

SAPIENTIA UNIVERSITY
CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
DEPARTMENT OF LAW

GROSSCHMID WORKING PAPERS



4/2015

Béni Grosschmid **(1852-1938)**

Born in Sighetu Marmăției, in Hungarian Máramarossziget, present-day Romania, Béni Grosschmid was a prominent scholar and brilliant savant of private law. We honor his memory by our working paper series.

Accepted languages of the working papers are English, French, German, Italian, Romanian and Hungarian.

SZTRANYICZKI Szilárd¹

Telekkönyvi kiigazítási lehetőségek az új román Polgári törvénykönyv szerint

Rectifying Land Registry Opportunities in Accordance with the New Romanian Civil Code

A polgári jog alapvető célja és feladata az egymással ellentétes érdekeknek a méltányosság és igazságosság követelményeitől vezérelt kiegyenlítése, valamint az egymással ütköző érdekek egyensúlyának megteremtését szolgáló jogi szabályozás kialakítása. A dologi jog körében ilyen, a jogrend által kiegyenlítésre szoruló érdek-összeütközés keletkezik az igazi, valóságos tulajdonos és a között, aki a tulajdonosnak látszó, de valójában nem tulajdonos személlyel a tulajdonjog, vagy valamely más dologi jog megszerzést célzó szerződést kötött.

A dologi jogok tipikusan polgári jogi jogintézmények, ehhez képest alapvető szabályaikat a Ptk. tartalmazza. Az ingatlan-nyilvántartási jog – a közigazgatási és polgári eljárásjogi rendelkezések mellett – elsődlegesen az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog, használati és más jogok szerzésének, átruházásának és megszűnésének szabályait részletezi a felek egyenjogúsága és mellérendeltsége rendszerében.

A Ptk. rendelkezései alapján az ingatlanra vonatkozó bizonyos jogok (szerződésen alapuló tulajdonjog, haszonélvezeti, használati jog, telki szolgálat stb.) az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkeznek (konstitutív hatály). Más jogok esetében a bejegyzés nem eleme ugyan a jogszerzésnek, de

¹ Ph.D., Assistant Professor of Civil Law, Sapientia University, Cluj-Napoca, Romania.

bejegyzésük folytán dologi hatályt nyernek, amely közelebbről azt jelenti, hogy senki sem hivatkozhat arra, hogy azok fennállásáról nem tudott.

Mindezek következtében az új román Ptk.², valamint a 2006. évi kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény³ koherenciája megtörtént⁴, ezért alkalmazásuk is együttes. A köztük lévő elválaszthatatlan kapcsolatot fejezi ki az ingatlant érintő szerződés érvénytelensége és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége közötti összefüggés (az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvényességének feltétele a szerzési jogcím érvényessége), és ez a viszony jelenik meg a közvetlen jogszerző elleni kiigazítási per megindíthatóságának határidejében is.

A telekkönyvi kiigazítási per – mint jogorvoslati eljárás – eredményezheti a hibásan bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot visszaállítását. A végleges bírósági határozat alapján a Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal⁵ törli az érvénytelen bejegyzést, valamint a korábbi jogot az eredeti ranghelyre állítja vissza.

A törlés és a visszajegyzés ugyanazon időpontbeli joghatállyal történik, és csak a bejegyzés szöveges részéből derül ki az, hogy adott esetben az eredeti állapot visszaállítása címén a visszajegyzés anyagi jogi szempontból az eredeti tulajdonos jogát állította vissza, mégpedig az eredeti jogcímen, és az eredeti szerzés időpontjára, visszamenőleges hatállyal. Ezt a bejegyzést az eredeti tulajdonos tulajdonszerzését iktató eredeti határozat számának feltüntetésére

² 2009. évi 287. számú törvény, legutóbb újraközzétéve a korábbi módosítások egységes szerkezetbe foglalásával a Hivatalos Közlöny 2011. július 15-i 505. számában

³ A 2006. évi kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvényt többször módosították és kiegészítették, előírásait pedig összhangba hozták az új román Ptk. előírásaival.

