

A TELEKKÖNYV ELŐZMÉNYEI MAGYARORSZÁGON II.

PAPIK ORSOLYA



ELTE ÁJK

JOGTÖRTÉNETI KUTATÁSOK

A SZERZŐ:

DR. PAPIK ORSOLYA

TANÁRSÉGÉD

ELTE ÁJK AGRÁRJOGI TANSZÉK

PAPIK.ORSOLYA@AJK.ELTE.HU

2025. augusztus 4.

Már a középkorban megjelentek a közjogi jellegű regiszterek, a földkönyvek előzményei,¹ amelyek a teljesség² igényével próbálták számba venni az uralkodó(k) rendelkezésére álló ingatlanokat. A modern telekkönyvi rendszer elődeiként megjelentek továbbá – elsősorban germán hatásra³ – a szabad királyi városokban a telekkönyvszerű, magánjogi regiszterek. Jelen írásban a 16. század második felétől a telekkönyv 1855. évi bevezetéséig terjedő időszak legfontosabb mérföldköveit tekintem át, amelyek elvezettek a ma is létező ingatlannyilvántartási rendszer alapjainak lerakásához.

A Habsburg-uralom és az első reformkísérletek

A központi hatalom részéről először a 16. században Habsburg Miksa kezdeményezett ingatlanösszeírásokat, azonban ezek csak a jobbágy-telkekre korlátozódtak és főként adózási célokat szolgáltak.⁴ A 17. század első felében is több olyan uralkodói rendelkezés született, amely adózási célból kívánta a telkeket és a jobbágság létszámát számba venni.⁵

Kolonics Lipót esztergomi érsek 1684-ben, majd ezt követően Liczey János esztergomi főesperes 1706-ban előkészítettek ugyan a bécsi Államtanács számára telekkönyvi tárgyú törvénytervezeteket, de ezeket végül az Államtanács nem tárgyalta meg. Ezek a tervezetek már szélesebb körű, nyilvános, joghatással bíró ingatlan-nyilvántartási rendszer létrehozását célozták, de politikai okok miatt nem egyik sem került elfogadásra.⁶

III. Károly 1723. évi törvényhozása új lendületet adott a nyilvántartási törekvéseknek. A 1723. évi LXVII. törvénycikkben a porták kiigazításáról és az ország összeírásáról rendelkezett.⁷ Majd ugyanezen évben a CVII. törvénycikk úgy határozott, hogy „Ő legsz. felsége, más országainak és tartományainak hasonlatosságára, az összes, bárki részéről s bárhol kötendő adósságoknak a bejegyzése és betáblázása jövőre azokban a megyékben s városokban történjék és mennél előbb megállandósuljon, a melyekben az említett adósságok teher alá veendő javai fekszenek. S a más országokban és tartományokban követett mód szerint, tartsák meg jövőre a jog elsőbbségét.”⁸ Intézkedéseinek célja – a szerzők többsége⁹ szerint – a gazdasági élet fellendítése volt.

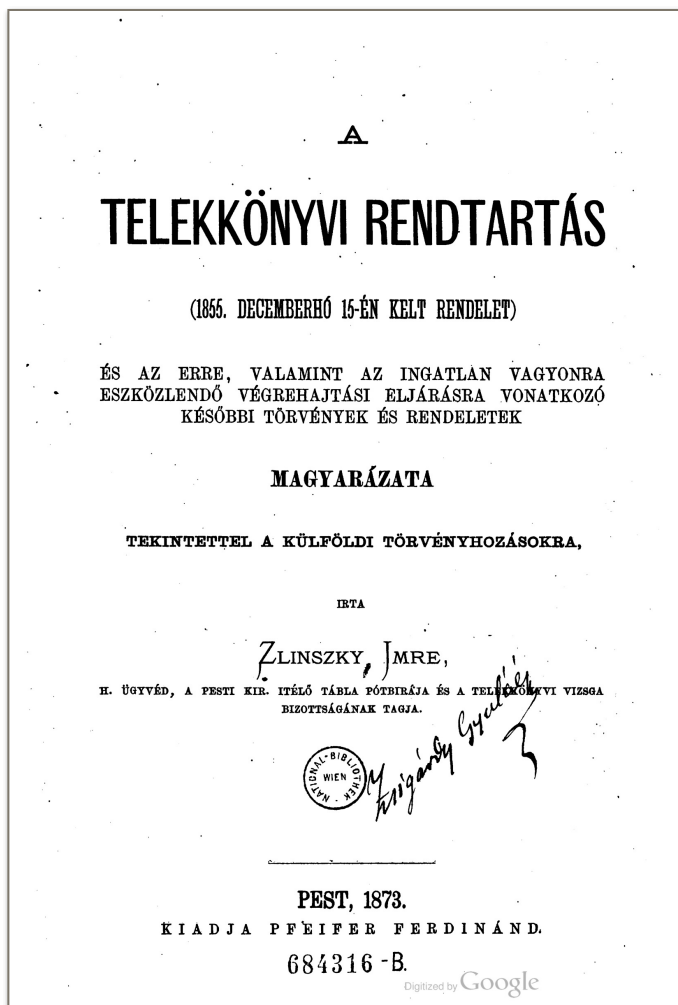
A felvilágosult abszolutizmus hatása – II. József kísérlete

