

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlan-nyilvántartási (telekkönyvi) rendszer kialakulása Magyarországon

I. rész

(A kezdetektől a XX. század első feléig)

(Dr. Nagy Gábor bírósági titkár, Debreceni Ítéltábla)

Történeti előzmények

Magyarországon a birtokviszonyoknak, a föld tulajdonjogának kérdését ezer évre a honfoglalás döntötte el. A megszerzett haza földjén a vezérek és ezek nemzetségei, valamint a harcban kitűnt vitézek osztozkodtak. A honfoglalást követően automatikusan előállt a hódító és a meghódolt, más szavakkal az úr és a szolga, az uraság és a jobbágy, a földbirtokos és az úrbéres, a nemes és a nemtelen ember. [6., 14.]

A király, a szent korona joghatósága képviselte a földbirtokok egész állományát. A király az arra érdemeseknek a szent korona jogán birtokot adományozott (donatio regia), amely megszakadás (defectus seminis) vagy az adományos hűtlensége (nota infidelitatis) esetén a szent koronára visszaszállt. Minden hatalom és jog forrása a szent korona volt. A ún. szent korona birtoktan szerint minden földtulajdonjog gyökere a szent koronától eredt (radix omnium possessionum). [6., 7.]

"Ha fejedelmünk akármily állapotú embert birtokjoggal megajándékoz, azonnal valóságos nemessé tétetik és a paraszt állapotnak minden igája alól kivétetik. Az ilyen adományos szabadságot a mieink nemességnek hívják. Nemes az, akit saját erénye nemesít. Az olyan birtoki jog, mely katonai szolgálatok által szerzettetett, a törvénytudóknál hadi szerzeménynek, amit pedig valaki tudomány vagy tanulság által szerzett, polgári szerzeménynek neveztetik." [11]

A régi magyar jogban a nemesnek kétféle birtoka lehetett: a szerzemény (acquisitum, bona acquisita) és az ősiség (aviticitas, bona avitica). Az ősiséget Nagy Lajos 1351.-i dekrétuma iktatta

törvénybe. Az ősiséget a nemes az őseitől örökölte, akiknek a birtokot a szent korona jogán a király adományozta. Az ősi birtoknak azonban csak a haszonélvezete volt a mindenkori tulajdonosé, ugyanis az öröklési rendet a mindenkori törvények határozták meg. Az ősiség megkötötte az ingatlanok legnagyobb részét. Az ősi vagyon a nemzetségé volt, amelyet csak a nemzetség tagjainak a beleegyezésével lehetett elidegeníteni, vagy zálogba adni. A beleegyezés hiányában a birtokot visszaperelhatték. Az ősiség intézményének az volt a célja, hogy a családok vagyonát megőrizze, a birtokot az eltékozlástól megóvja. Később azonban az ősiség kötöttsége mellett egészséges hitelélet nem tudott kifejlődni, és a családok között évtizedes perekkel örökös gyűlölködést szított. [7., 14.]

Az adományi ingatlanokat megkötötte továbbá a szent koronára való visszaháramlás joga, amelynél fogva róluk csak e jog sérelme nélkül lehetett rendelkezni. Az előbbi magánjogi, az utóbbi közjogi lekötés volt, s együttvéve a tulajdonjog szabadságának az érvényesülését csaknem egészen kizárták. A nemes csak a harcbéli vitézségével szerzett tulajdonával rendelkezhetett szabadon. [7.]

Az ősiség korszakában fejlődött ki az úrbíriség. A jobbágy a földbirtokosnak cselédje, szolgája volt. Egész életében ugyanazon falu, ugyanazon viskójához, de mindenesetre az uraság egyik birtokához volt kötve, még költözködni sem volt szabad. Az alsóbbrendűnek tartott népnek nem volt birtokképesége, földet tulajdonul nem kapott. Az úr a jobbágy részére földet ötletszerűen, kisebb vagy nagyobb mértékben és a helyi viszonyokhoz mérten csak használatra engedte át. [14.]

A nemesek az ingatlanukat cselédek vagy jobbágyok által műveltette. Az előbbi volt a majorság, az utóbbi pedig az úrbéri birtok. Ebbéli jellegüket évszázados gyakorlat állapította meg, utóbb pedig törvény védte (1723:18. t.-c., 1791:25. t.-c., 1836:IV. t.-c.). [7.]

A hiteles helyek

A 11-12. századi Magyarországon ki-ki szóban intézte ügyes-bajos dolgait, s ha később vita támadt, az ügyletnél jelen lévő tanúk emlékezetére hagyatkoztak. Jellegzetes alakja e szóbeli

ügyintézésnek a poroszló, aki egy személyben a bíróság határozatainak végrehajtója és hiteles tanú is volt. [2.]

A 12-13. századtól fokozatosan szokássá vált az írás bizonyító erejének az igénybevétele. Az írásbeliség iránt újonnan feltámadó társadalmi igényeket egyedül az egyház elégíthette ki. Az egyháznak volt erkölcsi tekintélye, és az egyháziak tudtak írni és oklevelet szerkeszteni, valamint az egyház intézményei az egész ország területén fellelhetőek voltak. A székes- és társas káptalanok, majd egyes szerzetesrendek konventjei a hozzájuk forduló felek kéréseire közhiteles oklevelet állítottak ki. Ezért ún. hiteles helynek (Loca credibilia, vagy authentica) számítottak. Ilyen hiteles hely volt az összes székeskáptalan (kivéve a rozsnyói és a kassai), a társas káptalanok közül a pozsonyi és a chazmai, a konventek közül a szent Benedek-rendieknek Pannonhalmán, Zala-Ápátiban és Szent Benedeken, a premonstreieknek Csornán, Jászón és Leleszen levő konventjeik. Erdélynek két hiteles helye volt: a gyulafehérvári római szertartású káptalan és a kolozsmonostori konvent. Tekintélyüket tovább növelte, hogy egy idő elteltével a királyi hatalom és annak helyi képviselői is a "hites (hiteles) helyekhez" fordultak, ha valamely ügyben közhitelű tanúbizonyságra volt szükségük. A hiteles helyek kialakulásával megváltozott a hivatalos eljárások rendje. Az eljárást az azt elrendelő hatóság kirendelt embere hajtotta végre, annak lefolyásáról azonban nem ő, hanem a hiteles hely megbízottja tett írásban jelentést a hatóságnak. [2.]

A középkorban a birtokoknak, a tulajdonnak megvédésére ezek a "hites helyek" szolgáltak. A római szertartású székeskáptalanok és konventek (szerzetesek telepei) előtt kellett a szerződéseket bevallani és kiállítani. A birtokba való beiktatást is e helyek végezték. A hiteles helyek rendszeres telekkönyvet ugyan nem vezettek, de az okiratokat és kiadványaikat teljes szövegű másodpéldányok vagy tartalmi kivonatok formájában gondosan őrizték. Hamar megjelent az a szokás is, hogy magánszemélyek a hiteles helyek őrizetére bízták a saját okleveleiket.