⁴ Nevezetesen: összhangba hozták a törvényt az új Ptk. rendelkezéseivel.

⁵ 2004 óta Romániában az ingatlan-nyilvántartás vezetése a Nemzeti Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség hatásköre. Következésképpen, a kataszteri és ingatlan-nyilvántartási feladatokat egységes közigazgatási koordináció alá utalták, a telekkönyvi beírások vezetése az igazságügyi hatáskorból átkerült a közigazgatási szférába, jelenleg a beírásokat telekkönyvi iktatók vezetik (telekkönyvi bírók helyett).

való utalással tanúsítja. Adott esetben tehát, ha a felek megállapodása hiányában a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatályú felbontásának, vagy a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit a bíróság vonja le, a tulajdonjog törléséről, és a korábbi tulajdonos tulajdonjogának visszajegyzéséről ítéletében kell rendelkeznie.

A telekkönyvi kiigazítási kereset ún. dologi jogi per, mert dologi jogokat, vagy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kötelmi jogokat véd, és egyúttal ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mivel egy érvénytelen bejegyzés kijavítására szolgál.

A kiigazítási per célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, alapja pedig az, hogy a bejegyzés érvénytelen.

A telekkönyvi kiigazítási kereseteket a román szakirodalom a telekkönyvben nem megfelelően feljegyzett beírások törlését, kijavítását vagy helyesbítését célzó eljárásnak minősíti, a törvény által megállapított feltételek szerint, a telekkönyvi helyzet, valamint az ingatlan valós helyzete közötti azonosság visszaállítása érdekében.⁶

A telekkönyvi feljegyzések kiigazítását az új román Ptk. 907. szakaszának 1–3. bekezdése rögzíti, mely szerint:

„(1) Amikor egy telekkönyvi bejegyzés nem egyezik a valós jogi helyzettel, a telekkönyv kiigazítását kérelmezni lehet.

(2) Kiigazításon a telekkönyvben nem megfelelően feljegyzett beírások törlését, kijavítását vagy helyesbítését értik.

(3) A valós telekkönyvi helyzetet egy közjegyzői hiteles nyilatkozat alapján kell beismerje a kiigazítás jogosultja, vagy egy kihirdetett végleges bírósági határozatból kell származzon, amelyben az alapfokú keresetet jóváhagyták. Az

⁶ Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*. Editura Universul Juridic, București, 2011, 637.

alapfokú per tárgya lehet egy semmisségi, hatálytalanítási, ingyenes juttatások csökkentését igénylő vagy bármely más, a jogügyletek hatástalansági okára vonatkozó kereset.”

Az elírások a telekkönyvi jogok beírása közben keletkezhetnek, vagy műszaki jellegűek lehetnek, vagyis a katasztertől származhatnak.⁷ A nyilvántartások minősége a műszaki mérések pontosságán, a köztisztviselők hozzáértésén és becsületességén, illetve a dokumentumok megőrzésének szabályosságán alapul.⁸

A telekkönyvi kiigazítási kérelmek fő- vagy mellékkeresetek, érvényesítési, személyi vagy dologi jellegűek, elévületlenek, az alanyi jog elévülésének figyelembe-vételével fő keresetek esetében.

1) *Fő- vagy mellékkeresetek.* A telekkönyvi kiigazítási keresetek általában mellékkeresetek, amely egy fő kereseten alapulnak, vagyis olyan perekről van szó, amelyeknek tárgya elsősorban olyan jogügyletek hatálytalanítása, amelyek a telekkönyvi feljegyzés alapját képezik (megsemmisítési, hatálytalanítási, felbontási, visszavonási keresetek stb.), kiegészítésképpen – ugyanazon perben – a telekkönyvi kiigazítást kérelmezik.

