljáróban lévő üzletek, mélygarázs, közművezeték, felüljáró, hid stb.) melynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyongazdálkodási (kezelési) viszonyok.¹⁴

Ez a „szubszidiárius” fogalom nem véletlenül kapta a jogban (is) szokásos, felsorolásokat záró „egyéb” elnevezést, hiszen egyrészt gyűjtő kategória, másrészt elemei nem bírnak valamennyi olyan markáns jellemzővel, mint az alap-típus. A valóban maradandó és elmozdíthatatlan (immobilis) dolgok ugyanis a földrészletek. Az épületek – mint ember alkotta dolgok – nem is maradandók és valójában nem is elmozdíthatatlanok, sőt, állaguk sérelme nélkül is általában áthelyezhetők. A nyirádi vizimalom vagy éppen egy takaros kádártai lakóház a szentendrei skanzenben eredeti pompájában áll, egymás mellett. A kő, téglá, gerenda szintjéig ugyanazok, mint régi helyükön, mivel nem átaloltak átvenni az eredetit. Pedig művesebb, érzékenyebb, nem annyira „lapra szerelt” építmények, mint egy gépjármű-összeszerelő gyárépület. Ugyanakkor az egyéb önálló ingatlanok funkciójukat tekintve és testi tárgy mivoltukban is helyettesíthetők, valamint szaporíthatók, a földingatlanokkal szemben. Harmadrészt pedig közös jellemzőjük, hogy ezek olyan építmények, épületek vagy azok olyan önállósult részei (pl. lakások, garázsok stb.), amelyek tulajdonjogi szempontból – legalább részben – függetlenek a földrészlettől. Ez hűen tükrözi kettős járulékoságukat, miszerint szükségszerűen földingatlanokhoz tapadnak fizikailag, és az új Ptk. által fenn is tartott, ám mégis áttört „aedificium solo cedit” elv főszabálya alóli, szükséges kivételként jelennek meg. A főszabály szerint az épület tulajdonjoga – ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg – a földtulajdonost illeti meg.¹⁵ Az új Ptk. indokolása szerint azonban az épület és föld tulajdonjogának szétválása bizonyos helyzetekben szükségszerű megoldás lehet. A korábbi szabályozással és gyakorlattal ellentétben az épület és a föld tulajdonosának megállapodásához semminemű korlátozás nem kapcsolódik már, tehát arra az épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetését követően is sor kerülhet, valamint egyoldalú rendelkezés is elegendő, az új normaszöveg szerint az ingatlan tulajdonosa saját ez irányú döntése alapján is rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.¹⁶ Ez a rendelkezés

¹⁴ Inyvtv. 12. §.

¹⁵ Új Ptk. 5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga] (1) bek.

¹⁶ Új Ptk. 5:18. § (2) bek.

Ha az önálló ingatlanként nyilvántartott épületnek és az alatta fekvő földrészletnek azonos a tulajdonosa, a földrészlet vagy az épület tulajdonjogának átruházása vagy átszállása esetén az épület mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jogot a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg be kell jegyezni [109/ 1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról, 9/A. § (1) bek.]. Ez jó példája az ún. *konjunktív hatályú bejegyzéseknek*.

új lehetőségeket rejt az ingatlanpiaci szereplők számára, ezáltal a tulajdonosok cselekvési autonómiája számottevően nőtt.

4. A tulajdon szociális kötöttségének új dimenziója

Egyre sürgetőbb „közérdekű korlátozást” kíván azonban a tulajdonosok cselekvési autonómiája a *használat* részjogosítványa mentén. A fogyasztói társadalom és a demokratikus kapitalizmus akkor is fenntarthatatlan környezet-használati mintákat produkál, ha nincsenek kedvezőtlen irányú kilengések, különösen kirívó példák, ám ezek egyre inkább szaporodnak.

A tulajdonjogok szélsőséges egyenlőtlensége, a leggazdagabbak „korlátlan” birtoklási vágya, emberek feletti uralmi törekvése ma már globális összefüggésekben is felvetődik. Ez az új jelenség már nem csupán az egyes társadalmakon belüli és a nemzetek (sőt civilizációk) közötti feszültségek forrásaként, hanem az emberi társadalom és az azt körülvevő *természeti környezet* közötti feszültségként is katasztrófával fenyeget.¹⁷

A *globális környezeti probléma az egyének,*¹⁸ *jelentős részben a magántulajdonosok környezethasználatának eredője* (matematikailag a szummája). Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed (a káros hatások ezen túlra is), a természeti erőforrásokra azonban a polgári jog szerint már nem terjed ki.¹⁹ Ebben a *fizikai cselekvési autonómia kijelölésben* feszül egy kis ellentmondás, hiszen a tulajdonos által használt (helyesen fogalmazva) *földfelszín* feletti levegő, illetve *földfelszín* alatti föld (talaj) *környezeti elemnek*²⁰ és egyben *természeti erőforrásnak* is minősül. Természeti erőforrás ugyanis a – mesterséges környezet kivételével – minden társadalmi szükségletek kielégítésére felhasználható környezeti elem és azok egyes összetevői.²¹ *Ez a fogalmi és biofizikai összefüggés a tulajdon szociális kötöttségének új dimenzióját veti fel.* A tulajdon tárgyának használati módjára és mértékére a jelen generáció környezetvédelmi érdeke, illetve a jövő nemzedékek érdeke is befolyást gyakorol a generáción belüli és generációk közötti (intra-, intergenerációs) méltányosság

¹⁷ LENKOVICS BARNABÁS: Jogok, értékek, reformok. In SZOBOSZLAI-KISS KATALIN – DELI GERGELY szerk.: *Tanulmányok a 70 éves Bihari Mihály tiszteletére*. Győr, 2013, Universitas-Győr Nonprofit Kft., 326–334., 330.