1556-ban a hiteles pecsétek és levéltárak kikerültek az egyházak kezelése alól, és azokat világi személyekre, ún. requizitorokra bízták. Azonban a requizitorok mellé 1744-ben egy-egy kanonokat neveztek ki levéltárőr (conservator) minőségben. A hiteles helyek egészen a 19. századig működtek. Levéltáraik pótolhatatlan információtömeget tartalmaztak a korábbi időszak birtokügyeiről. [4., 13.]

II. Ulászló 1500 körül Werbőczy István országbírói ítélőmestert bízta meg, hogy Magyarországnak *"minden jogait, törvényeit, bevett és elfogadott szokásait és rendeleteit egybeszedje."* 1517-ben megjelent Werbőczy munkája *"Nemes Magyarország Szokásjogának Hármaskönyve"* címmel. A szerző az Első Részben szól a nemesség eredetéről, szabadságáról, fekvőjóságok és birtokjogok szerzéséről, kormányzásáról, megosztásáról, eladásáról, elidegenítéséről, cseréjéről, elévülésről, zálogbaadásáról. A Tripartitum törvénné nem lett, azonban mégis jogforrássá vált. A bírói ítéletek még a XX. század első évtizedeiben is hivatkoznak rá. [14.]

Az ingatlantulajdon védelme érdekében a korábbi királyi rendelkezések hagyományaihoz híven a Tripartitum szigorú szabályokat rögzít.

"Azoknak a fekvő jóságai, kik a nemeseket megsebesítik vagy megverik, fekvő jóságaikat feldűlják, vagy elfoglalják, a királyi fiskusra nem hármlanak. Hanem az ilyeneket csak főbenjáró ítélettel kell sújtani. A tolvajokat felakasztani, a rablókat karóba húzni, vagy keréketörni, a többieket pedig lenyakazni. [11]

A Hármaskönyv ugyan nem ismer telekkönyvet, vagy ehhez hasonló rendszeres, országosan egységes lajstromot, azonban felsorol mindent ami akkoriban szükséges volt a birtok, a tulajdon biztosítására.

Ekkoriban a birtokszerzés alkotmányos forrása a királyi jog volt. (Kisebb adományokat a nádor is tehetett.) A Hármaskönyv rögzítette, hogy a királynak a birtokról adománylevelet kell kiállítani. A Tripartitum bemutatta a szokásos okiratmintákat és leírta az adományozás sablonját, amelytől érvényesen eltérni nem szabad, mert másképp az okirat gyanússá, érvénytelenné válik. [14.]

Az adományozás szigorúan meghatározott formákhoz volt kötve. Az adománylevelét csak úgy volt érvényes, ha azt a királyi kancellária (a királyi pecsét őrzője) adta ki a megszokott formában. A formákhoz való ragaszkodás a hamisítások ellenőrzését célozta. A záradéknak is az előírt minta szerint kellett hangzania. A jogcímnek - akárcsak a mai okiratokban - benne kellett lennie az

adománylevélben. Hiteles (telek)könyvek, ingatlan-nyilvántartás hiányában az adománylevelek nemzedékről-nemzedékre való megőrzése volt a családok egyik legfőbb gondja. Ha az adománylevél elveszett a király újított adománylevelet adhatott ki. [14.]

A birtoklás érvényességéhez szükséges volt, hogy az új tulajdonost a birtokba beiktassák. Ez a bevezetés (introductio vagy statuatío) lényeges kelléke volt adománybirtok megszerzésének. Ennek fogatosítása végett a királyi megbízott a helyszínre utazott. Jelen kellett lennie a káptalan vagy a konvent esküdött emberének is, akinek részére mindenféle kvalifikáció volt előírva. Ezzel egyidejűleg királyi iktatási parancs érkezett a "hites helyhez", amelyben a király meghagyta, hogy a hites hely kiküldöttje a király emberével működjön együtt. [7., 14.]

A birtokba iktatás (ősi szóval *jogtatás*) csak nappal, a helyszínen és nagy nyilvánosság előtt történhetett. Tanúként meg kellett jelenni a szomszédoknak, valamint a szomszéd községbelieknek is. A király embere a jelenlévők előtt felolvasta az adománylevelet és az iktatási parancsot. Ezt követően az iktatók az új tulajdonost kézen fogva a kúriába, kastélyba vezették, ahol a király embere jelképileg átadta a birtokot, azaz átnyújtotta az épület kulcsát, egy marék búzakaralást vagy földet. Ha az iktatás valakinek jogát sértette, a sérelmet szenvedett fél 15 napon belül ellentmondhatott. Ügyét ekkor megvizsgálták és perben igazságot szolgáltatottak neki. [14.]

Ha a tulajdonos ingatlanát másra kívánta átruházni, akkor örökbevallást kellett tennie. Az örökbevallás megtétele előtt azonban a földdel az atyfiakat (testvér, rokon) és szomszédokat előintés keretében meg kellett kínálni. Ennek elmaradása a jogügyletet érvénytelenné tette. Az átruházási jogügyletekhez királyi jóváhagyás is kellett (consensus regius). Ha ez nem történt meg érvényes volt ugyan a jogügylet, azonban amennyiben az eladó családja magvaszakadt, akkor a birtok éppúgy visszaszállt a koronára, mintha nem is adták volna el. [14.]

Az örökbevallás lebonyolítása végett a tulajdonos a hites helyre utazott. Itt az átruházónak ünnepélyesen ki kellett jelentenie, hogy birtokát milyen jogcímen kire ruházza át. A szerzőnek ki kellett jelenteni, hogy a birtokot átveszi, vagyis kölcsönös akarat-kijelentést (konszenzust) kívántak. A hites hely jegyzőkönyvet vett fel, hiteles bizonyítványt adott és ezt ellátta a hely

pecsétjével. Ezt követően az új tulajdonost ünnepélyes formák között be kellett a határjáráson iktatni a birtokba, azaz a szerzőt a hites hely embere a helyszínen birtokba vezette. A határokat hivatalos közegek jelenlétében kellett megállapítani, és arról Határlevelet kellett kiállítani. Az okiratszerkesztőknek az ingatlanok azonosságát a művelési ágak és a szomszédok pontos felsorolásával kellett megállapítaniuk. Ezt követően az új tulajdonost a határok megtartására eskütétellel kötelezték. [14.]

Werbőczy a Tripartitumban figyelmeztetett arra, hogy a hites helyeken jó pénzért királyi leveleket hamisítanak.

