

Sztranyiczki Szilárd¹

A FÖLDTULAJDONJOGI IGAZOLVÁNYOK JOGI JELLEGÉRŐL

1. Prima verba

A földtulajdonjogi igazolványok problematikája nem új keletű. Több mint 12 éve jogi disputa, ellentmondó törvényeségi határozatok és szembenálló jogi vélemények tükrözik a téma elméleti és gyakorlati aktualitását. Mivel a földtörvények alkalmazása már több mint 12 éve tart², a tulajdonjogcímek helyett tulajdonosi bizonyítványokat³ bocsátottak ki a helyi földosztó bizottságok, amelyekbe beírták a jóváhagyott földterület(ek) nagyságát.

A romániai földtörvények⁴ értelmében a tulajdonjog visszaállítható vagy megállapítható a megyei földosztó bizottságok által, amelyeknek ki kell állítaniuk a tulajdonjogcímeket is, a helyi – községi, városi vagy municípiumi – földosztó bizottságok javaslatára.⁵ Mivel a tulajdonjogcímek kiállítása nehézkesnek és időigényesnek bizonyult, valamint az őszi mezőgazdasági munkálatok elősegítése érdekében, megjelent az 1991/750. sz. Kormányhatározat⁶, amely a Földalapról szóló törvény alkalmazását igyekszik megkönnyíteni. Ez a jogszabály kötelezővé tette

a helyi – községi, városi és municípiumi – földosztó bizottságok számára, hogy 5 napon belül tulajdonjogi igazolványokat állítsanak ki a jogosultaknak, olyan esetekben, hogyha a tulajdonjogcímeket nem lehet kiállítani.

Ezek az okiratok a tulajdonjogcím kibocsátásáig érvényesek. A földtörvények alkalmazása során több helyi és megyei földosztó bizottság egyoldalúan megváltoztatta a visszaszolgáltatandó terület nagyságát, olyan alapon, hogy ezeket az okiratokat ideiglenes jellegűeknek tekintette.

Az 1994/83. sz. a mezőgazdasági jövedelemadó törvény 1. szakaszának 2. bekezdése értelmében, adóköteles minden olyan magán-személy, aki mezőgazdasági földterülettel rendelkezik, illetve akinek visszaállították vagy megállapították a tulajdonjogát az 1991/18. sz. Földalapról szóló törvény értelmében, akkor is hogyha nem rendelkezik tulajdonjogcímmel, csupán csak tulajdonjogi igazolvánnyal vagy tulajdonba helyezési jegyzőkönyvvel. Hasonlóan rendelkezik az 1994/34. sz. törvény módosítására kiállított 2001/8. sz. Kormányrendelet⁷ 1. szakaszának 2. bekezdése is.

1 Jogtanácsos – Kolozs Megyei Kataszteri, Geodéziai és Kartográfiai Hivatal; Doktorandus – „Babeş-Bolyai” Tudományegyetem, Jogtudományi kar

2 *Per a contrario* a tavalyi év folyamán nagyon felgyorsult ez a folyamat, hozzávetőlegesen Románia-szerte kb. 800.000 ha földterület és 200.000 ha erdőterület került magyar tulajdonosok birtokába. Mindez az RMDSZ pozitív hozzáállásának is köszönhető.

3 Románul: adeverințe de proprietate.

4 Az 1991. évi 18. sz. törvény, az 1997. évi 169. sz. törvény, az 1998. évi újraközölt 18. sz. törvény, a 2000. évi 1. sz. törvény és a 2002. évi 400. sz. törvény.

5 Az 1998. évi újraközölt 18. sz. törvény és a földtörvények alkalmazási szabályzata – a 2001. évi 1172. sz. Kormányhatározat – értelmében.