¹⁸ Itt nem lehet kifogás, ha jog által kreált személyek keretein belül elkövetett – határértékeket akár el sem érő volumenű – köznyelvi értelemben környezetszennyező magatartásokról van is szó, mivel éppen a „sok kicsi” összhatalma „megy sokra”.

¹⁹ 5:17. § [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]

²⁰ Környezeti elem: a föld, a levegő, a víz, az élővilág, valamint az ember által létrehozott épített (mesterséges) környezet, továbbá ezek összetevői [1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól, 4. § 1. pont].

²¹ 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól, 4. § 3. pont.

gyakorlása során. Az egyéni fogyasztási, illetve környezethasználati szokások átalakítása is kényszerűség (lesz előbb-utóbb mindenki számára), és magát a piacgazdaságot is át kell szabni, egy eddig nem (eleget) használt jelzőnek megfelelően. Az *ökoszociális* piacgazdaság olyan modell, amely a környezet védelmére akarja mobilizálni a piac erőit (a magánérdeket), és semmiképpen sem a piacgazdaság ellen irányul.²² Az új rendszer alapja és védett tárgya a bio-regionalizmuson alapuló kulturális és ökológiai sokféleség. Az emberi létezés évmilliói alatt az életformák és gazdaságok széles skálája alakult ki, a sivatagtól a tundrán át az esőerdőig. Ez a sokféleség rendkívül fontos szerepet játszik a természeti rendszerek védelmében,²³ amelyeket szintén magas fokú diverzitás jellemez. Természetvédelmi és társadalomvédelmi (vidékmegőrzési) szempontból is az „agrikulturális” sokféleség a legfontosabb.

Az Európai Unió meghatározó térségeiben nem a több száz hektáros nagyüzem a domináns, hanem az 5-8-10 és 20 hektáros tulajdonképpen inkább kis- és középüzem. Miért fontos ez? Mert egy polgári társadalomban a tulajdon is demokratikusan oszlik meg. [...] Egy társadalom demokratizálása feltételezi a tulajdoni struktúra arányosabb és igazságosabb megoszlását is, és ez a mezőgazdaságban tipikusan a kisüzemek sokaságát jelenti.²⁴

A föld mint környezeti elem védelmével külön környezetvédelmi szakterület, a földvédelem, illetve annak jogi aspektusa, a *földvédelmi jog* foglalkozik. A földvédelem azonban többértű fogalom, az agrárjogi, földjogi normák a környezetvédelmi joghoz képest másként ragadják meg, mi több, uniós tagállami dimenzióban is felvetődik a kifejezés, ismét más értelemben.

5. A „földvédelem” nemzetközi (tagállami) vetülete

A hazai földjogi normák alapján „*földvédelmen*” a termőföld²⁵ mennyiségi védelme értendő, amely a művelt (kulturált, agrikultúrával hasznosított) területek kiterjedésének fenntartását, minél nagyobb arányát célozza. A *talajvédelem* szabályai a védelem minőségi irányát jelenítik meg, noha – más értelem-

²² RIEGLER, JOSEF: Az ökoszociális piacgazdaság elvei. In RIEGLER, JOSEF – MOSER, ANTON: *Ökoszociális piacgazdaság*. Budapest, 2001, Agroinform Kiadóház, 53.

²³ GOWDY, JOHN: Vissza a jövőbe és előre a múltba. In TAKÁCS-SÁNTA ANDRÁS szerk.: *Paradigmaváltás?! Kultúránk néhány alapvető meggyőződésének újragondolása*. Budapest, 2007, L'Harmattan Kiadó, 31.

²⁴ LENKOVICS BARNABÁS: *Ember és tulajdon – Rendszerváltó gondolatok*. Budapest–Pécs, 2013, Dialóg Campus Kiadó, 399.

²⁵ Termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet a törvényben meghatározott erdőnek minősül (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről, 2. § 19. pont).

ben – mennyiségi problémákat is kezelnek az erózió okozta termőrétegvésztes kapcsán. A föld védelme az utóbbi évtizedekben, az uniós csatlakozás lehetőségének felvetődése óta, további értelmet is nyert, mivel a földtulajdonszerzés jogával a tagállami állampolgárokat is fel kell ruházni az egyenlő elbánás jegyében: a hazai termőföldkincs tulajdonjogának, illetve használati jogának – leegyszerűsítve, de érthetően fogalmazva – *magyar kézben tartását* szolgáló törekvéseket.

Az agrogén²⁶ földterületek vonatkozásában a legmegengedőbb hozzáállással is el szükséges ismerni a szabályozás minimumcéljaként, hogy először és elsősorban a magyar gazdák földigényének kielégítését kellene biztosítani. Ez az igény szint sajnos történelmileg kissé változó, éppen talán mélyponton van, de azért talán lesz itt még „föld utáni éhség”²⁷ is. Lehet, hogy még arra is újra sor kerül, ami 1945-ben történt, hogy „bár nem volt ló, befogta magát a paraszt, a férfi meg a felesége, és a gyerek fogta az eke szarvát, de megszántották a földet, mert a sajátjukat szántották”.²⁸ Ugyanis ló tényleg nincs, traktor ugyan talán lesz, de inkább csak díszletnek, mert kimerítjük a Föld kőolajkészletét. Akarat, kedv se nagyon van, de még kerekedhet. A jó föld tulajdonjogához és megműveléséhez azonban már ma is komoly anyagi érdek fűződik, nagy haszonnal kecsegtet, ez kristálytisztán látható a nem magyar állampolgárok akár jogellenes, jó erkölcsbe ütköző (pl. zsebszerződéses), akár jogszerű (kötelezettségzségési eljárás indítással) törekvéseiből. Ki kell fejezni, végtére is a mi földünkről van szó, a legmegengedőbb vélemény mellett a legmarkánsabbat is: odáig azért ne jussunk, hogy az ország földkincsének okkal feltételezhetően jelentős része „tőke” kategóriába besorolva ismét egy nem magyar súlypontú „birodalom” részeként – de facto – nem magyar állampolgároknak gyümölcsözőn, mi több, de iure (civilis) is övék legyen. Ha már valaki nem tud is úgy gondolkodni, képzelje el, csak a játék kedvéért, mit mondanának a szabadságharc józan paraszti ésszel még bíró hősei:

„Kedves örökösaink, valóban az fenyeget, hogy az ellenséges csapatokban harcolók módos leszármazottjainak tulajdonába kerülhet a földünk, nekik fog teremni egyetlen csörte nélkül is? Csak azért, mert jurátus-cselek folytán elég lesz annyi ehhez, hogy többet tudnak fizetni érte a honfitársaknál, mivel nem számítanak »külföldinek«? Kenyértörés és tűzre azzal a tőkével!”

Az állami szuverenitást elvileg nem érinti, mégsem mindegy ma sem, hogy az ország területének mekkora része, illetve a stratégiai jelentőségű élelmiszer-termelési tényezőt képező mező-, illetve erdőgazdasági hasznosításra alkalmas földek milyen aránya van *nem magyar állampolgárok tulajdonában*. A nemzeti vagyont azonban érintheti ez a probléma, közvetlenül és közvetetten is. Közvetlenül akként, hogy logikai szempontból érdekes vitatárgyként merül

²⁶ Agrogén terület: (gör. 'mező + keletkezés') mezőgazdasági termelésre alkalmas [...] terület. LÁNG ISTVÁN főszerk.: *Környezetvédelmi Lexikon*. I. Budapest, 1993, Akadémiai Kiadó, 22.

²⁷ LENKOVICS BARNABÁS: Konvergencia a szakadékban. In BIHARI MIHÁLY – PATYI ANDRÁS szerk.: *Ünnepi kötet Szalay Gyula tiszteletére, 65. születésnapjára*. Győr, 2010, Széchenyi István Egyetem – Universitas-Győr, 389.

²⁸ Uo. 389.

fel, hogy idegen honosságú személy tulajdonát képező dolog mennyiben tekinthető ténylegesen a magyar nemzeti vagyon részének, illetve mennyire válik légiessé, üresedik ki így a nemzeti vagyon feletti hatalom az adott tulajdoni tárgy vonatkozásában, legyen az pl. egy nemzeti jelentőséggel bíró műkincs vagy egy magas aranykorona értékű ingatlan.

Közvetetten pedig úgy bírhat hatással, hogy a termőföld állagának megőrzését szolgáló gondosság feltehetőleg nehezebben kényszeríthető ki az idegen földből²⁹ minél nagyobb haszon minél gyorsabb kinyerésére törekvő külföldi honosságú gazdasági szereplők esetében, ha azok pusztá befektetési eszközként tekintenek a feltételesen megújuló természeti erőforrásunkra. A racionális profitmaximalizálás útján járó termelői gyakorlat szerint a „befektető” – természetsúcsok döntögetésével telő néhány évet követően – túlad a fenntarthatósági szempontból túlhasznált, éppen ezzel összefüggésben csökkenő termelékenységet mutató ingatlanon. A befektető honossága természetesen konkrét esetben nem feltétlenül számít gondossági szempontból, de csak olyan példát tudok említeni, ahol igen. A Szent György-hegy két szomszédos szőlőjét a bazaltorgonák alatt, a fokozottan védett természeti terület határán. Az egyiket, családi örökségét a legkíméletesebb módon, az ökológiai gazdálkodás követelményeinek megfelelően műveli (kézi kaszával) egy győri egyetemi docens, a másikat a „leghatásosabb” gyomirtókkal „szőnyegbombázza” egy nem magyar állampolgár tulajdonos.³⁰ Vajon melyikük szereti jobban a szőlőbirtokát?³¹

6. A tulajdon szeretetében rejlő ambivalencia

A fenti példából is láthatóan a tulajdon tárgyához, például egy örökölt ingatlanhoz nemes, mély érzés, előszereteti érték képes kapcsolódni. Magát a jogot is szeretjük, az általa élvezhető szabadságot is. Tételnek tekinthető, hogy „az egyén cselekvési autonómiája nem más, mint az egyén szabadsága, vagyis *a tulajdonhoz való jog* (elvileg) ma is (ahogyan Európában a polgárosodás kezdte óta) az egyéni szabadságjogok materiális előfeltételének és garanciájának tekinthető.”³² Mégis valósággal tola-kodnak azok a – szintén érzelmi alapokat sem nélkülöző – ellenérvek, amelyek ezeket a tiszteletre méltó érzéseket eloszlatják.

²⁹ A használat alapja ugyan a tulajdonjogi jogcím, mégsem a jogalany (szülő)hazájának területe a földrészlet, az „előszereteti értékből” ez a tény mindenképpen levon, amely a gondosság fokára is kihathat.

³⁰ Szerencsére folyamatban van a földrészlet eladása, egy – szintén biogazdálkodásban gondolkodó – népszerű író nő vásárolja meg.

³¹ Lenkovics tanár úr jól tudja, mit jelent a földre (szőlőre) irányuló szeretet, bizonyára nem véletlen, hogy könyvborítónak családi szőlőjük fényképét választotta.

³² LENKOVICS: *i. m.* (2013), 330.