A Hármaskönyv Első Részének 86. címének 1. §-a szerint: *"Igen gyakran szokott ugyanis történni, hogy némelyek üdvösségükről és becsületükről megfeledkezve, miután a királynak vagy az ország más rendes bírójának "Dicitur nobis etc." záradékkal kelt határjáró leveleit kézhez vették, a végrehajtásra, vagyis a határjárásra kiküldött királyi vagy nádori embert, vagy valamely káptalannak avagy conventnek erre kirendelt bizonyosságát pénzzel, vagy ajándékokkal megvesztegetik, azoknak jelentéstétele alapján (anélkül, hogy a másik félnek, akire nézve tudniillik azt a hamis jelentést tették, hogy földjeit bejárták, erről csak legkisebb tudomása is volna) a maguk részére kiváltságlevél alakjában olyan határleveleket készíttetnek és vesznek ki a káptalantól vagy conventtől, aminőket akarnak, és azután ezeket a leveleket maguknál elrejtik és magát a határjárást tíz, tizenhat és néha húsz, meg ennél több év folyamán keresztül is, mély hallgatással mellőzik és végre, amikor talán már a királyi, káptalani és conventi emberek, de még azok a szomszédok és egy határban lakók is, kiknek neveit a határlevelekbe álnokul beiktatták, elhaltak, a határjárást ezek alapján nyilvánosan és most már törvény szerint végrehajtják és ily módon maguknak jogtalanul és álnokul igen sok földet elsajátítanak. Azon káptalan, vagy conventbelieknek homlokára s képére, kik hamis levelek készítésén és pecsételésén jelen voltak s abban részt vettek, tüzes pecsét bélyege nyomassék és süttessék."* [11.]

A fentebb kifejtett ceremóniák nem terjedtek ki a jobbágyokra, valamint a városi birtokokra. A feudalizmusban a jobbágy csak haszonélvezője volt az ingatlannak, így azt nem adhatta el.

Földesurának beleegyezésével azonban elidegeníthette a beépített dolgokat és átruházhatta a haszonélvezetet. Az átruházás azonban nem a hites helyeken, hanem a földesúr előtt ment végbe.

A középkori városok pedig - többnyire - saját hatáskörükben gondoskodtak arról, hogy a területükön való ingatlanokat számon tartsák és azokra jogokat iktassanak be. Pozsony 1439-ben, Sopron 1480-ban, Kassa a XVI. században már vezetett telekkönyveket, amelyekben a hitelviszonyokon alapuló követeléseket is nyilvántartották. [14.]

A telekkönyvek megjelenése

A mohácsi vészt követően Magyarország török uralom alá került. A törökök fanatizmusa és pusztítása mellett telekkönyvek létrejötte és azok fennmaradása teljességében kizárt volt. A törökök elvonulása után azonban ismét birtokadományozásokra került sor, és a virágzó földművelés mellett az ipar és a kereskedelem is fejlődésnek indult.

A gazdatársadalmat az alkalmi hitelezők, uszorások fojtogatták. A régi korokban is a föld volt a hitel legbiztosabb alapja. Már a rómaiaknál is dívott a földnek jelképileg való elzálogosítása. A birtokokon oszlopokat, kőtáblákat helyeztek el, és ezekre írták fel a tulajdonos és hitelezőjének nevét, a kölcsönvett összeget. Az Athénban történt ásatások alkalmával sok olyan kőtáblát találtak, amelyek az épületek homlokzatába voltak illesztve. A táblákra írták a hitelező nevét és a kölcsönvett összeget. Amikor az adós törlesztett, vagy a követelést átruházták (engedményezték), kicserélték a táblát, vagy vésővel kijavították a szöveget. Az adós a földjét sokszor valóságosan zálogba adta. A hitelező vette az ingatlant birtokba és azt kamat fejében mindaddig használta, míg az adós a követelést le nem törlesztette. A követelésnek ilyen módon való biztosítása hazánkban is mindaddig dívott, amíg a telekkönyvek népszerűsítése be nem következett. [14.]

Telekkönyvek hiányában az adós birtokát zálogba adta. Sokszor egész életében nyögte a kamatokat, de a birtokát visszaváltani nem tudta. Egyre sürgetőbbé vált a telekkönyvek behozatala. Kolonics primás 1689-ben, Liczey János főesperes 1706-ban felszólaltak a hitelkönyvek bevezetése érdekében. [14.]

III. Károly király 1723-ban 129 cikkből álló törvényt szentesített. **A megyékben és városokban létesítendő bejegyzésről vagy betáblázásról szóló 107. cikkely** szerint "Ő legsz. felsége, más országainak és tartományainak hasonlatosságára, az összes bárki részéről és bárhol kötendő adósságoknak a bejegyzése és betáblázása jövőre azokban a megyékben és városokban történjék és mennél előbb megállandósuljon, amelyekben az említett adósoknak teher alá veendő javai fekszenek." A törvény nem közölt részletesebb szabályokat a betáblázási könyvek berendezésére és vezetésére, hanem csak más országok szabályaira utalt. [1., 14.]

III. Károly törvénye előírta, hogy a levelek őrzésére házat kell felépíteni. Országos levéltárat állított fel Pozsonyban, és elrendelte az ország valamennyi iratának odaszállítását. Mindemellett szabályozta a káptalanok és konventek kiadványozását és az általuk teljesítendő végrehajtásokat. Elrendelte, hogy a megőrzendő kiadványokat az előadó és olvasó kanonok aláírják, a kijavításait megjegyezzék. Kötelezővé tette az okiratoknak a kiadás előtt történő felolvasását. A hites helyek előtti bejelentéseket kézfeltartás mellett, eskü alatt kellett megtenni. Az aláírt okiratot legalább még két hites személy aláírásával kellett megerősíteni és így elhelyezni a levéltárban. A törvény behozta az első betáblázási könyvet. [14.]

A XVIII. és XIX. században tombolt az uzsora Magyarországon. Széchenyi István 1830-ban írt Hitel című munkája tökéletesen példázza a korabeli közgazdasági viszonyokat. A hitelügy rendezése, az uzsora megszüntetése és a jelzálogon alapuló hitelélet jelszavával 1840-ben törvény született az ún. betáblázási könyvek rendszeresítéséről. **(Adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról szóló 1840:XXI. t.-c.)** [10.]

1. § A betáblázásnak mindig azon köztörvényhatóság előtt kell történnie, hol az adósnak javai, melyekre a betáblázás intéztetik, fekszenek.[1.]

A törvény lényeges szabályokat fektetett le. Többek között az elsőbbség (rangsor) elvét is megszilárdította: az 5. §-a szerint "a betáblázott követelés, csődület esetében, más hasonnemű, de

be nem táblázott követelés előtt kielégítési törvényes elsőbbséggel bír. Korábban betáblázott követelés a későbbben betáblázottat kielégítésére nézve megelőzi." [1., 14.]

A 11. §-a értelmében *"a betáblázás végett bemutatott iromány az illető közgyűlési vagy tanácsi ülésben nyilván felolvastatván, betáblázottnak végzés által kijelentessék, s ezen végzés az ülésnek jegyzőkönyvébe iktattassék, s a megtörtént betáblázás a betáblázott irományra feljegyeztessék, sőt ha a fél kívánja, erről neki hiteles bizonyítvány is adassék. Ezenkívül a betáblázott irománynak másolata egy különös, e végre készített betáblázási jegyzőkönyvbe beírandó, s minden betáblázásokról egy névsor szerint lajstrom vezetendő.* [1., 14.]

A törvény az "fekvőségeket" (ingatlanokat) feltüntető földkönyvnek (Grundbuch) szerkesztését csak a szabad királyi városokban írta elő, a nemesi birtokokra csak az általános betáblázásnak volt helye, amelynek hatálya az adósnak az alatt a törvényhatóság alatt levő javaira terjedt ki, amely előtt a betáblázás történt. [3.]

