

A TELEKKÖNYV ELŐZMÉNYEI

MAGYARORSZÁGON

PAPIK ORSOLYA



ELTE ÁJK
JOGTÖRTÉNETI KUTATÁSOK

A SZERZŐ:

DR. PAPIK ORSOLYA

TANÁRSÉGÉD

ELTE ÁJK AGRÁRJOGI TANSZÉK

PAPIK.ORSOLYA@AJK.ELTE.HU

2025. július 14.

„A telekkönyv oly közhitelű könyv, mely az ingatlanok s az ezekre vonatkozó jogok és kötelezettségek fölött a törvényesen kijelölt bíróságok által vezetettik. Nyilvánkönyvnek is mondatik a telekkönyv, mert mindenkinek szabad ezt a meghatározott hivatalos órákban s egy hivatalos személy jelenlétében megtekinteni s abból, valamint az ezzel kapcsolatos okiratgyűjteményből is a szükséges körülményeket és önhasználatra egyet-mást kijegyezni.” Így fogalmazta meg Herczeg Mihály,¹ a Budapesti Tudományegyetem polgári törvénykezés és a magyar magánjog nyilvános rendes tanára a telekkönyv fogalmát az 1894-ben Budapesten kiadott, a *Telekkönyvi Rendtartás Magyarországon és Erdélyben* című munkájában.

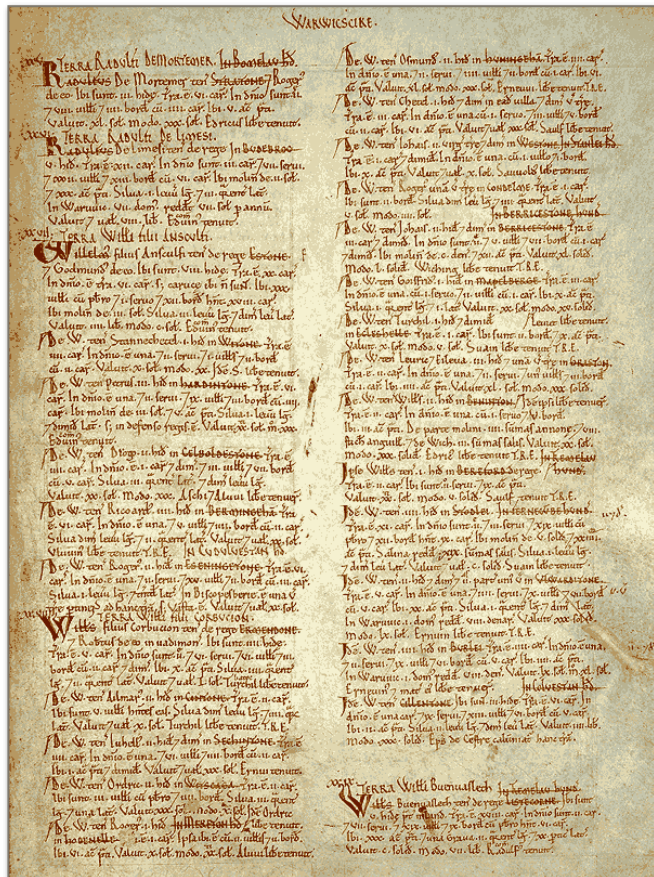
A telekkönyv, mint jogintézmény a magyar jogfejlődés meghatározó elemévé vált a 19. század második felében. A regiszter olyannyira fajsúlyos szereplőjévé vált a vagyoni viszonyoknak és a jogbiztonságnak, hogy az Országbírói Értekezlet² résztvevői is egyöntetűen ameltett foglaltak állást, hogy a telekkönyvet „magyar lábra állítani” teljes mértékben nem lehet.³ Hasonlóképpen vélekedett néhány évtizeddel később Szladits Károly, rögzítve, hogy az „Optk. ingatlan dologbeli joga a telekkönyv intézményén nyugszik. Telekkönyv nélkül az Optk. funkcionálni nem tud”.⁴ A telekkönyv kialakulása azonban nem egy előzmény nélküli jogalkotási aktus eredménye volt, hanem évszázadokon át érlelődött hazánkban és más európai országokban egyaránt. A következőkben arra teszek kísérletet, hogy több részletben áttekintsem azokat a jogintézményeket, szabályozási előzményeket, amelyek megalapozták a modern telekkönyvek létrejöttét.