A telekkönyvi kiigazítási kérelmek kivételesen fő keresetek tárgyát is képezhetik – ilyen esetekben külön perben tárgyalják –, hogyha előzetesen a jogügyletek hatálytalanítási kereseteit elfogadták. Ugyanakkor fő keresetek tárgya lehet olyan telekkönyvi kiigazítási kérelem is, amelyekben a jogcím vagy a telekkönyvi végzés nem érvényes, a jogot tévesen minősítették, ha már nem állnak fenn a jog feltételei, vagy hogyha a bejegyzés alapját képező jogügylet

⁷ Mircea Miclea, *Mic lexicon de cadastru și carte funciară*. Editura All Beck, București, 2000, 208.

⁸ Andrei Rădulescu, *Publicitatea drepturilor reale imobiliare și registrele de proprietate*. București, 1923, 27.

hatálya megszűnt, illetve abban az esetben, amikor az ingatlan bejegyzett és tényleges állapota között nincs azonosság.⁹

2) *Érvényesítési keresetek*, amelyben a felperes a telekkönyvben nem megfelelően feljegyzett beírások törlését, kijavítását vagy helyesbítését célzó bírósági határozat kihirdetését szeretné elérni.

3) *Személyi vagy dologi jellegűek*. Hogyha a telekkönyvi kiigazításokat fő keresetek alapján kérelmezik, kétfélek lehetnek: személyi jellegűek akkor, hogyha a jogcím vagy a telekkönyvi végzés nem érvényes, illetve dologi jellegűek, hogyha már nem állanak fenn a jog feltételei, vagy hogyha a bejegyzés alapját képező jogügylet hatálya megszűnt, illetve abban az esetben, amikor az ingatlan bejegyzett és tényleges állapota között nincs azonosság.

4) *Elévülhetetlenek*. Az új román Ptk. 909. szakaszának 1. bekezdése alapján, a telekkönyvi kiigazítási keresetek a közvetlen jogszerző, illetve a rosszhiszemű¹⁰ harmadik személy ellen nem évülnek el. Hogyha előzetesen a hatálytalanítási keresetet elfogadták, akkor a telekkönyvi kiigazítási kérelem az összes alperes ellen, illetve azon harmadik személyek ellenében sem évülnek el, akik a hatálytalanítási keresetről annak telekkönyvi bejegyzése után szereztek dologi jogot.

Az új román Ptk. 908. szakaszának 1. bekezdéseének 1–4. pontjai szerint a telekkönyvi beírásokat és az ideiglenes telekkönyvi beírásokat a következőképpen lehet kiigazítani¹¹:

⁹ Mihaela Mîneran, *Comentariile Codului civil. Publicitatea drepturilor, a actelor și a faptelor juridice. Cartea funciară*. Editura Hamangiu, București, 2012, 293.

¹⁰ Rosszhiszemű, aki a telekkönyv helytelenségét ismeri, tehát tudja, hogy a tulajdonosként bejegyzett személy nem az igazi tulajdonos. A rosszhiszemű személyt a közhitelesség nem védi. A közhitelesség nem érvényesül akkor sem, ha a bejegyzés önmagában ellentmondásos, vagy nyilvánvaló, hogy törvényi tilalomba ütközik.

¹¹ A téma kifejtéséért lásd: Szilárd Sztranyiczki, *Publicitatea imobiliară conform noului Cod civil*. Editura C.H. Beck, București, 2013, 231–236.

- a) hogyha a bejegyzés, a telekkönyvi végzés vagy az ennek alapjául szolgáló jogcím nem érvényes;
- b) hogyha a bejegyzéssel a jogot tévesen minősítették;
- c) hogyha már nem állanak fenn a jog feltételei, vagy ha a bejegyzés alapját képező jogügylet hatálya megszűnt;
- d) hogyha az ingatlan bejegyzett és tényleges állapota között nincs azonosság.

A telekkönyvi kiigazítási keresetet minden érdekelt személy benyújthatja.¹² Elsősorban perlési joga van a jelenlegi és a volt tulajdonosnak, akiknek a telekkönyvi joga károsult.