Az első ingatlanra vonatkozó „eredeti szerzés” „módját” felidéző Rousseau is már belegondol, hogy

„mennyi [...] szörnyűségtől menekült volna meg az emberi nem, ha valaki kiszakítja a jelzőkarókat vagy betemeti az árkot, és így kiált társaihoz: Ne hallgassatok erre a csalóral! Elvesztetek, ha megfeledeztek róla, hogy a termés mindenkié, a föld pedig senkié!”³³

Ez a gondolat romantikus naivitásnak tűnik a fogyasztói társadalom embe-
re számára. Akkor lohad csak le a mosolya, ha eszébe jut az a kapcsolódó és
komolyan veendő, mégis legkevésbé követett, ma inkább kinevetett evangéli-
umi felszólítás, miszerint „*add el, amid van, és árát oszd szét a szegények kö-
zött*” (Mk 10,21). Ki ne hallotta volna ezt, sokan tartoznak a vonatkozó hívek
közösségébe is, de – ugyan érezzük, hogy ez nem üres és félremagyarázható,
hanem imperatív felszólítás, ez maga a „keskeny út” – ismerhetjük-e sok ön-
kéntes sorstársát Assisi Szent Ferencnek, aki valóban szétosztotta javait? Túl
erős ehhez az emberben a dolgokhoz való ragaszkodás. Kérdésként merül fel,
hogy *a tulajdon szeretete* nem pusztá pótléka esetleg valami magasabb érték-
nek. A választ – ismét sokan – érzik, lelkiismereti úton érkezik. „Ahol a kin-
csed, ott a szíved is”³⁴ festi le a lélek statikus, pillanatnyi állapotát a Szent
István Társulati Biblia szerinti fordítás. A Magyar Bibliatársulat új fordítású
Bibliája alapján *éppen a mozgás*, a változás a hangsúlyos, a gondos kincsvá-
lasztás *a jövőt* határozza meg, „mert ahol a kincs van, ott *lesz* a szíved is.”³⁵
Ezek az alapokon állva éppen az látszik naivitásnak, elnézhető, mégis vég-
zetes, ezért tragikus emberi tévedésnek, hogy a tulajdont egy valóban hiteles
életszervező, értékmérő-értékkadó erőnek tartjuk. *A tulajdonról való lemondás*
az igazi eszmény, bármilyen valószerűtlennek tűnik. „Az elérhetetlenség nem
ellenérv az eszménnyel szemben, hiszen az eszmények pusztán útmutatók,
sohasem célok,”³⁶ próbálhatjuk megnyugtatni lelkiismeretünket Jung vigasz-
taló szavaival. Nem fog sikerülni, mert ebben a kérdésben nincs igazságtar-
talma ennek a sok esetben helytálló gondolatnak. Jézus félreérthetetlen sza-
vai szerint a tulajdonról való lemondásnak igenis célja, sőt valósággá kellene
válnia. Ez sem fog könnyen sikerülni. Annyira szerves része (lett) az emberi
természetnek („ego”-nak) a tulajdon iránti ragaszkodás, hogy már a három-
éves gyermek is ellentmondást nem tűrően képes mondani, hogy „nem adom,
enyém!” Ez a személyiség fejlődésének része.

Hosszan lehet érvelni amellett, hogy *a tulajdon az emberi méltóságnak is*
alapját adja. Annál nehezebb ellenbizonyítékot találni, mert a közmegegyezés,
illetve a szubjektum ítélete szerint mindig is az volt a „méltóságos úr”, aki
luxusmárkájú ’hintót’ és ’palotát’ tulajdonolt. Józanabb ítélet szerint is annak
lehet csak méltósága, tartása, aki legalább alapvető javakkal bír, hiszen az
utcán, kéregetésből, kukázásból élő embernek nehéz megtartania az emberi
méltóságát. Így lenne ez, ha a méltóság más emberek véleményéből, megítélé-

³³ ROUSSEAU: *i. m.*

³⁴ Szent István Társulati Biblia Máté evangéliuma 6. fejezet, 21.

³⁵ Magyar Bibliatársulat új fordítású Bibliája Máté evangéliuma 6. fejezet, 21.

³⁶ JUNG, CARL GUSTAV: *Gondolatok az apáról, az anyáról és a gyerekről*. Budapest, 1966, Kossuth Kiadó, 86.

séből fakadna. Ám érezzük (mint a gyakorlott turista), hogy tévúton járunk. Semmi köze a méltóságomnak ahhoz, hogy mit gondolnak rólam azok, akik szerint számalomra méltó a helyzetem. A *méltóság* nem extern viszony, hanem az ember önazonossága, hitelessége, emberi tartásból fakadó – és azt egyben erősítő – pozitív egyéni véleménye önmagáról és saját tetteiről. Senkinek, soha nem volt nagyobb méltósága, mint a meghurcolt Jézusnak, miközben arcul ütötték. Ma is éppen egy nincstelennek tud lenni a legrendíthetlenebb, mindenki mást megrendíteni képes, valódi méltósága.³⁷

7. A földtulajdon más tulajdoni tárgyaktól eltérő jogi kezelésének indokoltsága

A közvetett tárgyként bemutatott *földrészetek* – az ebből a szempontból gazdag hazánkban – túlnyomórészt mezőgazdasági művelésre alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők.

„[...] képesek vagyunk a termelésre, területünknek 65%-a termőföld, 20 millió ember eltartására képes ez az ország. Hogy lehet az, hogy ennek ellenére fogyunk, 10 millióból három nyomorog, három szegény, vagy annak veszélye fenyegeti.”³⁸

Éppen ezért, és mivel bőven van mit védeni (szinte minden tervezett más célú használat nemzetközi összehasonlításban irigyelt minőségű földterületet érint), nagyon fontos a földek mennyiségi védelme (lásd fentebb), amely közérdeket a *földvédelmi eljárások* során érvényesít az állam.