Ez a törvény nem volt elég alapos ahhoz, hogy komoly telekkönyveket biztosíthatott volna, ezért az országgyűlés bizottságot küldött ki a rendszeres telekkönyvi törvény kidolgozása végett. A bizottság 1847-ben előterjesztette *"A nemesi fekvő javak telekkönyvéről és betáblázásáról szóló javaslat"* című munkáját. A javaslat szerint minden ember köteles lett volna birtokát három év alatt bejegyeztetni, és a betáblázás (=követelések bejegyzése) csak pontosan megjelölt birtokokra történhetett volna. Egy követelés csak egy birtokot terhelhetett, azaz egyetemleges zálogjogot nem engedtek. Ezzel a telekkönyv könnyű áttekinthetőségét és a követelések besorolását akarták megkönnyíteni. [14.]

A javaslat azonban csak a nemesi birtokokra szánt telekkönyveket. Bár a jobbágnak - az 1840:VII. t.-c. rendelkezései értelmében - megváltás útján lehetett saját birtoka, és - az 1844:IV. t.-c. értelmében - nem nemes ember is szerezhette tulajdont, a föld tulajdona nagyrészt még mindig a nemességé volt. Ezért a jobbágyi birtokokat nem kellett figyelembe venni a telekkönyv szerkesztésénél. [16.]

Az 1848. év új korszakot nyitott a magyarság életében. Az utolsó rendi országgyűlés április 11-én szentesített törvényei a feudális állam jogintézményeit végleg lebontották. Itt kiemelendő a közteherviselést kimondó 1848:8. t.-c., az úrbéri szolgáltatások megszüntetéséről szóló 1848:9. t.-c., a legelő elkülönítéséről és a faizásról szóló 1848:10. t.-c., a földesúri hatóság által intézett ügyekről (úriszék eltörlése) szóló 1848:11. t.-c., a papi tized megszüntetéséről szóló 1848:13. t.-c. és az ősiség eltörléséről szóló 1848:15. t.-c. [7., 10., 16.]

Az 1848. évi áprilisi törvények az úrbéres földeket vagy az úrbérpótló szerződés alapján birtokolt telki állományt (7,9 millió katasztrális hold területet) a szabad parasztok tulajdonává tették, s a földesurak kárpótlását az állam feladatának ismerték el. A törvényekkel a kiváltságos és az alattvaló emberek között a válaszfal összedőlt. A magyar szent koronának mindenki egyenlő tagjává vált. Megszűnt az adományrendszer. Örökre megszűnt az úrbér, az ősiséget eltörlték. [12, 16.]

A jobbágyfelszabadítással az egész gazdaság átalakulásának lehetősége nyílt meg: a szabaddá vált egykori jobbágy bérmunkát vállalhatott, a föld adható-vehető polgári magántulajdon lett - mindezzel a tőkés fejlődés alapja született meg. A magyar föld felszabadult az évezredes megkötöttség alól. Korábban az ősiség a nemes, míg az úrbéri kapcsolat a jobbágy szabad rendelkezési jogát béklyózta meg. Ezidáig mindketten csak haszonélvezői voltak a földnek, 1848 után pedig tulajdonosokká váltak. Az új tulajdonosok egyik legfőbb érdeke a telekkönyvek létrehozása volt. Az 1848-49-ben törvénybe iktatott polgári jogegyenlőség és abból következő jogszabályok gyakorlati végrehajtására azonban csak az 1850-es években került sor. [12., 16.]

Az abszolutizmus és a telekkönyv

A szabadságharc letörése után Magyarországon osztrák önkényuralom lett úrrá. Az osztrák uralom hozzálátott, hogy Magyarországból - többek között - közigazgatási és igazságszolgáltatási területen modern "tartományt" csináljon. A neoabszolutizmus császári nyílt parancsokkal (pátensekkel) kormányzott. A császári kormányzat alatt 1849. december 28. napján "*legfelsőbb elhatározás*" jelent meg. Az elhatározás alapján a császári teljhatalmú biztos **1850. január 14. napján "A járási**

bíróságoknál vezetendő telek- és betáblázási könyvek" tárgyában hirdetést bocsátott ki. Ebben voltak lefektetve a telekkönyvi rendszer alapjai. [3., 14.]

A hirdetés 1. §-a értelmében *"a járási telekkönyvbe bejegyeztetnek minden járásbeli bármely fekvő javak.."* A 7. §-a szerint *"a fekvő javak tulajdoni jogának megszerzése csak a tulajdonosnak a telekkönyvbe való bejegyzése által eszközölthetik."* A 10. §-a leszögezi, hogy *"ami a törvény értelmében és a törvényes gyakorlathoz képest egy egész, fél vagy negyed telket képez, a telekkönyvbe egy egész gyanánt beiktatandó, s csak egy lapot kap. Minden egyéb földbirtokok és épületek, ha ugyanazon személy birtokát képezik is, elkülönözve s egyenként bejegyzendők."* A 12. §-a értelmében *"minden fekvő birtok sajátlagos nevével, terjedelmével, a szomszédhatároknak és birtokosok nevének, továbbá azon címnek, amelyen a jelenlegi birtokjog alapul, elsősorolása mellett beiktatandó."* A 18. §-a alapján *"az ingatlan javak tulajdonának minden szerződési átruházásai iránt keletkezett örökbevallások, a járási bíróság előtt.....eszközlendők."* *"Azon esetben, ha írásbeli szerződés létezik, a telekkönyvbe az átruházási ügynek, rövid tartalma a szerződésre való hivatkozással beiktatandó, s ezen kívül az eredeti szerződés a telekkönyvi hivatal levéltárába leteendő."* (21. §) [14.]

A rendelet azonban a nemesi birtokot nem vette fel a telekkönyvbe. Még ekkor is lehetetlennek tartották, hogy a volt nemes a hivatalos lajstromba kerüljön. Pedig ha a telekkönyv a hitel céljait szolgálta, akkor a nemes embert is részesíteni kellett volna a hitel áldásaiban, amire elsősorban épp a nemesség szorult rá.

A császári kormányzat **1850. évi augusztus hó 14. napján** újabb rendeletet bocsátott ki a betáblázási könyvek vezetéséről. Ebben elrendelte, hogy az 1840. évi magyar törvényeken alapuló betáblázott követeléseket az újabb könyvekbe való bejegyzés végett jelentsék be.

Ezt követően - **1851. évi január hó 4. napján** - *"A telek- és betáblázási könyvek járásbíróságoknál első alkotása tárgyában"* újabb hirdetést bocsátott ki a császári helytartóság. Ez a korábbi könyvek helyszínelési rendelete volt. [10., 14.]

A rendelet előírta, hogy az egyes községekben miként kell a telekkönyveket megszerkeszteni és ezekbe az ingatlanokat beiktatni, valamint a munkálatokat közhírré tenni. Elrendelte továbbá, hogy amennyiben kivitelezhető, a telek- és betáblázási könyvek a telekadó adatokkal, vagyis a kataszterrel összhangban legyenek. A telekkönyvbe tehát át kellett venni a katasztrális számokat.