Telekkönyvi kiigazítási pert az indíthat, akinek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát az újabb bejegyzés sérti. Mivel fogalmilag a törlés is bejegyzés, így perindításra jogosult az ingatlan-nyilvántartást előzőleg eszközlő (akinek jogát, a nyilvántartásból törölték), valamint az is, akinek jogát később jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Idekapcsolódóan a gyakorlatban felmerült az a kérdés, hogy az ekként értelmezett perindítási jogosultság nem áll-e ellentétben a Ptk., illetve a 2006. évi kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény azon rendelkezésével, amely szerint a törölt jog jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű szerzővel szemben.

Az ingatlan-nyilvántartás teljessége mellett negatív vélelem is szól: törölt jogok esetén azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn. A bejegyzés törlése jellemzően az érdekeltek kérelmére történik.

Ingatlan-nyilvántartási érdekelttség hiánya esetén a szerződésben nem részes, de anyagi jogi hatástalansági per indítására jogosult személy telekkönyvi kiigazítási keresetet nem terjeszthet elő; a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés

¹² Értékelt személyeken azokat értik, akiket az új beírás megkárosított, illetve számukra a telekkönyvi jog be van vagy be volt jegyezve.

vagy más jogcím érvénytelenségének megállapítását követően a kiigazítási pert valamelyik érvénytelenül szerződő fél, vagy az ügyész indíthatja meg.

A törlési per alperese a közvetlen jogszerző, ha viszont az érvénytelen bejegyzés alapján további jogszerzések is történtek, mellette az ő jogán szerzőknek is perben kell állniuk, ilyen esetben az alperesek pertársasága egységes.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés helyessége mellett vélelem szól, ezért a bizonyítási teher a törlési per felperesére hárul.

Érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot, vagy mentesült a kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása (az érvénytelen bejegyzés törlése) szempontjából is közömbös, hogy a jogcím semmisség okából, vagy a jogügylet sikeres megtámadása folytán érvénytelen.

Ha az ellene megindított perben az alperes az ingatlan tulajdon-átruházást célzó jogügylet semmisségére csak hivatkozik, vagy megtámadási jogát kifogás útján érvényesíti, ez a kereset elutasítását eredményezheti, de nem szolgálhat alapul az érvénytelen bejegyzés kiigazítására. A tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához – a felek megállapodásának hiányában – végleges bírósági határozat szükséges; a hatóság keresetet elutasító ítélete azonban ilyen tartalmú (bejegyzésre alkalmas) rendelkezést nem tartalmaz.

A felek közötti jogvita elbírálása során a bíróságnak először a jogügylet érvényessége kérdésében kell állást foglalnia, s ha a szerződést érvénytelennek találja, akkor kell rendelkeznie a szerződéskötést megelőző helyzet (ideértve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot) helyreállításáról.

Továbbá kiigazítási keresetet a törvényes jogutódok, az általános örökösök vagy a hagyományosok, valamint az engedményezettek indíthatnak,

amennyiben a telekkönyvi beírás sérti a jogaikat. A kiigazítási pert a közvetlen jogszerző ellen lehet benyújtani (telekkönyvi tulajdonos), ennek elhalálozása esetén az örökösök ellen, amennyiben a megtámadott bejegyzés az örökösök által örökölt ingatlanra vonatkozik. Ha a közvetlen jogszerző az ingatlant elidegenítette és a vevő továbbadta jogát telekkönyvi beírás nélkül, tehát sorozatos elidegenítés történt, a felperes keresete csak akkor lehet hatályos, ha a közvetlen szerző mellett, perbe hívja annak jogutódait is, különben az utóbbiakkal szemben az ítélet nem lenne végrehajtható, vagyis a perben kihirdetett határozat csak azokkal szemben hatályos, akikkel szemben a keresetnek helyt adtak. *Per a contrario* azt jelenti, hogy a per nem lehet hatályos azzal szemben, akit nem hívtak perbe, de azzal szemben sem, akit perbe hívtak, de akivel szemben a keresetet elutasították. Viszont azokkal szemben, akik a per telekkönyvi feljegyzése után szereztek jogot, az ítélet hatályos akkor is, hogyha nem vonták őket perbe.