Az Alkotmánybíróság több határozatában is kimondta, hogy sajátosságai folytán a *földtulajdonnak* más tulajdoni tárgyaktól *eltérő jogi kezelése* adott vonatkozásban indokolt [16/1991. (IV. 20.) AB határozat; ABH 1991. 62.; 64/1993. (XII. 22.) AB határozat; ABH 1993. 381.]. Az Alkotmánybíróság 35/1994. (VI. 24.) AB határozatában kifejtett tárgymeghatározása szerint a *földtulajdon* sajátos természeti és vagyoni jellemzőkkel bír:

nevezetesen a föld véges jószág volta (a föld ugyanis mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető), nélkülözhetetlensége, megújulóképessége, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg. Ezek a körülmények indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését.

A „*pendens alkotmányosság*” feltételrendszerét alkotó védelmi-korlátozó rendelkezések alapját adó indokok, tények, adottságok a 90-es évek közepe

³⁷ Más nézőpontból tehát éppen ő az, aki igazán szabad, mert nem kötődik tárgyakhoz, ő biztosan nem rabja tulajdonának. A tulajdon *hiánya* szabaddá tesz!

³⁸ LENKOVICS: *i. m.* (2010), 389.

óta alig változtak. A földforgalmat szabályozó normákban meghatározott birtokmaximálás mindenkori indoka az „egészséges birtokszerkezet” kialakítása, illetve a termőföld „reális árának” kialakulásáig a földbirtok koncentrációjának megakadályozása. Az átmenetinek szánt birtokmaximálás „*csakis addig alkotmányos, amíg ésszerű indokai fennállanak*”, az Alkotmánybíróság a határozat rendelkező részében elvi érveléssel nyilvánította ki a korlátozás átmeneti jellegét, vagyis az ésszerű indokok fennállásához kötöttségét.

A „*reális piaci földárak*” kialakulásának időpontja azonban nem csak a földárak mozgásának kiszámíthatatlansága miatt bizonytalan. Kérdéses az is, hogy milyen árszint számít „reálisnak”. Nem csak a hazaszeretetből fakadó elfogultság mondatja velünk, hanem a tárgyilagos, mérhető értékek mutatják, hogy a magyar föld jobb minőségű, mint a hollandiai. Ez lehetne ésszerűen a döntő szempont a föld árszínvonal tekintetében, mégis utóbbi éri az előbbinek többszörösét a piacon. Másik szempont, amelynek legfeljebb árkorrekciós tényezőnek kellene lennie, hogy Hollandiában az egy hektár szántóterületre jutó termelési érték (felfelé kerekítve) nagyságrendileg tízszerese a magyarországinak, elsősorban az intenzív mezőgazdasági termelés magas technológiai színvonalának következtében. A földárkülönbség fontos oka és egyben okozata földjogunk mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó keresletkorlátozó rendszere, amely „legalább finomhangolás, legfeljebb pedig átépítés” alatt van.

8. A földforgalmi törvény legújabb változásai a földtulajdon szociális kötöttsége tükrében

A föld tulajdonjogának (piaci forgalomban történő)³⁹ megszerzéséről, a földön haszonélvezeti jog alapításáról, a föld használatáról, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzéséről, valamint a helyi földbizottságról szóló, az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősülő *földforgalmi törvény* jelentékeny ingatlan-forgalomcsökkenést okozott. A hazai földadásvételi ügyletek számának zuhanása akkora volt, hogy a törvény hatályba lépésének napja, 2014. május elsejét követő négy hónapos időszakban a Nemzeti Agrár-gazdasági Kamara (NAK) megyei elnökségeinek csak négyezer adásvételi szerződés kapcsán kellett véleményt nyilvánítaniuk. A hatás fő oka a szerzési képességgel bírók alanyi köreinek szoros meghúzása, illetve az alanyi körökhöz rendelt földszerzési, (speciális) birtokszerzési területmaximumok megállapítá-

³⁹ Nem terjed ki a földforgalmi törvény hatálya a törvényes örökléssel (osztályos egyezséggel), a kisajátítással (csereingatlan) és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzésre (valamint a közérdekű adásvételre és a Nemzeti Földalap ügyleteire sem).

sa, valamint az adásvételek (szűk kivétellel) mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásához kötése volt.

A tulajdonszerzési jogosultság korlátozásának célja az volt, hogy csak *földművesek* juthassanak földtulajdonhoz, illetve földhasználati jogot is csak ők szerezhessenek. A szűkítés óta főszabály szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (egy hektáros „hobbigazdálkodási” kioldó szabály). A legújabb módosítás szerint ez utóbbi területi plafont nem kell alkalmazni (a gyakorlatban kis közösségek által művelt, ám) az önkormányzatok tulajdonában lévő földekre vonatkozó ún. *rekreációs célú földszerzések*⁴⁰ esetén,⁴¹ valamint elővásárlási jog sem áll fenn. Maga a *rekreációs célú földhasználati szerződés* a települési önkormányzat mint használatba adó, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet mint használó között létrejött olyan szerződés,⁴² melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár területnagyságú földet a saját, illetve az együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait.⁴³ Mivel általában alapvető élelmezési szükségletek kielégítéséről van szó, *szociális célú földszerzésnek* is hívhatnánk az új jogintézményt, amely jól példázza, hogy a sajátos és kivételes életviszonyok markáns jogalkító tényezők, szigorú főszabályok áttörését is gyorsan képesek kikényszeríteni. A korrekció rámutat, hogy a földtulajdont valóban különösen nagyfokú szociális kötöttség jellemzi.