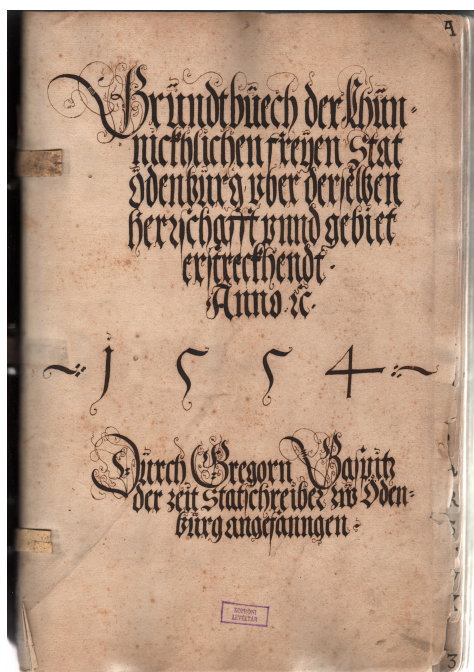
A mai Anglia első uralkodója, Hódító Vilmos, 1085 karácsonyán parancsot adott ki, mely szerint össze kell írni Anglia valamennyi ingatlanának valamennyi adatát. Az így elkészült iratot a kiváltságait féltő nemesség nevezte el „ltélelt nap könyvnek” (eredetileg *Domesday Book*).

A birtokösszeírás kiterjedt a grófságokban található ingatlanok mellett magának a királynak, az egyházi vezetőknek és a nagybirtokosoknak birtokaira, sőt, az özvegyek, nőörökösök, és néha még az igénylők vitás vagyonára is. A *Domesday Book* tartalmazta a földbirtokosok neveit és az általuk fizetett adót, illetve felbecsülte az ország valamennyi lábasjóságát (haszonállatát).⁶ Elsősorban statisztikai és adóztatási célokat szolgált, így a közjogi jellegű regiszterek csoportjába sorolható így elsősorban a magyar földadókataszterhez hasonlít.

A közjogi jellegű regiszterek köré sorolhatóak ugyancsak a középkor folyamán létrejövő földtáblák vagy földkönyvek. Ezeket először a 13. századi Csehországban, Morvaországban és Felső-Sziléziában alkalmazták, és elsősorban a királyi visszahátramlási jog érvényesítését kívánták elősegíteni az adománybirtokokat illetően.⁷ E tekintetben kiemelendő a IV. Károly német-római császár által 1348. április 7-én kiadott *Maiestas Carolina*, amellyel az uralkodó kötelezővé tette a birodalmában található ingatlanok földkönyvekbe való regisztrálását, amelyek felett fennállt a korona visszahátramlási joga. A jogszabály értelmében a birtokos személyének változását is be kellett jegyezni a nyilvántartásba.⁸

A középkori Magyarországon a földbirtok-határ megjelölése fizikai határjelekkel történt. A (főként királyi) birtokadományo-





zás tényét az adománylevelek rögzítették, országos szintű nyilvántartás azonban ezekből nem született. Werbőczy Tripartitumában⁹ sem található valódi nyilvántartási szabályozás, csupán a határjárások ismétlésére és az adományok megerősítésére találhatók utalások.¹⁰

Városi eredetű, telekkönyvszerű rendszerek kialakulása hazánkban

A szabad királyi városok megjelenése és a városi polgárság megerősödése magával hozta az igényt a tulajdonjog bizonyítására alkalmas intézmények megjelenésére, főként az adó meghatározása és a jogbiztonság érvényesítése érdekében. Fejlődésüknek különös lökést adott, hogy míg a nemesi birtokok kapcsán érvényesült az ősiség törvénye erőteljesen korlátozva az azok feletti szabad rendelkezési jogot, addig a személyükben szabad városi polgárok a feudális kötöttségek-től mentesen gazdálkodhattak ingatlanvagyonukkal. További különbséget jelentett, hogy míg a nemesi birtokok kapcsán első-

sorban az uralkodói érdekek érvényesülését szolgáló közjogi regiszterek indultak fejlődésnek, addig a polgárság kapcsán már megjelentek a klasszikus telekkönyvi előzmények.