Az első kiigazítási lehetőség a bejegyzés, a telekkönyvi végzés vagy az ennek alapjául szolgáló jogcím érvénytelenségét foglalja magába, és fennállhat alaki vagy anyagi hibák miatt. Alaki hibák, például: a jogügylet tárgyát képező hiteles okiratról hiányzik a pecsét, a hitelesítési záradék nem megfelelő.¹³ Sokkal gyakoribbak az anyagi érvénytelenségi okok, például: a cselekvőképesség hiánya; az akarat érvénytelensége tévedés, megtévesztés vagy erőszak következtében; közrendre vonatkozó rendelkezések be nem tartása; törvénytelen kikötések stb. Az érvénytelenség lehet *teljes* vagy *részleges*, rendszerint az egész jogügyletet érinti, de előfordulhat részleges érvénytelenség is.¹⁴

¹³ Magánokiratoknál is fennállhat, hogy hiányzik valamely fél aláírása vagy ellentmondó a keltezés.

¹⁴ Például: tévesen beírtak egy olyan ingatlan helyrajzi számát, amely nem képezte a jogügylet tárgyát.

A második kiigazítási lehetőség a bejegyzés érvénytelensége, olyan esetekben, amikor a bejegyzést elrendelő végzés ellentétben van a jogügylettel, például hogyha tévesen írják be valamely fél nevét; más ingatlant jegyeznek be, mint amelyik a jogügylet tárgyát képezi; a felülepítményi joggal rendelkező épület beírásánál tévesen tulajdonjogot írnak be; a házastársak osztatlan közös tulajdona helyett tulajdonrészekre osztott tulajdont jegyeznek be stb. A vétség a jogügyletet megszerkesztő közjegyzőtől, a felektől vagy a végzésből származhat.¹⁵

A harmadik kiigazítási lehetőség akkor adódik, hogyha már nem állanak fenn a jog feltételei, vagy ha a bejegyzés alapját képező jogügylet hatálya megszűnt. Ilyen esetekben megszűnnek a jog létezésének a feltételei. Például: szolgalmi jognál az uralgó telek és a szolgáltató telek ugyanazon tulajdonba kerül, és az ingatlanokat egyesítik. Gyakoribb eset a jogügylet érvényességi feltételeinek megszűnése. Például: megszüntető feltétel vagy határidő bekövetkezésekor; megszűnik a feljegyzett bérleti jog felmondás következtében, vagy a bérlő halála esetén stb. Ugyanakkor megszűnik a jogügylet hatálya, ha nemteljesítés miatt a bíróság felbontja a szerződést.

¹⁵ A tévedés fennállhat akár a jogügyletet tartalmazó okiratban, akár a végzésben vagy a telekkönyvbe történő beírásnál. Minden esetben helye van a kiigazításnak.

A telekkönyvi iktató (volt telekkönyvi bíró) végzésében tévesen minősített joggal kapcsolatosan, a román szakirodalomban kétféle vélemény körvonalazódott, nevezetesen: az egyik szerző szerint (Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*. Editura Universul Juridic, București, 2011, 581.) ilyen helyzetben csak a bejegyzés érvénytelenségéről szóló új román Ptk. 908. szakaszának a) pontja állhat fenn. Egy másik vélemény szerint (Paul Dimény, *Legea cărților funciare nr. 115/1938, comentată și adnotată*. Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995, 59–60.) a telekkönyvi iktató végzésében tévesen minősített jog a bejegyzés érvénytelenségének minősül, és a hibát telekkönyvi kiigazítási keresettel lehet korrigálni. Szerintünk a második vélemény a helyes. A telekkönyvi iktató (volt telekkönyvi bíró) a jog megfelelő besorolását el kell végezze, nem utasíthatja vissza a kérelemet a jogi minősítés hiánya miatt, és egy esetleges hibás bejegyzés esetében az érdekeltek jogorvoslattal élhetnek (telekkönyvi kiigazítási kereset).

