



EFOP-3.4.3-16-2016-00014



Prof. Dr. Homoki-Nagy Mária

Magánjogtörténet

Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen
készült az Európai Unió támogatásával.

Projekt azonosító: EFOP-3.4.3-16-2016-00014

Szegedi Tudományegyetem

Cím: 6720 Szeged, Dugonics tér 13.

www.u-szeged.hu

www.szechenyi2020.hu

1



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFECTETÉS A JÖVŐBE

A KURZUS ALAPADATAI

A tárgy jellege	kollokviummal záródó előadás
Tagozat	MAT-JN-17/EN
Tárgyfelelős tanszék	SZTE Állam- és Jogtudományi Kar Magyar Jogtörténeti Tanszék
Oktatók	Prof. Dr. Homoki-Nagy Mária egyetemi tanár
Elérhetőség	6721 Szeged, Bocskai u. 10-12. 2. emelet 44. szoba Tel/Fax: (62) 544-412 E-mail: jogtort@juris.u-szeged.hu
Tantárgyi kreditpontok	5
Követelmények	az adott tantárgy követelményei a tantárgy coospace színterén



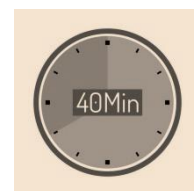
A TANANYAG ELSAJÁTÍTÁSÁHOZ JAVASOLT MÓDSZERTAN



1. Olvassa el a tantárgy alapadatait.
2. Ismerje meg a tantárgy követelményrendszerét.
3. Figyelmesen olvassa el az olvasóleckét.

Az olvasólecke feldolgozásához szükséges idő: kb. 35-40 perc

4. Tanulmányozza a kötelező tananyag vonatkozó részeit. A tananyag elsajátításához segítséget nyújt az ajánlott irodalom.
5. Válaszoljon az önellenőrző kérdésekre.
6. Amennyiben további segítségre van szüksége a tananyag megértéséhez, akkor jelezze a tantárgy oktatójának.



Fejezetek a polgári kor magánjogtörténetéből 2.

A telekkönyv:

Az OPTK hatására az 1855. évi telekkönyvi rendtartással vezették be Magyarországon, amit az Országbírói Értekezlet is hatályban tartott.

A telekkönyv intézménye eljárásjogi és magánjogi szabályokból áll. A telekkönyvi eljárási jog (alaki telekkönyvi jog) a perenkívüli eljárásjog része, azt határozza meg, hogy a járásbíróóság milyen szabályok szerint vezeti a telekkönyvet.

A telekkönyvi magánjog (anyagi telekkönyvi jog) azon jogszabályok összessége, melyek meghatározzák a telekkönyvi bejegyzésekhez fűzött joghatásokat

A telekkönyv: *közhitelű nyilvántartás, mely az egyes ingatlan telkekről községenként felvett telekjegyzőkönyvekből, illetve telekkönyvi betétekből áll.*

A telekkönyvben az adott ingatlanra vonatkozó dologi jogokat és kötelezettségeket tüntetik fel.

Közhitelesség elve: a telekkönyvbe foglaltakat mindaddig igaznak kell tekinteni, amíg az ellenkezőjét valaki be nem bizonyítja.

A telekkönyv, csak a jóhiszemű szerzést védi!!!!

Ha valaki tudja, hogy a telekkönyvben tulajdonosként feltüntetett személy nem tulajdonos és mégis szerez tőle telekkönyvi jogokat, rosszhiszemű telekkönyvi szerző lesz. Vele szemben a be nem jegyzett, de igazi tulajdonos bizonyíthatja tulajdonjogát.

Közhatóság: az ingatlan fekvése szerint illetékes magyar királyi járásbíróóság vezették. A telekkönyvvel összefüggő vitás kérdések eldöntése a magyar királyi törvényszékek hatáskörébe tartoztak.

222.

Verordnung des Ministers der Justiz vom 15. December 1855,
welsam für die Königreiche Ungarn, Kroatien und Slavonien, für die serbische Wojwodschafft und des Temeser Banat,
wodurch die Vorschriften über die Verlautbarung der neuen Grundbuchprotokolle und
über die Führung derselben in der Eigenschaft als Grundbücher erlassen werden.