Már a 14-15. században is találunk városi telekkönyveket Pozsonyban, Sopronban, Budán, Kassán és más városokban. A pozsonyi nyilvántartásból egyértelműen kiderül, hogy a

városban a polgárság az ingatlanjait használta fedezetül a kölcsönkövetelések biztosítására, illetve 1439 és 1513 között megközelítőleg 1500 kölcsönkövetelést regisztráltak egyházi személyek javára.¹¹ Szintén érdekes és izgalmas szemelvények maradtak fent Sopron városának nyilvántartásaiban. A kutatók olyan, 1361-ből származó okiratra bukkantak, amelyben Gaizel Miklós bírő és az esküdtek bizonyítottak látták, hogy egy Péter nevű soproni polgártársuk tulajdonában többféle ingatlan, ház, föld és szőlő volt, amelyek felett szabadon rendelkezhetett, és amelyek tehermentesek voltak.¹² Szintén Sopron kapcsán lelhetők fel a korai 16. századból olyan német nyelvű okiratok, amelyek egy funkcionáló telekkönyvszerű nyilvántartás létrejöttét utalnak. Egy 1520-ra datált okiratban például egy polgárnő meghatalmazást ad egy személy részére, hogy az nevében és képviselőségében az eladott ingatlanját (szőlőjét) a vevő nevére írassa. 1527-ből pedig olyan okirat maradt fent, amely-

ben az eladó a háza vételárának átvételét nyugtázta és beleegyezett abba, hogy a vevő személyét a telekkönyvbe bevezessék.¹³

A szabad királyi városokban működő telekkönyvek egészen a 19. századig fennmaradtak, amelyet igazol a reformkori jogalkotás is. A betáblázási könyvekről rendelkező 1840. évi XXI. törvénycikk szabályai szerint a betáblázási könyvet a szabad királyi városokban már létező telekkönyvvel (földkönyvvel) kellett egyesíteni.¹⁴ E nyilvántartások azonban csak az adott város területére korlátozódtak, és nem alkottak egységes, az egész országot lefedő rendszert.¹⁵ A modern értelemben vett telekkönyv bevezetésére végül 1855-ben került sor, az ahhoz vezető utat a soron következő bejegyzésben fogom bemutatni.

Hivatkozások:

- ¹ Életéről és munkásságáról részletesen lásd: <https://konyvtar.parlament.hu/herczegh-mihaly> (utolsó letöltés ideje 2025. július 7.)
- ² Képesy Imre: Az Országbírói Értekezlet története és öröksége, Budapest, 2023. Gondolat Kiadó, 82. p.
- ³ Lásd: Ráth György: Az Országbírói Értekezlet a törvénykezés tárgyában. Budapest, 1861. Landerer és Heckenast. I. kötet. 15. p.
- ⁴ Szladits Károly: Magyar telekkönyvi anyagi jog, Budapest, 1924. Führer Imre, 8. p.
- ⁵ Herczegh Mihály: Telekkönyvi Rendtartás Magyarországon és Erdélyben. Budapest, 1894. Eggenberger-féle könyvkereskedés, 8. p.
- ⁶ Matúz György: Telekkönyvi rendszerünk kialakulása és működése 1840-1973, Acta Universitatis Szegediensis: acta juridica et politica, (73) 2010. 7. p.

- ⁷ Lásd még részletesen: Zlinszky Imre: A magyar telekkönyvi rendtartás mai érvényében, Budapest, 1893. Pfeifer Ferdinánd, 6. p.
- ⁸ Herczegh 1894, 12. p.
- ⁹ Részletesen lásd: Werbőczy István: Tripartitum Hármaskönyv (1514) Nemes Magyarország Szokásjogának Hármaskönyve 14. Czim 66. § és 84. Czim. Lásd: <https://net.jogtar.hu/ezer-ev-torveny?docid=51400001.TVJ&searchUrl=/ezer-ev-torvenyei%3Fpagenum%3D52> (Utolsó letöltés ideje 2025. július 9.)
- ¹⁰ Matúz 2010. 20. p.
- ¹¹ Kampis György: Telekkönyvi jog, Budapest, 1963. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 45. p.
- ¹² Házi Jenő: Sopron szabad királyi város története, I. rész, 1. kötet 191. szám
- ¹³ Matúz 2010. 18. p.
- ¹⁴ 1840. évi XXI. törvény 15. §
- ¹⁵ Zlinszky 1893, 27. p.

Képek elérhetősége:

1. oldal: A Domesday Book egy oldala.
Forrás: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Domesday_Book_-_Warwickshire.png#/media/File:C3%A1jl:Domesday_Book_-_Warwickshire.png
Letöltés: 2025. július 10.
2. oldal: Sopron város legrégebbi telekkönyvei.
Forrás: <https://mail.google.com/mail/u/0/#search/orsi/FMfcgzQbgJJmnpXhHJLZBIhLGNvspdh>
Letöltés: 2025. július 10.