6 Románia Hivatalos Közlönye, 1992/143.

7 Románia Hivatalos Közlönye, 2001/430.

A földművesek részére kiállított szelvényekre vonatkozó 1997/21. sz. Kormányrendelet⁸ értelmében, a szelvények jogosultjai lehetnek olyan magánszemélyek is, akiknek tulajdonjogi igazolványokat állítottak ki a földosztó bizottságok.

A 2000/1. sz. törvény, amely úgyszintén elismeri a tulajdonjogi igazolványokat, a 2. szakasz 2. bekezdésében leszögezi: „Az 1991/18. sz. újraközölt Földalapról szóló törvény előírásai szerint szerzett jogok, amelyek esetében tulajdonjogi igazolványt, birtokba helyezési jegyzőkönyvet vagy tulajdonjogcímet bocsátottak ki, más megerősítés nélkül is érvényesek.”

A fentiekből következik, hogy a törvényhozó elismeri a tulajdonjogi igazolványt, mint okiratot, illetve azt, hogy bizonyos esetekben az okirat a visszaállított vagy megállapított tulajdonjog nagyságát bizonyítja.

2. Jogi szakirodalom és joggyakorlat. Vélemények és határozatok

A probléma egy elvi kérdés megválaszolása, és pedig a tulajdonjogi bizonyítványok jogi jellegének, jogi erejének elemzése. Többek⁹ véleménye szerint a tulajdonjogi bizonyítványok és a birtokba helyezési jegyzőkönyvek a tulajdonjogot a tulajdonjogcímek kiállításáig igazolják. A tulajdonjogcím a tulajdonjogi bizonyítvány újraalkotásából és a földosztó bizottságok tevékenységéből létrejött okirat. A fenti szerzők szerint, hogyha a tulajdonjogi bizonyítványoknak és a tulajdonba helyezési jegyzőkönyveknek nem tulajdonítanak semmilyen jogi jelleget, akkor a bizottságok létrejötté értelmetlen és természetesen fölösleges volt.

Kevesebben vannak azok a szerzők¹⁰, akik úgy vélik, hogy a tulajdonjogi igazolvány az 1991/18. sz. Földalapról szóló törvény különleges eljárási szabályaiban nem létező okirat, jogi hatást nem teremthet, ezért ennek jogosultjai csak birtokosoknak tekinthetők, nem tulajdono-

soknak. E szerzők véleménye szerint az 1991/18. sz. Földalapról szóló törvény eljárási szabályai nem rendelkeznek olyan közbeeső helyzetről, amelyikben a tulajdonjogi igazolványoknak lenne tulajdon-megállapító szerepük.

A joggyakorlat is pro és kontra határozatokat bocsátott ki, nem egységesen ítélték e kérdésben.

A Legfelsőbb Ítéltábla kereskedelmi részlegének 1993/447. sz. határozata alapján, abban az esetben ha a felperes tulajdonjogi igazolvánnyal rendelkezik, még akkor is, hogy ha nem volt birtokba helyezve birtokba helyezési jegyzőkönyv által, az 1991/18. sz. Földalapról szóló törvény 8. és 11. szakaszai értelmében és a Polgári Törvénykönyv 480. szakasza szerint a tulajdonjogi igazolvány tulajdonjogot jelent.

Ugyanakkor a Legfelsőbb Ítéltábla polgári jogi részlegének 1993/2467. sz. határozata értelmében¹¹, a tulajdonjogi igazolványok nem jelentenek tulajdonjogot az 1991/18. sz. Földalapról szóló törvény és a Polgári Törvénykönyv 480. szakasza alapján, vonatkoztatva a Földalapról szóló törvény alkalmazási szabályának 35. szakaszához. A határozat szerint a földosztó bizottságok visszavonhatják saját előbbi döntésüket, fellebbezés vagy felülvizsgálat alapján.

A Legfelsőbb Ítéltábla polgári jogi részlegének 1994/398. sz. határozata szerint a tulajdonjogi igazolvány nem jelent tulajdonjogcímet a polgári törvény értelmében, csak a visszaszolgáltatandó terület nagyságát határozza meg.