II. József az 1723. évi törvénycikkeket alapul véve kísérelte meg az országos földkönyvi és jelzálogkönyvi rendszer bevezetését (1787).¹⁰ A rendszeres kataszteri felmérések mellett megkezdődött a hitelezői követelések betáblázása is, azonban utóda, II. Lipót ezt visszavonta. Fontos azonban megemlíteni, hogy az e korszakban keletkezett betáblázások később is érvényesnek minősültek.

A reformországgyűlések időszaka

Az 1840. évi XXI. törvénycikk már kötelező erővel írta elő a betáblázásokat. A betáblázás lényege abban állt, hogy az ingatlanokat azért tartsák nyilván, hogy az azokat terhelő kölcsönök nyújtói megfelelő biztosítékot kaphassanak. Azaz a nyilvántartás valójában nem az ingatlanra, mint önálló dologra fókuszált, hanem az adós személyére. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy a városokban elrendelték a betáblázási könyvek és a már meglévő földkönyvek egyesítését, a megyékre nézve pedig elrendelték a rendes földkönyvek behozatalát.¹¹ Bár a XXI. törvénycikk nem tekinthető valódi telekkönyvi jogszabálynak, tartalmazta annak előképeit: nyilvános lajstrom, joghatályos bejegyzések, kötelező adatfeltüntetés.

A telekkönyv kérdését az 1844. évi országgyűlés ismét napirendre tűzte, sőt egy önálló bizottságot hoztak létre egy telekkönyvi tárgyú tervezet kidolgozására. A bizottság „A nemesi fekvő javak telekkönyvéről és betáblázásáról” címmel készítette el tervezetét 1847-ben. Álláspontom szerint ez az első olyan jogszabálytervezet, amelyben a későbbiekben bevezetésre kerülő telekkönyv legtöbb jellemzőjével találkozhatunk. A törvényjavaslat az összes birtok





három éven belüli nyilvántartásba vételét célozta, azaz egyértelműen a teljességre törekedett. Bár ez sem került elfogadásra, alapelvei később a telekkönyv építőelemei lettek.¹²

Az 1850-es évek: az abszolutizmus alatt bevezetett rendszer

Az 1848-as polgári forradalom és az azt követő szabadságharc értelemszerűen megakasztotta a telekkönyvi szabályozás továbbfejlesztését, ám az osztrák polgári törvénykönyv (Optk.) oktrojált bevezetése egyértelműen szükségessé tette a modern telekkönyv létrehozatalát, ugyanis az Optk. dologi jogi szabályozása ingatlanok vonatkozásában a telekkönyvi bejegyzésen alapult.¹³ Az Optk. szabályai ugyanis már a modern értelemben vett bejegyzési és közhitelességi alapelveken keresztül szabályozták az ingatlanra vonatkozó dologi jogok helyzetét.

A modern telekkönyv létrehozatala azonban már az Optk. bevezetését megelőzően megkezdődött, jelentősen támaszkodva az 1840. évi XXI. törvénycikkre. Az operatív működtetés szempontjából elsőként az 1850. január 14-én kiadott rendeletet szükséges megemlíteni, ez ugyanis már a polgári és paraszti vagyonokra

nézve járási telek- és betáblázási könyvek elkészítését írta elő. Ezt követően több helyszínelési rendelet egészítette ki a szabályozást.¹⁴

1855. december 15-én adta ki az igazságügyi miniszter a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási jogunk alapköveként is funkcionáló Telekkönyvi rendtartásnak nevezett rendeletet „*mellyel az új telek jegyzőkönyvek közzétételét s azoknak telekkönyvekképpen vezetését tárgyzó szabályok bocsátatnak ki*”.¹⁵

A rendszer konszolidációja és továbbfejlesztése

Az 1860-as évektől kezdve újabb törvények (1868. évi I. tc., 1875. évi VII. tc., 1886. évi XXIX. tc.) és rendeletek fejlesztették tovább a telekkönyvi rendszert, különös tekintettel a kataszterrel való összhangra. Ugyanis a telekkönyvi szabályozás fejlődésével párhuzamosan megindult a *földadókataszter* – mint közjogi jellegű lajstrom – létrehozatala is. Mindkét regiszter közel 120 évig szolgált az ingatlanforgalom és az ingatlanokkal kapcsolatos közteherviselés alapjául, és ezen regiszterek jelentik a hatályos, egységes ingatlan-nyilvántartásunk alapjait is.