Kataszteri Munkálatok

A régi telekkönyvi munkálatok a földadó-munkálatokon épültek fel. A "kataszter" eredetileg a fejadó-összeírást jelentette, később a földadó kivetésére alapul szolgáló rovatos ív volt. Az állam egyik legfontosabb jövedelmi forrását a földadó képezte. [4., 14.]

"De a főbaj abból állott, hogy adó- és pénzügyi rendszerben minden hamis, hazug és igazságtalan volt az alaptól az épület tetejéig....a rebellisebb vidékek nagyobb katasztert, a <gutgesinnt>ebbek enyhébb katasztert nyertek. A kuruczabb vármegyék büntetésül több földadót viseltek." [3]

Az igazságos adózás érdekében olyan munkákat kellett készíteni, amely kimutatta, hogy minden egyes földtulajdonosnak mennyi, milyen minőségű, milyen művelési ággal bíró földje van. Ez a munka kimutatta azt is, hogy az egyes tulajdonosnak a föld mennyi tiszta jövedelmet hoz (kataszteri jövedelem). Az állam ezek után állapította meg, hogy e jövedelemnek hány százalékát kell adóként megfizetni. [14.]

A munkálatok sebbel-lobbal történtek. *"Nagy kataszteri vagy akkor ún. <földkóstoló> hadsereg működött szerteszét az országban. A műveletet Bécsből a pénzügyminisztérium intézte el s az eljárás abból állott, hogy a kataszteri biztos megjelent a községben s ott kilépte s megkóstolta a földeket s erről följegyzéseket tett. Mikor aztán kinn a határban a kataszteri biztos kilépte és megkóstolta a földeket, a választmánytól megkérdezte, kié a telek s hány pozsonyi mérő gabonát lehet abba vetni."* [3.]

A kataszter szerkesztésére községenként községi választmányt alakítottak, mely dülönként regisztrálta valamennyi parcellát (területe, művelési ága - szántóföld és kert, rét, szőlő, legelő,

erdő, nádas -, valamint minőségi osztálya alapján), majd összeállította a termelési viszonyoknak, a termés mennyiségének és a termelési költségeknek megfelelő ún. termelési táblázatokat. A községi előljárók javaslatára a katasteri biztos alakította meg a választmányt. A választmány élén az ügyvezető (a parasztélc csak "üdvözítőnek" nevezett), többnyire a községi jegyző állt. Az országszerte nagy ellenérzésekkel fogadott munkálatok azonban számos hibát rejtettek. A területek nagyságának megállapítása nem pontos, nem részletes, nem precíz műszaki eszközökkel történt fölmérésen, inkább bementáson, sokszor csak úgy szemmértékkel való megbecsléseken alapult. A munkálatokat ideigleneseknek szánták, innen fakad az elnevezése is: "*telekadó ideigleneg*". [13., 14.]

Az alapjaiban hibás munkálatokat reklamáció özön követte. A magánszemélyek saját nevükben, a községek egyetemlegesen reklamálhattak, voltak ún. hivatalos reklamátorok.

Az osztrák uralom már 1853-ban hozzálátott a "háromszögeléshez", a pontos katasteri térképek elkészítéséhez. (A háromszögelés során az egész országot háromszöghálózattal vonták be.) Az ország községei minden egyes ingatlanának részletes, pontos fölmérése az "*Országos Katasteri Felmérés*" a katasteri felmérési felügyelőségek feladata volt, amelyből mindösszesen 22 darab volt a régi Nagy-Magyarországon. A felmérés négy részből állt: 1. határleírás, 2. az előkészítő munkálat, 3. a részletes helyszíni felvétel, 4. ennek irodai kidolgozása. A katasteri munkálatokat 1860-ban fejezték be. A földadó-munkálatok elkészültével a hitel-telekkönyv anyagának jelentős része (A/lapok) is elkészült. [2.]

Osztrák Polgári Törvénykönyv

Az abszolutizmus 1851-ben nyílt parancsot tett közzé, amely elvben kimondta, hogy "*a törvénykönyvet (az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv), mint az ausztriai álladalom minden tagjait illető közös jogot, azon koronaországokban is, melyekben eddig kötelező nem volt, ezen koronaországok sajátos viszonyainak figyelembevételével behozandjuk*". [1., 14.]

1852. november 29. napján kihirdetett a *"Pátens az Austriai Polgári Törvénykönyv bevezetéséről"*, amelynek értelmében az Osztrák Polgári Törvénykönyv (Optk.) 1853. május 1.-én lépett hatályba Magyarországon. Az Optk. bevezetése, amely a javak szabad forgalmát kívánta elősegíteni, igényelte az ingatlanforgalom biztonságához szükséges telekkönyv intézményének a bevezetését is. [10.]

Az úrbéri kapcsolatok megszüntetésével és az ősiség eltörlésével rengeteg új tulajdonos támadt az országban. Megkezdődött az ingatlanok könnyebb átruházási lehetősége, az ingatlanok szabad forgalma. A telek- és betáblázási könyvekkel kísérletező rendeletek alkalmatlanok voltak az érvényes és számbavehető telekkönyvek produkálására. Elodázhatatlan volt az általános telekkönyvek megteremtése. Ez az igény egybeesett a földbirtokos arisztokrácia igényeivel, amely a hitelezés szempontjából elsődlegesnek tekintette az ingatlanok nyilvántartási rendszerének meghonosítását.

1852. évben kimondták a helyszínelési munkálatok megindítását (1853. április 18-i igazságügyi miniszteri rendelet - Az első helyszínelési rendelet, 1853. szeptember 16. - A második helyszínelési rendelet, 1854 július 23. - A harmadik helyszínelési rendelet, 1855. február 26. - A negyedik helyszínelési rendelet). [10., 15.]

A magyar telekkönyvi rendszer az Osztrák Polgári Törvénykönyvön (Optk.) alapuló telekkönyvi rendtartás szabályai szerint alakult ki az 1855 december 15-i osztrák telekkönyvi rendtartás alapján.

A telekkönyvi rendtartás, avagy "az igazságügyi miniszternek 1855. december 15-én kelt rendelete, kiható magyar-, horvát- és tótországra, a szervvajdaságra és a temesi bánságra, mellyel az új telekjegyzőkönyvek közzétételét s azoknak telekkönyvekképeni vezetését tárgyaló szabályok bocsáttatnak ki." [1., 14.]

A telekkönyvi rendtartás szerint a telekkönyvnek szerkesztése két lépcsős folyamat volt. Az első lépcső az összes épület és telek községenként történő helyszínelése és *"birtokrészlet-lajstromok és vázlatrajzoknak a birtokrészletek tájrajzi sorrendje szerinti szerkesztése, nemkülönben a*

telekjegyzőkönyvek szerkesztése és hitelesítése”, míg a második lépcső pedig a telekjegyzőkönyvek közzétételéből, valamint “az ellenök támasztott nehézségek és fölszólalások bírói eldöntése általi megállapításából” és a régi betáblázott követelések “jelzálogi átkebelezéséből” állt.

Az 1855. december 15-i osztrák telekkönyvi rendelet két fő részre oszlott. Az első rész a telekkönyvek közzétételére s az annak folytán előforduló ügyletek kezelésére vonatkozott, míg a második rész a telekkönyvek vezetését tárgyaló szabályokat tartalmazta.