⁴⁰ Rekreációs célú földszerzés: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár területnagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait [földforgalmi törvény, 5. § 22a. pont].

⁴¹ Földforgalmi törvény, 10. § (3a) bek.

⁴² A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

⁴³ Földforgalmi törvény, 38. § (1a) bek.

9. A forgalmi dinamika „fényképezőgépe”, az ingatlan-nyilvántartás és joga

A „rögzítő eszköz” elnevezése, az *ingatlan-nyilvántartás („nyilvánkönyv”)* kifejezés tükrözi, hogy a kiemelt jelentőségű tulajdoni tárgyak, az ingatlanok tulajdoni viszonyai szükségszerűen igénylik a nyilvánosságot, mind stabilitásuk, mind az ingatlanvagyon biztonságos forgalmi dinamikája érdekében. „A nyilvánosságnak mint biztonságot teremtő eszköznek a fejlett írásbeliség kialakulásával együtt jelentkező intézményei a nyilvántartások, így az ingatlan-nyilvántartások.”⁴⁴

Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés azon túl, hogy az ország valamennyi ingatlanát jogilag megjelenítő, azok forgalombiztonságát garantáló, közhiteles és nyilvános, természetbeni, illetve jogállapot-rögzítő és tükröző, jogváltoztató, valamint tanúsító (köz- és magánjogi) funkcióval egyaránt bíró regisztert jelenti, nyelvtani értelmezéssel egy sajátos földügyi szakigazgatási részterületet, valamint magát a regisztervezetést mint tevékenységet is érthetjük rajta.

Ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartási jog vegyes szakjogi képet mutat, éppúgy, mint a hagyományosan azt – tárgyai többségének tárgyalt természetével összefüggésben – magába foglaló agrárjog. Előírásai szükségszerűen egyrészt a polgári anyagi jog, másrészt a közigazgatási hatósági eljárásjog normaanyagába épülnek. Ez mindig is így volt, amióta először 1853-ban megkaptuk az anyagi jogi szakaszokat az Osztrák Polgári Törvénykönyvvel, amelynek a jól bevált, vonatkozó dologi jogi részét, a telekkönyvet, illetve az 1855-ben bevezetett telekkönyvi rendtartást szívesen meg is tartottuk.⁴⁵ Az érdemei elismerése mellett leköszönő Ptk. is tartalmazott ingatlan-nyilvántartási szakaszokat, kimondta például a nyilvántartás közhitelességét, leegyszerűsítve ugyan annak összetett vélelemrendszerét a „hiteles tanúsítás” eljárásjogi vonatkozású hatására. Szép gesztusként megőrizte ugyanakkor a birtokkal megerősített jogcímvédelem Grosschmid által „ideiglenesnek szánt”, empátiával kidolgozott jogi konstrukcióját is. Az új Ptk. hatályba lépésével helyreállt a régi rend annyiban, hogy ismét nagyobb terjedelemben foglalkozik⁴⁶ a kódex az ingatlan-nyilvántartási joggal – formálisan is – anyagi jogi keretek között,

⁴⁴ KURUCZ MIHÁLY: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi hatások tükrében*. Budapest, 2009, Közjegyzői füzetek IX., 13.

⁴⁵ Még az Országbírói Értekezlet is hatályban tartotta ezeket az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokkal. A ragaszkodás oka az volt, hogy a telekkönyv – máig ható elveinek és vélelmeinek (fikcióinak) köszönhetően – kitűnően betöltötte a forgalomképes és megterhelhető ingatlanokhoz fűződő forgalombiztonságot és hitelügylet-biztonságot garantáló funkcióit.

⁴⁶ Az új eszmei alapot képező gyakorlatorientált oktatás keretében nem hagyható figyelmen kívül a jogalkalmazók igénye sem. A joggyakorlatot átlátó ítéletáblai bírák jelzése szerint rendkívül indokolt az ingatlan-nyilvántartási jog minél nagyobb mélységű és magasabb óraszámú oktatása. Ezt a kiemelt kezelést, 32 előadásórát csak a jogi képzésben (4 az agrárjog főstudium keretei között, 28 az ingatlan-nyilvántartási jogi alternatív kurzuson) Győrben sikerül biztosítani.

átemelve sok, pl. klasszikus telekkönyvi elvet deklaráló (addig is anyagi jogként funkcionáló) szakaszt az Inyvtv. normái közül, amely utóbbi ettől kezdve túlnyomórészt eljárásjogi kérdéseket rendez. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei speciálisak abban a tekintetben, hogy más jogágaktól eltérően nem csupán áttételesen, közvetetten érvényesülnek, hanem – értelmező szerepük mellett – közvetlenül az alapelvek határoznak meg konkrét szabályokat.⁴⁷ Ennek legmarkánsabb példája a *bejegyzési elv*, a közép-európai rendszer típusadó elve.⁴⁸ Már a telekkönyv sem csak egyszerűen regisztrál, hanem egyfelől bizonyít, másfelől az ingatlanokon való jogváltozásokat „constitutive” létesíti (ún. bejegyzési elv),⁴⁹ tehát „telekkönyvezett ingatlan tulajdonjogát élők közti közvetlen átruházás esetében csak telekkönyvi bekebelezéssel (bejegyzéssel) lehet megszerezni”,⁵⁰ valamint vannak további bejegyzéshez kötődő hatályok is.

A bejegyzés kérdésében hozott „határozat foganatosítása a bejegyzés maga, ami nem több, mint egy igazgatási cselekmény, mégis ehhez kapcsolódnak a joghatások,⁵¹ ezért különösen fontos a szervezeti-hatásköri aspektus.