Végül a Legfelsőbb Ítéltábla egyesült részlegének 1997/1. sz. határozata értelmében a tulajdonjogi igazolvány és a tulajdonba helyezési jegyzőkönyv nem jelent tulajdonjogcímet, ezeket visszakövetelési és vagyonközösségi perekben nem lehet felhasználni.

Szerintünk a következőkből kell kiindulni:

– Nem csak az eredeti 1991. évi 18. számú Földalapról szóló törvény, de az utána következő földtörvények, sőt a földtörvények alkalmazási szabályzatai sem rendelkeztek ad litteram a tulajdonjogi igazolványok kiállításáról. Ez az el-

8 Románia Hivatalos Közlönye, 1997/200.

9 Dobrican, Gheorghe: Valoarea juridică a adeverințelor de proprietate eliberate de comisiile pentru aplicarea Legii nr. 18/1991, Dreptul, 1994/7, 34-39. o.; Dobrican, Gheorghe: Probleme teoretice și practice privind publicitatea imobiliară, Dreptul, 2000/10, 62-70. o.; Trăilescu, Anton: Discuții în legătură cu forța juridică a adeverințelor de proprietate I, Dreptul, 1993/8, 39-40. o.; Pătulea, Vasile: Nota II la dec. civ. nr. 186 din 14 februarie 1995 a Tribunalului Sibiu, Dreptul, 1995/12, 74-75. o.

10 Turianu, Corneliu: Discuții în legătură cu forța juridică a adeverințelor de proprietate II, Dreptul, 1993/8, 40-43. o.; Perju, Pavel: Discuții asupra unor probleme controversate de drept procesual civil și de drept civil, Dreptul, 1995/10-11, 56. o.

11 Dreptul, 1994/9, 86. o.

járás az alkalmazás gyakorlatában jelent meg, ideiglenes érvénnyel bír, hiszen a tulajdonjogcímek kiállítására sokkal nehezebb és időigényesebb feladatnak bizonyult, mint ahogy azt eredetileg elképzelték.¹² Elfogadhatatlan az az előbbi álláspont, hogy a földosztó bizottságok létrejötte felesleges és értelmetlen, hiszen a tulajdonvisszaállítás és a tulajdonmegállapítás területén, a saját hatáskörükön belül jelentős munkát fejtettek és fejtenek ki;¹³

– A tulajdonjogi bizonyítványok olyan igazoló okiratok, amelyek helyettesítik – ideiglenesen – a tulajdonjogcímet¹⁴ és amelyek kibocsátásáról a földtörvények nem rendelkeznek.¹⁵

Véleményünk szerint a tulajdonjogi igazolványok közigazgatási okiratok, amelyeket a földtörvények alkalmazására bocsátottak ki. Ami a földosztó bizottságok jogi jellegét illeti, az 1991. évi 18. sz. újraközlött törvény 52. szakaszának 1. bekezdése értelmében „a helyi földosztó bizottság közigazgatási tevékenységet kifejtő közhatóság, a megyei földosztó bizottság pedig közigazgatási-jogszolgáltatási hatáskörrel felruházott közhatóság”. Következésképpen, a tulajdonjogi igazolványok közigazgatási okiratok, a tulajdonjogcímek pedig úgyszintén közigazgatási okiratok, de amelyeket közigazgatási-jogszolgáltatási közhatóság bocsát ki.

A Legfelsőbb Ítéltábla 1997/1. sz. határozata kimondja, hogy „közigazgatási okiratok az 1991/18. sz. Földtörvény alkalmazására kibocsátott tulajdonjogcímek”. Hasonlóképpen a tulajdonjogi bizonyítványokat¹⁶ is közigazgatási okiratoknak kell tekinteni.