Die Anlegung der neuen Grundbücher in den Königreichen Ungarn, Kroatien und Slavonien, in der serbischen Wojwodschafft und dem Temeser Banate zerfällt in zwei Abtheilungen.
Die erste Abtheilung wird gemeindefeise mittelst commissioneller Localisirung sämtlicher Bau- und Grundparzellen (mit Ausschluß der in den Vergbüchern eingetragenen Bergbaubereiche) durchgeführt.
Sie umfaßt die Anlegung der Parzellen-Register und Situationsstizzen nach der topographischen Reihenfolge der Parzellen, wie auch die Verfassung und Authentification der Grundbuchprotokolle, in welchen die Parzellen zu Grundbuchstörpern zusammengestellt und die erhabenen Befugnisse eingetragen werden.
Die Parzellen-Register und Situationsstizzen dienen dazu, die Lage einer jeden in den Grundbuchprotokollen eingetragenen Parzelle darzustellen. Sie haben ferner den Zweck, die Controle zu liefern, daß keine Parzelle ausgelassen und keine zweimal eingetragen worden sei.

117

1. A német nyelven kibocsátott császári parancs a telekkönyvi rendtartás bevezetéséről

Legalitas (törvényesség) elve: a telekkönyvi bejegyzést nem csak a felek kérvénye alapján rendelték el, hanem bizonyos ügyvizsgálat alapján.

Nyilvánosság elve: a telekkönyvi betéteket és az ezekhez tartozó telekkönyvi iratokat a telekkönyvi hivatal tagjának jelenlétében bárki megtekintheti, részére a hivatal másolatot készíthet.

Elsőbbség (prioritas) elve: a telekkönyvben bejegyzett jogok egymáshoz meghatározott rangsorban állnak. Ezt a bejegyzések időbeli sorrendje határozza meg. Kivétel képeznek az állammal szemben meglévő adósságok, vagy a csődtörvényben meghatározott esetek. Ezek megelőzik az időbeli bejegyzések sorrendjét.

Különlegesség (specialitas) elve: minden ingatlanról külön jegyzőkönyv készül, amely alapján az „egyedi jószágtestté válik”. Jogot mindig csak egy jószágtestre lehet szerezni, de annak egyes részeire nem.

A kiadott példa alapján: csak az egész úrbéri telekre lehetett jogot szerezni, vagy azt megterhelni, de annak egyes részeire – ház, szántó, kert – nem.

A telekkönyv intézményének felállítása:

A községekben minden ingatlanról egyenként jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben az ingatlanokat dűlők szerint jelölték meg. Feljegyezték azt is, hogy a jegyzőkönyvezés alkalmával kinek a kezén volt az ingatlan (ki volt az ingatlan birtokában.) Ezek voltak az ún. telki jegyzőkönyvek, melyeket minden községben egytől kezdődő sorszámmal láttak el. (Ezeknek a jegyzőkönyvek adott község, város telekkönyvét.) –

A kiadott példa szerint: Seregélyes 89.tjkv.szám

Az egyes ingatlanokat alkotó jószágtesteket szintén folyószámmal látták el, amit helyrajzi számnak (hrsz) nevezünk.

12. Például szolgáljon a következő telekkönyvi betét:

Seregélyes		A) Birtoklap.				89. Szám.	
Sorszám	Helyrajzi szám	Leírás	terület hold	terület öl	terület fűrt	terület kr	Jegyzet
I. Úrbéri birtok.							
1	11	I ház 17. összeír. szám az udvarral	-	650	-	-	Az I. alatti ház utalás a 13. hely. sz. ingatlan terhelés jogát szolgálja (1875. évi 114. sz.)
2	12	Kert	-	750	25	-	
3	157	Szántó a Kecskés-dűlőben	4	620	40	50	
4	871	Rét a Szilason	1	20	10	-	
5		Az 540 sz. betét B. lapján bevezetett közös legelőből hátr. rész					
		240					
		+					
		Váltásgöteles szőlő Szőlő a hegyháton	-	1450	30	-	A +1. alatti ingatlan áter
1	907	Terheli 160 fűrt szőlőváltási tőke					
		Szabad-birtok Pince az Ivándi-út mellett					
2	1218						
		Nyári Alföld betétszerk. írrok.					Fekete József kir. albíró

Megjegyzés. Az I. alatt összefoglalt 1-5. sorszámú birtokrészletek együtt alkotnak egy telekkönyvi jószágtestet; ellenben a + alatti 1. és 2. sorszám alatt felvett két birtokrészlet mindegyike külön-külön álló telekkönyvi jószágtest, melyet a maga egészében külön-külön lehet lejegyezni nélkül is átírni vagy jelzőjoggal megterhelni.