A negyedik lehetőség az ingatlan bejegyzett és tényleges állapota közötti azonosság hiányából ered. Ilyen esetekben jogi vagy kataszteri (topográfiai) eltérés áll fenn a telekkönyvi állapot és a tényleges állapot között. Például: mérésbeli tévedések és különbségek, az ingatlan azonosítási tévedései, a kataszteri vagy a helyrajzi szám odaítélési tévedései stb.

A telekkönyv kiigazítását egy hiteles közjegyzői nyilatkozat alapján kell beismernie a kiigazítás jogosultja, vagy egy kihirdetett végleges bírósági határozatból kell származzon, amelyben az alapfokú keresetet jóváhagyták. Az alapfokú per tárgya lehet egy semmisségi, hatálytalanítási, ingyenes juttatások csökkentését igénylő vagy bármely más, a jogügyletek hatástalansági okára vonatkozó kereset.

Az elévülés tekintetében figyelembe kell venni, hogy a telekkönyvi kiigazítási per legtöbbször keresethalmazatot feltételez: az alapper mellett létezik egy tulajdonképpeni telekkönyvi kiigazítási kereset. Az új román Ptk. 909. szakaszának 1. bekezdése alapján, a telekkönyvi kiigazítási keresetek a közvetlen jogszerző, illetve a rosszhiszemű harmadik személlyel szemben nem évülnek el, „az alapper elévülésének figyelembevételével”. Hogyha előzetesen a hatálytalanítási keresetet elfogadták, akkor a telekkönyvi kiigazítási kérelem az összes alperes, illetve azon harmadik személyek ellenében is elévülhetetlen, akik a hatálytalanítási keresetet telekkönyvi bejegyzése után szereztek jogot.

A telekkönyvi per elévülésénél a törvény különbséget tesz, attól függően, hogy közvetlen vagy rosszhiszemű jogszerzőről vagy harmadik jóhiszemű visszterhes jogszerzőről van-e szó. Minden esetben a telekkönyvi per elévülése nem érinti az alapper elévülését, és ha ez rövidebb a telekkönyvi per elévülésénél, akkor az alapper elévülése esetén a pert el kell utasítani.

A telekkönyvi kiigazítási per a közvetlen és harmadik rosszhiszemű jogszerző ellen nem évül el. Jóhiszemű ingyenlő harmadik személlyel szemben a kiigazítási per a bejegyzési kérelem beadásától számított 5 év alatt évül el.

Az új román Ptk. 908. szakaszának (3) bekezdése értelmében harmadik visszterhes jóhiszemű szerzőkkel szemben vagy jelzálog szerződés jogosultjai ellen a kiigazítási per 3 év alatt évül el. Ha a jogaiban sértett felperesnek a megtámadott bejegyzésről szóló telekkönyvi végzést kikézbcsítették, akkor a per elévülési ideje a kézbesítéstől számított 1 év. Telekkönyvi kiigazítási perekben harmadik visszterhes jóhiszeműnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot, s az ilyen módon szerző jóhiszeműsége mellett vélelem szól. Az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A kellő körültekintés körében az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismeréséhez elengedhetetlenül szükséges a tulajdoni lapnak, az ingatlan-nyilvántartási térképnek, szükség esetén az okirattárnak, továbbá (ha valamelyik bejegyzés aggályos) a törölt bejegyzések jegyzékének megtekintése is. A jóhiszeműségnek ez a tartalma azonban nem szűkíthető a szigorúan vett ingatlan-nyilvántartási eljárásra, mert az ilyen értelmezés azt jelentené, hogy a telekkönyvi kiigazítási perben az ingatlan-nyilvántartási szabályok által nyújtott védelemben az ingyenes szerző is részesülne, ha eljárása a Ptk. szabályai szerint jóhiszemű volt. Mindezekért a jóhiszemű szerzők védelme érdekében az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége (a bizalom elve) alapján a törvény időbeli korlátokat állít a telekkönyvi kiigazítási kereset megindítására azokban az esetekben, amikor a Ptk. szabályai szerint a szerződés egyébként érvénytelen. A telekkönyvi kiigazítási per megindítására nyitva álló határidő attól függően, hogy az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedett fél részére kézbesítették-e, egy-, illetve három év. Ezek a határidők – bár erről a törvény külön nem szól – a közhitelesség elvéből következően jogvesztő határidők.