A tulajdonjogi bizonyítványoknak nincs a tulajdonjogi jogcímeikkel megegyező jogi hatásuk, már csak azért sem, mert ezekben az okiratokban nincs azonosítva kataszteri számok alapján – dűlő, parcella és szomszédok – a tulajdonjog. Az okirat jogosultjának csak egyfajta érdeke van egy bizonyos nagyságú terület tulajdonjogának megszerzésére.

Ez csak esetleges jog, amely a tulajdonjogi bizonyítvány kiállításának pillanatában még nincs

kellőképpen meghatározva, a tulajdonjogcím kibocsátásának idejétől, illetve a tulajdonba helyezési jegyzőkönyv kiállításának pillanatától válik teljessé. A tulajdonjogi igazolványok jogosultjai tudják, hogy mennyi területet kell kapjanak, de nem tudják, hogy hol, a terület azonosítása kataszteri szempontból még nem történt meg, a dűlőszámot, a parcellaszámot, illetve a szomszédokat a birtokbahezelési jegyzőkönyv kitöltésekor írják be, majd a tulajdonjogcím is tartalmazza ezeket.

Köztudott, hogy a közigazgatási aktusok visszavonhatóak. Következésképpen, a tulajdonjogi igazolványokat is visszavonhatja a kibocsátó közhatóság, így a jogosult nem rendelkezik a tulajdonjog kiváltságaival.

Véleményünk szerint a tulajdonjogi bizonyítvány alapján nem lehet visszakövetelési pert indítani, amelyik feltételezi a tulajdonjog bizonyítását. A Legfelsőbb Ítéltábla 1997/1. sz. határozata kimondja, hogy a tulajdonjogi bizonyítványnak mint okiratnak megelőző jelleget tulajdonít, amelyik csak egy esetleges tulajdonjogra ad lehetőséget. Ez nem jelent(het) egy valódi dologi jogot, erga omnes.

A tulajdonjogi igazolványok nem jelentenek tulajdonjogot, ennek ellenére – szerintünk – a közjegyzők örökösödési eljárásokat indíthatnak a tulajdonjogi okirat alapján. Az örökösödés értelmében átadott tulajdonjog visszavonható, a nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet elv alapján. Ezek a jogok utólag megerősödhetnek, hogy ha a tulajdonjogcím adatai megegyeznek a tulajdonjogi igazolványéval. Hogyha a tulajdonjogcím más adatokat tartalmaz, akkor a tulajdonjogi igazolványon alapuló örökösödés visszaható hatállyal megsemmisül.

Szerintünk a tulajdonjogcím az az okirat, amelyik a tulajdonjogot biztosítja, s amelyik alapján lehet telekkönyvezni. A tulajdonjogi bizonyítvány nem jelenthet tulajdonjogot, általa nem lehet érvényes adásvételi szerződéseket kötni, illetve nem lehet telekkönyvezni.

12 Az 1991. évi 131. sz. Kormányhatározat – a földtörvény eredeti alkalmazási szabályzata – értelmében a földmérést és a tulajdonjogcímek kiállítását 90 nap alatt kellett volna befejezni.

13 A helyi és a megyei földosztó bizottságok működéséről és hatáskörükről a földtörvények alkalmazási szabályzata, a 2001. évi 1172. sz. Kormányhatározat és az 1991. évi újraközlött 18. sz. Földalapról szóló törvény 12. és 51-59. szakaszai rendelkeznek.

14 Trăilescu, Anton: im. 40. o.

15 Turianu, Corneliu: Discuții în legătură cu forța juridică a adeverințelor de proprietate, Dreptul, 1993/8, 40. o.

16 A tulajdonjogcímek jellemvonásairól lásd Petrescu, Rodica-Narcisa: Natura juridică a titlului de proprietate emis potrivit Legii 18/1991, Dreptul, 1996/12, 47-52. o.