Hivatkozások:

¹ PAPIK Orsolya: A telekkönyv előzményei Magyarországon. In: JOG.történet. VI. évfolyam. 2025. július 14.

www.mtajogtortenet.elte.hu/blog/papik-orsolya-telekkonyv-elozmenyei (2025.07.18).

² A teljesség alapelve napjainkban is a magyar ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb jellemzője, mely szoros kapcsolatban áll a dologi jogi egyediség elvével és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési

elvhez kötődő specialitás (különlegesség) alapelveivel.

³ FEHÉRVÁRY Jenő: *Magyar telekkönyvi jog vázlata*, Budapest, 1936. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1. p.
⁴ 1567. évi II. dekrétum 4. cikkely

⁵ Ide sorolhatók az alábbiak: II. Mátyás 1609. évi II. decretum 62. cikkely, 1613. évi III. decretum 9. cikkely, 1618. évi IV. decretum 41. cz., 1635. évi II. decretum 36. cz., 1647. évi II. decretum 36. cz., valamint 1681. évi II. decretum 61. cz.

⁶ MATÚZ György: Telekkönyvi rendszerünk kialakulása és működése 1840-1973, *Acta Universitatis Szegediensis: acta juridica et politica*, (73) 2010. 21. p.

⁷ 1723. évi LXVII. törvénycikk a porták kiigazításáról és az ország összeírásáról

⁸ 1723. évi CVII. törvénycikk a megyékben és városokban teljesítendő bejegyzésről vagy betáblázásról

⁹ ZLINSZKY Imre: A nemzetközi telekkönyvi statisztikáról, *Jogtudományi Közlöny*, 1876. 28. sz. 274. p., lásd még: HERCZEGH Mihály: *Telekkönyvi Rendtartás Magyarországon és Erdélyben*. Budapest, 1894. Eggenberger-féle könyvkereskedés, 14. p. vagy MATÚZ 2010. 21. p., továbbá KAMPIS György: *Telekkönyvi jog*, Budapest, 1963. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 47. p.

¹⁰ II. József 1878. április 2-án „az adós és a hitelező közti viszony szabályozásáról és a betáblázásokról” szóló rendelete.

¹¹ KURUCZ Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi joghatások tükrében*. Budapest, 2007, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 9. p.

¹² KURUCZ, 2007, 10. p., valamint SOÓS László: Fogarasi János tervezete a telekkönyvek létrehozásáról a mezőgazdasági hitelek biztosítása érdekében

(1845), *Agrártörténeti Szemle*. XXXIII. Évf. 1991. 1-4. sz. 193-207. p., továbbá MATÚZ 2010. 23. p.

¹³ SZLADITS Károly: *Magyar telekkönyvi anyagi jog*, Budapest, 1924. Führer Imre, 8. p.

¹⁴ A helyszínelési rendelet időrendi sorrendben az alábbiak voltak: 1853. április 18-i „a nemesi fekvő birtoknak mikénti telekkönyvezése iránt”, az 1853. szeptember 16-i részletes rendelet, az 1854. július 23-i „utasítás a telekkönyvi munkálatok kiviteles iránt”, majd az 1855. február 26-i „utasítás a telekkönyvek szerkesztése és hitelesítése tárgyában”
¹⁵ 1855. évi december 15-én kelt igazságügyi-miniszteri rendelet a telekkönyvi rendtartásról.

Képek elérhetősége:

1. oldal: Zlinszky Imrénének A telekkönyvi rendtartás (1855. december hó 15-én kelt rendelet) es az erre valamint az ingatlan vagyonra eszkozlendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények es rendeletek magyarázata, tekintettel a külföldi törvényhozásokra címmel írt könyvének belső borítója. (Pest, 1873. Pfeifer. Forrás: https://books.google.sk/books/download/A_telekkonyvi_rendtartas_1855_decemberh.pdf?id=Z4kHxQEACAAJ&hl=hu&output=pdf&sig=ACfU3U3cl-LPZtdvDKd_j7CCL_fIDQJ75w Letöltve: 2025. június 21.

2. oldal: Pozsony (Bratislava) kataszteri térképének 1:1000 méretarányú lenyomata (1935). Forrás: Catastrum, 2. évfolyam, 3. szám. 2015. 2. p.