2. Minta a korabeli telekkönyv birtoklapjára

A telekkönyvi lapok három részből állnak: A) birtoklap; B) tulajdoni lap, C) teherlap

Birtoklap: az ingatlan tárgyilagossá jelekkel való leírását mutatja táblázatos formában. Feltünteti a jószágtesteket, azok nagyságát. A telekkönyv bevezetésekor a közhitelesség érdekében áttértek az egységes kataszteri hold mértékegység használatára. (1 kataszteri hold = 1600 négyszögöl) A birtoklap mellé telekkönyvi térképeket is készítettek.

A kiadott példa alapján:

A birtoklapra bejegyeztek egy volt úrbéri telket, ami a jobbágyfelszabadítást követően az azt birtokló szabad tulajdonába került. Ez a volt úrbéri telek a következő jószágtestekből állt: a ház az udvarral (1848 előtt ez volt a belső telek); a volt úrbéri telek külső telki részéhez tartozott: a szántó, a rét és a legelő. (A jobbágyfelszabadítást követően a szántó és a rét a volt jobbágy szabad tulajdona lett. A legelőt a jobbágyoknak meg kellett osztani a földesúrral. Ez volt a legelőelkülönítés. Az a legelőrész, amit az adott község jobbágysai megkaptak, tovább már nem volt osztható. Ez a szabad parasztság osztatlan, közös tulajdona lett. Az osztatlan közös tulajdon esetében a telekkönyvben a tulajdonosokat megillető eszmei hányadot határozták meg. (példában: hat/240 rész) Az adott ingatlanhoz tartozott még egy kert, valamint egy szőlőföld (a példában eredetileg ez is nemesi tulajdon volt 1848 előtt, ezért írták, hogy váltságköteles). A tulajdonos rendelkezett még egy pincével is.

Szerkeletes	B) Tulajdoni lap.	Bj. Szám.
	Varga István öröklési jogcímen (1876. máj. 15., 2340. szám) Nyári Alföld Fekete József bekezelek. iratok. Ir. albíró	Jegyzet Eladás B.2.
	Érkezett 1899. április 9-én 198. szám. 10.000 ft. Az 1899. február 7-én kelt adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog az A. I. 1-5. és + 1., 2. sorszámú ingatlanokra a vevő	B.3.
2	Fütelmes János javára bekezelezett.	
	Érkezett 1926. február 28-án 120. sz. 120.000.000 korona Az 1925. dec. 10-én kelt adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog az A. I. 1-5. és + 1., 2. sorszámú ingatlanokra a vevő	Igazolás B.4.
3	Csozányi Gábor javára előjegyzett.	
	Érkezett 1926. március 15-én 159 sz. Az 1926. március 5-én kelt nyilatkozat alapján a B. 3. sorszám alatt előjegyzett tulajdonjog	Ajándék. B. 5. és 6.
4	Csozányi Gábor javára bekezelezett.	
	Érkezett 1927. május 31-én 230. szám. Az 1927. május 1-én kiállított közjegyzői okirat alapján a tulajdonjog az A. I. 1-5. és + 1., 2. sorszámú ingatlanokra ajándék címen	Eladás B.7.
5	Darvas Gábor és neje Darvas Gaboné szül. Csozányi Annának javára egymás közt egyenlő arányban bekezelezett.	
6	Érkezett 1928. július 1-én 400. szám. 25.000 pengő Az 1928. jún. 2-én kelt adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog az A. I. 1-5. és + 1., 2. sorszámú ingatlanokra a vevő	
7	Kovács Kristóf javára bekezelezett.	

3. Minta a tulajdoni lap felépítésére

Tulajdoni lap: tartalmazza a tulajdonos/ok személyét, a tulajdonszerzés jogcímét (adásvétel, csere, ajándékozás, öröklés, elbirtoklás) és a tulajdoni hányadot.

Teherlap: Ezen a lapon tüntetik fel a Birtoklapon szereplő ingatlan terhelő jogintézményeket: jelzálog, személyes szolgálomak, telki szolgálomak, telki teherjog, elidegenítési és terhelési tilalom, bérlet, haszonbérlet, elővásárlási – és visszavásárlási jog

A telekkönyvbe háromféle bejegyzés eszközölhető:

Bekezelezés: a telekkönyvi jogok befejezett szerzési módja. pl. öröklés jogcímen való tulajdonszerzés, amit jogerős hagyatéki végzéssel igazolnak.