Az új Ptk. „az ingatlan-nyilvántartás teljessége” tárgymegjelöléssel tartalmazza azt a megdönthető, pozitív, illetve negatív vélelempárt is, miszerint úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg, illetve, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény nem áll fenn. Ezek valójában a *bejegyzésekhez fűződő pozitív és negatív helyességi vélelmek*, inkább helyességi, csak közvetetten teljességi kérdések (a jogosult személyéhez fűződő vélelem közvetetten sem, ez értelemszerűen csak helyességi kérdéskörbe tartozik). Teljességi hatásuk a regiszter egésze szempontjából természetesen nyilvánvaló, annak – az ingatlanokkal kapcsolatos jogok, tények körére vonatkozó – teljességét (lásd jogállapot hiánytalan tükrözésének funkciója) célozzák.

Már a telekkönyvi doktrína is megkülönbözteti az ún. *formális telekkönyvi jogot* a *materiális telekkönyvi jogtól*. A *formális* telekkönyvi jog a telekkönyvvezetési hatáskört és telekkönyvi eljárást, míg a *materiális* (anyagi) telekkönyvi jog a telekkönyvvezetés elveit és a telekkönyvi bejegyzés módjait szabályozza.⁵² A következő alfejezet a formális (alaki) jog első elemét érintő szervezeti-hatásköri „mozgásokat” mutatja be.

⁴⁷ BÉRCESI FERENC: Az ingatlan-nyilvántartás. In KILÉNYI GÉZA szerk.: *A közigazgatási jog nagy kézikönyve*. Budapest, 2008, CompLex Kiadó, 1059.

⁴⁸ Az elvet erodálja, hogy az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ma már regiszteren kívül is számos jogcímen megszerezheti (pl. elbirtoklással). Ilyen esetben igényt tarthat arra (új Ptk. 5:37. §), hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék (ingatlan-nyilvántartási igény).

⁴⁹ KOLOSVÁRY BÁLINT: A telekkönyv. In SZLADITS KÁROLY szerk.: *Magyar magánjog*. V. Budapest, 1942, Grill, 260.

⁵⁰ SZLADITS KÁROLY: *A magyar magánjog vázlat*. Negyedik kiadás. Budapest, 1933, Grill, 262.

⁵¹ KURUCZ MIHÁLY: A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája. *Jogtudományi Közöny*, 2004. 6. sz. 195.

⁵² SZALMA JÓZSEF: *Ingatlan-nyilvántartás – Telekkönyvi jog és eljárás*. Budapest, 2005, ELTE ÁJK, Bibliotheca Iuridica 14., Miscellanea, 31–32.

10. A „fotóművészek”: az ingatlanok mozgását megörökítő szervezetrendszer

Az egységes kormányhivatali rendszer megteremtése jegyében tett legújabb – a földügyi igazgatás szempontjából is jelentős – lépésként 2015. április 1-jétől – kétirányú integrációnak köszönhetően – átalakult a fővárosi és megyei kormányhivatalok⁵³ szervezeti struktúrája. Szervezeti egységként (főosztályként) beépülnek a kormányhivatalokba a szakirányú szakértelmet (a szó szoros értelmében) hordozó szakigazgatási szervek (így a Földhivatalok) is. A megyei földhivatalok tehát, amelyek a kormányhivatal földhivatalai voltak (mint a kormányhivatal szakigazgatási szervei), a *megyei (fővárosi) kormányhivatal főosztályaként* működnek tovább (a hivatalvezetők főosztályvezetők lettek), vagyis a másodfokú hatáskör gyakorlója a kormányhivatal. Az elsőfokú hatáskör gyakorlója a járási hivatal, ám az eddigi státusz megváltozott, azaz „járási hivatal földhivatala” mint járási szakigazgatási szerv helyett *a járási hivatal földhivatali osztálya* keretében tevékenykednek a földügyek kitartó intézői (osztályvezető vezetésével).

A földügyi szakigazgatási szervezet⁵⁴ központi irányítása, szakmai felügyelete a földügyi szervezet egységesítése (1972. január 1.) óta a mindenkori ingatlan-nyilvántartásért, térképészetért és földügyért felelős miniszter feladata. Jelenleg e felelősségi köreiben a kormányváltás hiányában is elnevezést váltott *földművelésügyi miniszter* látja el az ingatlanügyi szervezet szakmai irányítását, ún. szakmai irányító miniszterként.

További, még nagyobb szervezeti változás, az ingatlanügyi hatósági jogkörok (ismételt) bírói hatalmi ághoz kerülése sem zárható ki a jövőben, amely mellett és ellen is számos érv hozható fel, ezt bizonyítja a hazai intézménytörténet vonatkozó, búvópatakként viselkedő szakmai vitafolyama. A tulajdonjog mint az ingatlanokra vonatkozó legjelentősebb jogosultság szempontjából döntő kérdés lehet a magánjogi jogalakításhoz fűződő biztonság, legalitás garantálása, amelyre egyes vélemények szerint csak a („telekkönyvi”) bíróság képes, más vélemények szerint pedig az igazgatási szervezet, illetve annak döntően szintén jogvégzett és gyakorlott dolgozói is.

⁵³ A fővárosi és megyei kormányhivatalt (kisebb eltéréseket leszámítva) a kormány a miniszter útján irányítja.

⁵⁴ Szűk értelemben a „földügyi szakigazgatás” a minisztériumok átszervezéséről szóló 1967. évi 8. sz. törvényerejű rendelet alapján jött létre a közigazgatás speciális részét képező új jogintézményként.