1860. évi október hó 20. napján megszületett ún. Októberi Diploma visszaállította az 1848 előtti rendi szerveket és egyéb hatóságokat. A visszaállított magyar hatóságok nem voltak hajlandók jogszabálynak elismerni a Bach-korszakban kiadott pátenseket és a bevezetett osztrák törvénykönyvet, hanem a “magyar jog” szerint kívántak eljárni. 1861. év elején gróf Appony György országbíró elnökletével jogászokból álló Országbírói Értekezlet ült össze, amely - többek között - megvizsgálta, hogy a megváltozott magánjogi viszonyok tükrében mennyiben lehet az 1848 előtti magánjogi szabályokat alkalmazni. Munkájuk elnevezése az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok (ITSZ), amelyben ténylegesen a korábbi pátenseknek és az Optk.-nak rengeteg részletszabályát átvették, a telekkönyvi rendtartást pótlékaival együtt, - egyes kiegészítésekkel - hatályában továbbra is fenntartották. Megtartották a telekkönyvet, mint a kapitalista ingatlanforgalom és hitelélet eszközét is. Az Országbírói Értekezlet a telekkönyv intézményét a maga egészében kívánta a magyar jogba átvenni, kénytelen volt hatályukban fenntartani az osztrák polgári törvénykönyvnek mindazon szabályait is, amelyek a telekkönyvi rendeletekkel kapcsolatban a telekkönyvezés tárgyát képező valamely jog szerzésének vagy elidegenítésének módjait határozták meg. (ITSZ I.21 és 156. §) [7.]

ITSZ. Első Részének 21. §-a: *“Szintugy fentartatnak ideiglenesen az országgyűlés intézkedéseig az ausztriai polgári törvénykönyv mind azon rendeletei is, melyek az 1855-ik december 15-ki telekkönyvi rendelettel kapcsolatban állván, a telekkönyvek tárgyát képező valamely dolgok szerzése vagy elidegenítése módjait meghatározzák.”*

Telekkönyvi jegyzőkönyvek és betétszerkesztés

A magyar telekkönyvi rendszer az országbírói értekezlet határozatainak megfelelően az Osztrák Polgári Törvénykönyvön (Optk.) alapuló 1855 december 15-i osztrák telekkönyvi rendtartás szabályai szerint alakult ki. [8.]

A telekkönyvek eredeti felvétele helyszínelés útján, községenként történt. A telekkönyveket nem könyv alakjában szerkesztették, hanem egymástól független telekjegyzőkönyvekből. Minden egyes telekjegyzőkönyv eredetileg egy-egy személynek (több tulajdonostársnak) az illető községbeli egy vagy több ingatlanát foglalta magában.

A telekjegyzőkönyv három lapból állt:

- a) *birtokállási lapból*, amely az ingatlan helyrajzi és minőségi megjelölését tartalmazta
- b) *tulajdoni lapból*, amely a tulajdoni jogviszonyokat, azaz a tulajdonost és a tulajdon korlátozásait tartalmazta
- c) *teher lapból*, amely az ingatlan terheit tüntette fel. [13., 14., 15.]

A telekkönyvi átíratások és bejegyzések azonban akadoztak ekkoriban. Egyfelől a kisebb ingatlanok átírása is aránytalanul sokba került, másrészt egy darab telekkönyvi hivatal volt megyénként. Az emberek a rossz közlekedési viszonyok mellett restelltek a hosszú útra kelni és költségekbe verni magukat. Mindemellett a hivatalokban ekkor még a megfelelő szakértelem is hiányzott. (Később a telekkönyvvezetői kinevezés, esetleg már a telekkönyvi hivatalban alkalmazás előfeltételeként megkívánt telekkönyvi vizsgát bevezették. Ezt a vizsgát a középiskola 4. osztályának elvégzése, a segédhivatali tisztviselői vizsga letétele és egy évi telekkönyvi gyakorlat után a királyi ítélőtáblánál lehetett letenni.) [4.]

Az örökösödési eljárásnak hivatalbóli megindítását is csak az 1894:XVI. t-c. rendelte el. Ha az örökösök mégis magukra írták az ingatlanokat, a későbbi jogügyleteiket a telekkönyvben nem vezették keresztül. A nép felettébb idegenkedett ekkor a közjegyzőktől, ügyvédektől. Mindemellett

a szegény falvakban örültek neki ha a kincstári illetéket meg tudták fizetni. A bekebelezésre (bejegyzésre) már nem akartak költeni.

Kezdetekben a telekkönyvi átíratást az átruházásoknál sem nem tette kötelezővé a törvény. Ezért ha a polgár készített is szerződést, az sokszor a ládában vagy az asztal fiókjában maradt. Abban a hiszemben volt, hogy ha "megszáalékolt", az urak át is írták érte a birtokot. Így aztán a telekjegyzőkönyvek a tényleges birtoklástól nagy mértékben eltértek. A jogügyletek, az örökösök egész láncolata maradt átvezetetlen.

Minthogy a felek gyakran elmulasztották az ingatlanra vonatkozó jogváltozásoknak telekkönyvi bejegyzését, a telekkönyvek sok helyen ellentétbe kerültek a tényleges viszonyokkal, amiből sok bonyodalom eredt. Ezért vált szükségessé a telekkönyvek átdolgozása, a telekkönyvi betétszerkesztés. [14., 15.]

1865-ben törvényjavaslat született a következő címmel: "*a telekkönyvi betéteknek a földadó könyv és az állandó kataszter adataival megegyező szerkesztéséről és a telekkönyvi rendeletek pótlásáról és módosításáról*". A javaslat többszöri módosítását követően született meg "**A telekkönyvi betétek szerkesztéséről szóló 1886: XXIX. törvénycikk**". Az 1886. évi törvényt később módosította az 1889:XXXVIII t.-c., 1891:XVI. t.-c., 1900:V.t.-c., 1912:VII.t.-c.. (ezek az ún. novellák). Az 1886. évi törvény végrehajtása tárgyában 9178/1888. szám alatt *Utasítást* adtak ki. Az 1889. és 1891. évi novellák után új utasítás vált szükségessé, amelyet a 19.665/1893. számú rendelettel tettek közzé. [8.,9.,10.,13.]

A XX. századi telekkönyvi rendszert - ténylegesen - az 1886. évi XXIX. törvény által elrendelt telekkönyvi betétszerkesztés és annak novellái alakították ki a gyakorlatban, amelynek során a telekkönyveket a kataszterrel és a tényleges birtokállapottal összhangba hozták. A betétszerkesztés során a telekjegyzőkönyvekből ún. telekkönyvi betéteket készítettek, és e munka során kipuhatolták az időközben a telekkönyvön kívül történt változásokat s a betétekbe az így tisztázott joghelyzetet vezették be.

Az egész község telekkönyvére vonatkozó betétszerkesztés mellett egyénként a legkirívóbb bajok orvoslására a telekkönyvnek helyesbítése is előfordult (vagy az egész községre vagy csak egyes ingatlanokra nézve), amely főleg a tényleges birtokosnak tulajdonosként való bejegyzésére irányult. [14., 15.]