A törvény szövegezéséből következően ezek a határidők a közvetlen szerző javára szóló bejegyzési határozat kézbesítéstől vagy a bejegyzéstől kezdődnek. Ez egyben azt is jelenti: a további (harmadik) jóhiszemű jogszerző már a szerződése megkötésekor biztos lehet jogszerzésében, mert joga nem törölhető, hogyha a közvetlen szerző joga több mint három éve bejegyzésére került, vagy e határidő eltelte előtt akkor, ha a közvetlen szerző jogának bejegyzéséről szóló határozatot a sérelmet szenvedett érdekeltnek kézbesítették, és 1 év alatt nem indított törlési pert.

További jogszerző esetében az érvénytelen szerződést kötő felek jó- vagy rosszhiszeműsége közömbös, szóba sem kerülhet, mert ez a – törvényben szabályozott – jóhiszemű jogszerzés érvényesülési körét, az eredeti állapot helyreállítását zárja ki. A további jogszerző ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogának véglegessége (törölhetetlensége) esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzés folytán sérelmet szenvedett fél – ha annak feltételei fennállnak – kötelmi igényt érvényesíthet a vele szerződő féllel szemben.

Telekkönyvi kiigazítási pernek akkor is helye van, ha a hibás bejegyzés bírói ítélet alapján történik, ez önmagában nem zárja ki a telekkönyvi kiigazítási per lehetőségét. Nem lehet azonban kiigazítási pert benyújtani az ítélet olyan megállapításai ellen, amelyek jogerősek. *Per a contrario* a jogerő csak az ítéletben szereplő felek között áll fenn, harmadik személyekkel szemben az ítélet nem hatályos, és harmadik személyek jogosultak a bírói ítélet alapján eszközölt bejegyzések ellen kiigazítási pert indítani.

A telekkönyvi kiigazítási per megindításának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető. A perfeljegyzés joghatása kettős: egyrészt a feljegyzést követő szerzők nem minősülnek jóhiszeműnek, másrészt a perben hozott ítélet hatálya – perbevonásuk nélkül is – kiterjed a további szerzőkre.

Összegzés

Az új román Ptk. hatálybalépésével (2011. október 1-e óta) érdemben átalakult a telekkönyvi kiigazítási lehetőségek szabályozása: tartalmi szempontból a telekkönyvi kiigazítási kereset ún. dologi jogi per, mert dologi jogokat, vagy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kötelmi jogokat véd, mivel egy érvénytelen bejegyzés kijavítására szolgál. Érdemi szempontból egy jogorvoslati eljárás, amely eredményezheti a hibásan bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot visszaállítását. A végleges bírósági határozat alapján a Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Hivatal törli az érvénytelen bejegyzést, valamint a korábbi jogot az eredeti ranghelyre állítja vissza.

A telekkönyvi kiigazítási lehetőségek tekintetében a kodifikáció szintén komoly újításokat hozott. Az eljárásjogi szabályok újraértelmezése mellett, a fogalom meghatározásokat is érdemben tisztázza. A telekkönyvi kiigazítási kereseteket új román Ptk. a nem megfelelően feljegyzett beírások törlését, kijavítását vagy helyesbítését célzó eljárásnak minősíti, a törvény által megállapított feltételek szerint, a telekkönyvi helyzet, valamint az ingatlan valós helyzete közötti azonosság visszaállítása érdekében.