3. A tulajdonjogcím és a tulajdonjogi igazolvány közti különbségek és hasonlóságok

3.1. Különbségek

- A tulajdonjogcímellentétben a tulajdonjogi igazolvány nem tartalmazza a terület azonosítását, és pedigr: belsőség vagy külsőség, dülő szám, parcella szám, használati kategória, helyrajzi szám, illetve a helyi dülő megnevezését;
- A tulajdonjogi igazolvány ideiglenes jelleggel bír, addig érvényes, ameddig kiállítják a tulajdonjogcím, a tulajdonjogcím pedig végleges, a jogi forgalomban hatályos okirat;
- A tulajdonjogi igazolvány a tulajdonjogcím megelőző okirat;
- A tulajdonjogcím megjelenése hatályon kívül helyezi a tulajdonjogi igazolványt;
- A tulajdonjogcím a megyei földosztó bizottság állítja ki, a tulajdonjogi okirat pedig a helyi – községi, városi vagy municípiumi – földosztó bizottságától származik;
- A tulajdonjogcím a prefektus, a a Prefektúra főtitkára és a Megyei Kataszteri, Geodéziai

és Kartográfiai Hivatal végrehajtó igazgatója írják alá, a tulajdonjogi igazolványt pedig a polgármester és a titkár látják el kézjegyükkel.

3.2. Hasonlóságok

- A tulajdonjogcím is és a tulajdonjogi igazolvány is közigazgatási okiratok, amelyek alapján jogi viszonyok jönnek létre;
 - Mindkét okiratot a megyei földosztó bizottság határozata alapján állítják ki.
- Az 1991/18. sz. törvény és az utána következő földtörvények sem határozták meg a tulajdonjogi igazolványok jogi jellegét. A törvényhozó de lege ferenda egyértelműen és végérvényesen kellene rendezze a tárgyalt témát, már csak azért is mert időközben megjelent az 1996/7. sz. kataszteri és ingatlan-nyilvántartási törvény. A jogszabály értelmében az újonnan – a földtörvények alkalmazása értelmében – kialakult birtoktesteket veszik nyilvántartásba, majd megkezdődhet az új egységes telekkönyvi rendszer szerkesztése Románia teljes területén. Az új nyilvántartások még Románia EU-csatlakozása előtt kell(ene) elkészülnenek.

Despre natura juridică și forța probantă a adeverințelor de proprietate (rezumat)

Am abordat această temă pe baza literaturii juridice dar și ca unul care am trăit în activitatea practică de peste un deceniu și o spun sine ira et studio.

Problema valorii juridice a adeverinței de proprietate este controversată în dreptul român. Diversitatea soluțiilor pronunțate de către instanțele judecătorești în care s-a administrat această probă scrisă, divergențele de opinii între autorii care au tratat această problemă face ca reluarea ei să-și păstreze actualitatea.

În prezentul demers am examinat adeverința de proprietate, sub aspectul legislației care o reglementează, a literaturii de specialitate care a dezbătut-o și a practicii judiciare.

În final am ajuns la concluzia că ar fi cazul ca legiuitorul să tranșeze aspectele discutate în mod neechivoc și definitiv, având în vedere faptul că pe baza parcelelor rezultate în urma aplicării legilor fondului funciar, trebuie întocmite cărți funciare noi, în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, condiție sine qua non pentru aderarea României la Uniunea Europeană.

On the Legal Nature and Significance of Certificates of Property (abstract)

I have tackled this problem based on specialized literature as well as having a decade of practical experience in this field. I would like to consider it sine ira et studio.

The legal value of certificates of property is controversial in the Romanian system of law. Due to the divergence of court decisions which rely on this written exhibit and the differences in opinion between the experts who studied this issue, my interest in this topic is timely.

This paper is meant to be an enquiry into the legal aspect, specialized literature and legal practice of the certificates of property.

I have arrived at the conclusion that all these aspects should be discussed unambiguously and definitely, since the new plots resulting from the implementation of the Land Law require new land certificates, according to Law No. 7/1996 on cadaster and property registry, a sine qua non condition for Romania to join the European Union.