A XIX. és XX. század fordulóján a telekkönyvi anyagi jogot a 1855. évi december hó 15. napján kiadott telekkönyvi rendelet, a betétszerkesztésről szóló törvény (1886:XXIX, 1889:XXXVIII, 1891:XVI, 1892:XXIX, 1900:XV törvénycikk) anyagi jogi szabályai, az Osztrák Polgári Törvénykönyv, valamint I.T.SZ. Első részének 21. § és 156. §-ai együttesen képezték. Előírták, hogy minden ingatlan telekkönyvbe veendő fel és a telekkönyvezett ingatlanokra vonatkozó dologi jogok és azok a kötelmi jogok, amelyek telekkönyvileg bejegyezhetők: a telekkönyvekben, illetve betétekben vezetendők; szerzésük, változásuk, megszűnésük és megterhelésük bennük kitüntetendő. [4., 8., 9., 10.]

A telekkönyv intézménye a jogszabályok kétféle csoportjából állt: eljárási és magánjogi szabályokból. A telekkönyvet a királyi járásbíróóságok, mint - perenkívüli - telekkönyvi hatóságok vezették. A telekkönyvi eljárási jog, melyet alaki telekkönyvi jognak is neveztek, a peren kívüli eljárási jognak egyik része, szabályai azt határozták meg, miképpen vezeti az erre rendelt bíróság, mint peren kívüli igazságügyi hatóság, a telekkönyvet. Ezzel szemben a telekkönyvi magánjog, vagy másképpen anyagi telekkönyvi jog, azon jogszabályok összessége volt, amelyek megszabták, hogy a telekkönyvi bejegyzésekhez milyen magánjogi joghatások fűződnek és hogy mi a következménye annak, ha valamely dologjogi helyzet nincs a telekkönyvben feltüntetve. [9.]

Az Optk.-nak csak a telekkönyvi jogok megszerzésére és elvesztésére vonatkozó rendelkezései voltak alkalmazandók: az ingatlanokra vonatkozó tulajdonszerzési módok közül csak csupán az élők közötti átruházás szabályait vették az Optk.-ból, ellenben a többi szerzőmódnál (pl. elbirtoklás, árverés, áradvány stb.) a magyar magánjog volt az irányadó. Ha azonban e szerzőmódok alapján tulajdonjogot kellett bejegyezni, erre nézve már a telekkönyvi rendtartást kellett alkalmazni. [8., 9.]

Míg az eredeti helyszínelés nem alapult pontos mérnöki felvételen, addig a betétszerkesztés a földadó kivetése végett készült mérnöki munkálatot, az ún. katasztert vette alapul és a telekkönyv adatait e kataszteri adatokkal hozta összhangba. Ahol a betétszerkesztés megtörtént, ott a község telekkönyve többé nem telekjegyzőkönyvekből, hanem betétekből állt. A betét berendezése egyébként éppen olyan volt, mint a telekjegyzőkönyvvé: A (birtokállási lap), B (tulajdoni lap) és C (teherlap) lapból áll s az alaki különbség csak az volt, hogy a betét A lapján a kataszteri térmérték és kataszteri tiszta jövedelem is szerepelt. [9., 13., 14., 15.]

Az A/ lap hat rovatból állt:

- *első rovat:* folyó- vagy sorszám 1-től kezdve
- *második rovat:* a részleteknek az új földadókönyvben foglalt helyrajzi száma
- *harmadik rovat:* a részleteknek a földadó-kataszteri munkálatokban kitett művelési ágak és helyi fekvések szerinti pontos megjelölése
- *negyedik rovat:* a kataszteri felmérés alapján a térfogat megjelölése
- *ötödik rovat:* a kataszteri tiszta jövedelem
- *hatodik rovat:* megjegyzések [4.]

A betétek célja tehát az volt, hogy azokba az ingatlanok valóságos tulajdonosát jegyezzék be, a telekjegyzőkönyv tárgyaltan bejegyzéseit töröljék és, hogy a betétek térképe, tehát a földrészletek helyrajzi számai is, a kataszter térképével, helyrajzi számaival megegyezzen. (Ténylegesen a betéteknek a kataszterrel való összhangba hozatalát nem telekkönyvi érdekből, hanem a földadó behajtása végett határozták el).

A telekkönyvek szerkesztésekor egy-egy telekjegyzőkönyv vagy telekkönyvi betét birtokállási lapjára az először bejegyzett tulajdonosnak esetleg több ingatlanát vették fel. A gazdasági és jogi egységet alkotó nemesi vagy úrbéri birtokokat, noha több különálló birtokrészletből (parcellából) állottak is, egységes ingatlanokként vették fel a telekkönyvbe (római számmal és felírással jelezve azok egységes voltát). Az ilyen több birtokrészletből álló egységes telek egy telekkönyvi jószágtestet tett ki. Az ilyenektől megkülönböztetésül azokat a birtokrészleteket, amelyek másokkal gazdasági és

jogi egységet nem alkotnak, hanem önmagukban független telekkönyvi jószágtestek: kereszt jelzéssel látták el. A telekkönyvi jószágtestre a telekkönyvben csak egységesen volt szabad tulajdonjogot vagy zálogjogot bejegyezni; tehát nem annak egyes földrészeire, vagy a több parcellából álló jószágtest egyes parcelláira. Ha a tulajdonos több parcellából álló jószágtestének egy-egy parcelláját, avagy egyes parcellának valamely földrészletét külön akarta átruházni vagy megterhelni, úgy előbb az illető parcellát vagy földrészletet a jószágtestből le kellett jegyeztetni és új betétbe átvinni. Ha a lejegyzendő földrészletet jogilag más, vele szomszédos ingatlannal kívánták egyesíteni, ehhez hozzá kellett jegyeztetni. [9.]

Ha a birtokállási lapon eredetileg egy tulajdonosnak több telekkönyvi jószágteste volt bejegyezve és ezek közül az egyiket a tulajdonos a maga egészében másra akarta átruházni, az egész jószágtestet más betétbe kellett átjegyezni, mert egyazon betétben az áttekinthetőség kedvéért nem maradhattak meg egymás mellett több különböző tulajdonos ingatlanai. [9.]

A telekkönyvi hatóság a telekkönyvek vezetését perenkívüli eljárással látta el. Rendszerint meg sem hallgatta a feleket, hanem csak a telekkönyvi kérvény tartalma alapján határozott. A feleknek azonban a bejegyzéshez eredeti okirattal kellett bizonyítaniuk a jogváltáshoz szükséges tényeket (jogalapot). A telekkönyvi hatóság ezen okiratok alapján megvizsgálta, hogy tanúságuk szerint megvannak-e a bejegyzendő jogváltás magánjogi előfeltételei. Ha a jogszerzéshez valakinek, vagy valamely hatóságnak hozzájárulása volt szükséges, ezt is ki kellett mutatni. Az iratokból kitetsző vagy a hatóság előtt hivatalosan ismert joggátló körülményeket (pl. a rendelkező fél kiskorúságát, csődbejutását) hivatalból vették figyelembe. [9.]