Seregélyes		C) Teherlap.		89. Szám.
		ft	ta.	Jegyzet
1	Érkezett 1898. dec. 20-án 800. szám. A Budapesten, 1898. nov. 1-én kelt váltó alapján a zálogjog 100 ft kölcsöntőke erejéig Vadasz Károly javára előjegyeztetik.	100	-	Törles C.3.
2	Érkezett 1899. jún. 30-án 580. szám. Az 1899. június 2-án kelt okirat alapján az útszolgálat az A. I. 3. sorszám 157. helyrajzi számú birtokrészleten a seregélyesi 90. sz. betéiben A., I. 5. sorszám 158. helyrajzi számú birtokrészlet mindenkor tulajdonosa javára bekebelezetik.			
3	Érkezett 1899. okt. 30-án 700. szám. Az 1899. január 30-án kelt nyugta alapján a C. sorszám alatt előjegyzett zálogjog törlése bekebelezetik.			
4	Érkezett 1928. szept. 10-én 250. szám. Az 1928. jan. 15-én kelt kölcsönszerződés alapján a zálogjog egyezer Pengő kölcsöntőke ennek 7% kamatai és kétfőszáz Pengő perköltség-biztosítéki összeg erejéig az A., I. 1-5. és + 1., 2. sorszámú ingatlanokra Sziebert Vince javára bekebelezetik.	Pengő 1000 200	ftl. - -	Engedmény C.5.
5	Érkezett 1928. okt. 25-én 820. szám. Az 1928. okt. 25-én 820. szám. Az 1928. okt. 2-én kelt, alapján a C. 4. sorszám alatt zálogjogilag bekebelezett 1000 pengő kölcsöntőkére és járulékaire nézve az engedmény Benkő Imre javára bekebelezetik.			

Megjegyzés. A telekkönyvet kiegészíti a telekkönyvi térkép, melyet a térképtárban bárki megtekinthet. Az eredeti telekkönyvi felvételkor a telekjegyzőkönyvekhez csak hozzávetőleges vázrajzok készültek; ezek egyáltalán nem hitelesek. A betétekhez azonban műszakilag pontosan készült telekkönyvi térképek tartoznak, melyekre már bizonyos tekintetben kiterjed a telekkönyv közzétételének is.

4. Teherlap mintapéldánya

A bekebelezés nemcsak jogokat keletkeztet, hanem jogokat meg is szüntethet: ezt nevezzük törlésnek.

Bekebelezésre csak a telekkönyvben feltüntetett tulajdonos engedélye alapján kerülhet sor.

Előjegyzés: utólagos igazoláshoz van kötve, de ha ez bekövetkezik szintén teljes hatályú jogszerzésre vezet. pl. az örökhatályos halála pillanatában az örökös megszerzi a hagyatéki tulajdonát, ezért az örökös előjegyzéssel ezt a telekkönyvbe bejegyezteti, de még nem rendelkezik a jogerős hagyatéki végzéssel.

Feljegyzés: csak bizonyos tényeket rögzítenek, pl. kiskorúság, gyámság, gondnokság

A telekkönyvi bejegyzéseket a kérvényhez csatolt eredeti okiratok alapján a telekkönyvi bíróság végzi.

A telekkönyvi bejegyzés *konstitutív hatályú*, azaz jogviszonyt létesítő, alakító hatása van.

kiadott példa szerint B) lapon: Értelmes János adásvételi jogcímén szerzi meg Varga Jánostól a birtoklapon feltüntetett ingatlant. A tulajdonjogot csak akkor szerzi meg, amikor ezt a telekkönyvbe bekebelezték.

ÖNELLENŐRZŐ KÉRDÉSEK

1. Mit értünk konstitutív hatályon?
2. Melyek a telekkönyv részei?
3. Melyek a telekkönyvi tulajdonszerzés jogcímei?
4. Mit értünk telekkönyvi jószágtesten?
5. Mit értünk alaki telekkönyvi szabályokon?
6. Mely jogszabályok képezték az anyagi telekkönyvi jogot?



KÖTELEZŐ TANANYAG

-- az előadásokon elhangzottak

-- Mezey Barna: Magyar jogtörténet. Budapest, Osiris, 2007. 172-174. pp.

<https://www.szaktars.hu/osiris/view/mezey-barna-szerk-magyar-jogtortenet-osiris-tankonyvek-2007/?pg=0&layout=s>

SZÉCHENYI 2020 MAGYARORSZÁG
KORMÁNYAEurópai Unió
Európai Szociális
Alap

BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen készült az Európai Unió támogatásával. Projekt azonosító: EFOP-3.4.3-16-2016-00014

SZÉCHENYI 2020 MAGYARORSZÁG
KORMÁNYAEurópai Unió
Európai Szociális
Alap

BEFEKTETÉS A JÖVŐBE