11. Zárógondolatok

A tulajdonjog annyira alapvető, az emberi természetet kiszolgáló jogi konstrukció, hogy az emberiség szervezett élete elképzelhetetlennek tűnik nélküle. Még Jézusnak is volt *egy* köntöse (erre vetettek sorsot, ami valósággal szimbolizálja a tulajdon hiábavalóságát), ám nem tömött ruhásszekrényei, mint nekünk. Emiatt⁵⁵ és általában a tulajdonnal kapcsolatos véleménye miatt joggal senki sem tekintheti őt anarchistának, mert nyitottnak kell lenni arra, hogy valódi, felfeslésektől mentes szövédékkü *rend* és üdvös együttélés nem csak tulajdonon, mi több, lehet, hogy *csak más megoldásokon alapulhat*.

A *földfelszín* esetében egy olyan egységes és véges tárgyat próbálunk uralmunk alá hajtani, kisajátítani, elkeríteni, másokat annak élvezetéből kizárni, amelyet mesterségesen szabdaltunk fel „*ingatlanokra*”, az ingatlan-nyilvántartásban jogilag is megjelenített egységekre, és amely valójában „közös tulajdonunkban” áll. Nehéz eldönteni, hogy tulajdonunk véges tárgyának, valamint egyéb, ugyancsak természeti gyökerű tulajdoni tárgyaink *tökéletlen disztribúciója*, majd bírvággal hajtott folyamatos redisztribúciója okozza-e a fogyasztói társadalom erkölcsi-szellemi válságát, vagy már az alap, *a tulajdonjog konstrukciójának hibátlanságába vetett hitet* is szükséges lenne feladni. A felhalmozással telt, szorgos életek tisztességesnek is tekinthetők, de láthatóan a bírvagy nem csak jót tehet a megbecsült – mindig a természeti rendszerből kihaló – tárgyának sem. Társadalmi, globális szinten láthatóan hozzájárul a források feléléséhez. A legfontosabb tulajdoni tárgyak, az ingatlanok nyilvántartásának kiérlelt és briliáns jogi megoldásaitól (lásd közhitelességi vélelem- és fikciórendszer) a tulajdoni részjogosítványok gyakorolhatóságának kizárólagosságát biztosító jogintézményekig (birtokvédelem, büntetőjogi eszközök stb.) taglalhatunk bármilyen mélyen bármely részletkérdést, de nem kerülhető el a problémák gyökerének megkeresése. A tulajdon átértékelése, tárgyainak „átarázása” nagy emberi feladat,⁵⁶ de elkerülhetetlen, mert a tulajdonnal nem biztos, hogy minden rendben van...

⁵⁵ Tulajdoni perben érintetteknek megfontolásul a kapcsolódó idézet: „Aki perbe fog, hogy elvegye a ruhádat, annak add oda a köntösödöt is!” (Szent István Társulati Biblia, Máté evangéliuma 5. fejezet.)

⁵⁶ Élete végén *egyéni*leg mindenki elvégzi ezt, ráeszmél, hogy nem az ingó és ingatlan javaknak van *valódi értéke*, össztársadalmi szinten azonban ez várhatóan sokáig túl nagy kihívás marad.

Felhasznált irodalom

- BÉRCESI FERENC: Az ingatlan-nyilvántartás. In KILÉNYI GÉZA szerk.: *A közigazgatási jog nagy kézikönyve*. Budapest, 2008, CompLex Kiadó.
- GOWDY, JOHN: Vissza a jövőbe és előre a múltba. In TAKÁCS-SÁNTA ANDRÁS szerk.: *Paradigmaváltás?! Kultúránk néhány alapvető meggyőződésének újragondolása*. Budapest, 2007, L'Harmattan Kiadó, 15–34.
- JUNG, CARL GUSTAV: *Gondolatok az apáról, az anyáról és a gyerekekről*. Budapest, 1966, Kossuth Kiadó.
- KOLOSVÁRY BÁLINT: A telekkönyv. In SZLADITS KÁROLY szerk.: *Magyar magánjog*. V. Budapest, 1942, Grill.
- KURUCZ MIHÁLY: A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája. *Jogtudományi Közlöny*, 2004. 6. sz. 188–205.
- KURUCZ MIHÁLY: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi hatások tükrében*. Budapest, 2009, Közjegyzői füzetek IX.
- LENKOVICS BARNABÁS: Konvergencia a szakadékbán. In BIHARI MIHÁLY – PATYI ANDRÁS szerk.: *Ünnepi kötet Szalay Gyula tiszteletére, 65. születésnapjára*. Győr, 2010, Széchenyi István Egyetem – Universitas-Győr, 385–390.
- LENKOVICS BARNABÁS: *Ember és tulajdon – Rendszerváltó gondolatok*. Budapest–Pécs, 2013, Dialóg Campus Kiadó.
- LENKOVICS BARNABÁS: Jogok, értékek, reformok. In SZOBOSZLAI-KISS KATALIN – DELI GERGELY szerk.: *Tanulmányok a 70 éves Bihari Mihály tiszteletére*. Győr, 2013, Universitas-Győr Nonprofit Kft., 326–334.
- RIEGLER, JOSEF – MOSER, ANTON: *Ökoszociális piacgazdaság*. Budapest, 2001, Agroinform Kiadóház.
- ROUSSEAU, JEAN-JACQUES: *Discours sur l'origine de l'inégalité* [Értekezés az emberek közötti egyenlőtlenség eredetéről és alapjairól]. 1755, Második rész.
- SZALMA JÓZSEF: *Ingatlan-nyilvántartás – Telekkönyvi jog és eljárás*. Budapest, 2005, ELTE ÁJK, Bibliotheca Iuridica 14., Miscellanea.
- SZLADITS KÁROLY: *A magyar magánjog vázlata*. Negyedik kiadás. Budapest, 1933, Grill.