A telekkönyvi hatóság a telekkönyvi bejegyzést nem pusztán a felek kérelme alapján rendelte el, hanem bizonyos ügyvizsgálat alapján. (A telekkönyvi eljárásnak ezt az alapfeltételét nevezték a törvényesség, azaz a legalitas elvének.) A telekkönyvi bíró a hozzáérkezett ügyirat (a felek kérvénye vagy hatósági megkeresés) alapján elrendelte a bejegyzést, ha annak előfeltételeit igazolva látta. Magát a bejegyzést a telekkönyvi segédszemélyzet (telekkönyvvezető) foganatosította, vagyis írta be a telekkönyvi betétbe. [9.]

A telekkönyvi bejegyzéseknek az alábbi formái voltak:

- a) a bekebelezés
- b) az előjegyzés
- c) a feljegyzés

ad a) a *bekebelezés* (intabulatio) az illető telekkönyvi jog végleges megszerzésének vagy végleges megszüntetésének volt a módja. Ezen belül megkülönböztettek

- *jogszerző bekebelezést*: ehhez szükséges volt a szerzési címet tanúsító eredeti okirat, valamint az alaki beleegyezés (formális consensus), azaz az engedélye annak a személynek, aki ellenében az új jog szerzése történt (az ún. telekkönyvi előzőnek a beleegyezése). Ez utóbbi volt a bekebelezési engedély (clausula intabulandi). A bekebelezési engedélyt a telekkönyvi előző aláírásán kívül közjegyzői hitelesítéssel vagy két tanú aláírásával kellett ellátni. Ezenfelül a telekkönyvi jognak a jogügyleti szerzéséhez az is szükséges volt, hogy a jogot engedő és a jogot szerző fél a dologi jogváltásban megegyezzen. A megegyezés valójában azt takarta, hogy a jogot engedő fél a jogszerző részére a bekebelezési engedélyt kiadta, az utóbbi pedig azt a telekkönyvi hatósághoz benyújtotta. Ez a jogváltás alapjául szolgáló dologi szerződés volt. A megegyezés hiányában a bejegyzés nem volt hatályos. Ezt hívták dologi megegyezés (materialis consensus) elvének.
- *jogszüntető bekebelezés* (avagy törlés): A bekebelezési engedély kellékei a törlési engedélyre is irányadóak voltak.

A bekebelezést a telekkönyvi hatóság csak bekebelezési engedély alapján rendelte el, ennél fogva az, aki valamely jogcímnél fogva köteles volt ingatlanát másra ruházni vagy az ingatlanon más részére terhelő jogot engedni, avagy a tulajdonost a fennálló teherjogtól mentesíteni, ezt a kötelezettségét oly módon teljesítette, hogy a másoknak a telekkönyvi bekebelezésre alkalmas

okiratot állított ki és adott át. Ha ezt nem tette meg, perrel lehetet szorítani a bekebelezési engedély kiadására. Ha a kötelezett a bekebelezési engedélyt az őt erre kötelező ítélet ellen ellenére sem adta meg, maga az ítélet szolgált a bekebelezés alapjául. [9., 15.]

ad b) az *előjegyzés* (praenotatio): a telekkönyvi jogot csak feltételesen alapította vagy szüntette meg, elsőbbséget biztosított a jogváltozások tekintetében. Esetei:

- *Formai hiány*: a jogszerző megkapta a bekebelezési engedélyt a telekkönyvi előzőjétől, de annak valami formai hiánya volt (pl. nem volt tanúval "előttemezve"), vagy a jogszerző okirattal tudta ugyan igazolni a jogcímét de nem tudott bekebelezési engedélyt felmutatni. Az akinek javára valamely jog csupán elő volt jegyezve, ezt a jogot csak akkor szerezte meg véglegesen, ha az előjegyzést 15 nap alatt igazolta, azaz vagy a bekebelezésre alkalmas okiratot terjesztett elő, vagy pert indított az előjegyzés igazolására.
- Ha valaki a tulajdonos ellen tulajdonjogi előjegyzést kapott. Ebben az esetben mindaddig, amíg az előjegyzés nem volt igazolva vagy törölve, mindkét jogosult (tulajdonos és előjegyzett) ellen lehetett további telekkönyvi bejegyzéseket teljesíteni a telekkönyvben. Ezek az időközi bejegyzések azonban feltételes (függő) hatályúak voltak.
- Engedményezés előjegyzése [9., 15]

Az előjegyzéshez hasonló függő jogi helyzet állt elő akkor, ha az ingatlanra telekkönyvi zárlat volt feljegyezve. Ilyenkor a zárolt jogra lehetett ugyan további bejegyzéseket foganatosítani, de ezek hatálytalanok voltak, ha a zártkérő a pert megnyerte.

ad c) a *telekkönyvi feljegyzések* magukban véve jogot nem adtak, és jogot nem szüntettek meg, hanem csupán a jogra, vagy a jogosultra vonatkozó jogi minősítéseket (pl. korlátozásokat) vagy egyébként releváns jogi tényeket tüntethettek fel. [9., 15.]

Lényegét tekintve ez a telekkönyvi rendszer volt hatályban 1960-ig. A telekkönyv újraszabályozása 1960. évben történt meg, ez a szabályozás még alapvető változást nem hozott. Bevezették azonban a szocialista típusú nyilvántartást, az állami földkönyvet, amely előbb a közületi és szövetkezeti tulajdonban (használatban) álló ingatlanokat tartotta nyilván. [5.]

Irodalom:

- 1) A Magyar Állam- és Jогtörténet Forrásai (Osiris kiadó, 1998.)
- 2) A magyarok krónikája (Officina Nova 1995.)
- 3) A magyar nemzet története (Athenaeum 1898.)
- 4) A Pallas Nagy Lexikona (Pallas Irodalmi és Nyomdai Részvénytársaság 1897.)
- 5) A Polgári Törvénykönyv Magyarázata I. (KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft. 2004.)
- 6) Bakay Kornél: A magyar államalapítás (Gondolat 1981.)
- 7) Csizmadia Andor - Kovács Kálmán - Asztalos László: Magyar állam- és jogtörténet (1995.)
- 8) Dr. Raffay Ferencz: A magyar magánjog kézikönyve (Sziklai Henrik kiadása 1904.)
- 9) Dr. Szladits Károly: A magyar magánjog vázлата I. (Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1933.)
- 10) Hármас Mutató a magyar igazságügyi írott jog forrásairól (Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1907.)
- 11) Kolozsvári Sándor és Óvári Kelemen: Werbőczy István Hármaskönyve (Magyar Tudományos Akadémia 1894.)
- 12) Kővér György: Iparosodás agrárországban (Gondolat 1982.)
- 13) Révai Nagy Lexikona (Révai Testvérek Irodalmi Intézet Rt. 1911.)

14) Sági, Kéry, Rojcsek: Telekkönyvi jog I. (Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1930.)

15) Sági, Kéry, Rojcsek: Telekkönyvi jog II. (Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1930.)

16) Somogyi Éva: Abszolutizmus és kiegyezés 1849-1867 (Gondolat 1981.)