

## Recenzió

*Az Ügyvédek Lapja L. évfolyam 6. számában az „Újabb iránytű az ingatlanjoghoz” címmel jelent meg egy recenzió a Res Immobiliés folyóiratról, valamint annak egy cikkéről, amelyet mi is közre adunk Önöknek.*

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala jogelődje még 2007-ben indította útjára a *Res Immobiliés* elnevezésű folyóiratot. A sajtótermék nyomtatott formában évente két alkalommal – májusban és novemberben – jelenik meg. A korábbi cikkek elérhetőek a [www.resimmobiles.hu](http://www.resimmobiles.hu) portálon.

A folyóirat megjelenésében a kiadót az a felismerés vezette, hogy az ingatlanjog területe a mindennapi gyakorlatban egyre jobban felértékelődik, és ennek keretei között egyre nagyobb szerephez jut a tételes jog mellett a joggyakorlat, melynek ismerete alapvető szükséglet az ezzel a jogterülettel hivatásszerűen foglalkozók számára. Dicséretes törekvés ennek megfelelően, hogy a folyóiratban megjelenő írások nem az elméleti, hanem a gyakorlati kérdéseket fókuszálják. A szerzők bevallott célja az ingatlanjog alkalmazásával kapcsolatos tudnivalók, és megoldások ismertetése, másfelől az ingatlanügyi hatóságok gyakorlatának közzététele.

Megjegyzést igényel, hogy ezekkel a törekvésekkel a jogi szakirodalomban érzékelhető hiányt pótol a kiadó.

Fenti koncepció gyakorlati megvalósulásának eklatáns példája az az írás, amelyre

*dr. Bándy Rezső* orosházi kollégánk hívta fel a figyelmet. Ez a cikk *dr. Mőd Péter* tollából „*A gazdasági társaságok átalakulásának ingatlan-nyilvántartási vetülete – társasági formaváltás, egyesülés, szétválás*” címmel jelent meg a lap 2007. évi 1-2. számában.

Az írás rögtön egy közkeletű vélekedés téves voltára hívja fel a figyelmet. E szerint sokan gondolják úgy, hogy a társaságok *átalakulása* az ingatlan-nyilvántartás tekintetében egyszerű névváltoztatásnak; minősül, és az a jogosult adataiban bekövetkezett *adatváltozásként* kerül átvezetésre. Ezzel szemben a valóság az, hogy az átalakulás ingatlan-nyilvántartási átvezetése a tulajdoni lapon nem pusztán a cég nevének „kijavítását” jelenti, hanem ahhoz kifejezetten a tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása szükséges. Ebből következően a földhivatali eljárásban nem elegendő csupán a cégbírói határozat csatolása, hanem a kérelemmel együtt egyéb, bejegyzés alapjául szolgáló okiratokat is elő kell terjeszteni.

Az írás részletesen foglalkozik az *átalakulás* különböző típusaival, a *társasági formaváltás* fogalmával és kategóriáival. Ezen belül külön

fejezetet szentel a jogi személyiség nélküli társaságok egymás közötti viszonylatában jelentkező formaváltásnak, továbbá a jogi személyiség nélküli és jogi személyiséggel rendelkező társaságok viszonylatában bekövetkezendő formaváltásnak, és azok ingatlan-nyilvántartási eljárásban jelentkező jogi konzekvenciáinak. Ez utóbbi kategórián belül, amikor pl. Bt. alakul át Kft-vé, és a társasági vagyontól ingatlan is képezi, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem kötelező mellékleteként határozza meg az alábbi iratokat:

- a társasági formaváltástól szóló cégbíró-sági végzést és cégkivonatot, valamint a jogelőd társaság vezető tisztségviselőjének aláírási címpéldányát;
- a legfőbb szerv formaváltásról rendelkező határozatát és az új társaság társasági szerződését;

- a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amennyiben azt a tulajdonos külön okiratban adta meg;
- a *végleges* vagyonelejt, továbbá
- a társaságból kivált tagok esetén az elszámolásra vonatkozó iratot.

Az írás külön címszó alatt foglalkozik az ingatlan-nyilvántartási gyakorlati kérdésekkel az *egyesülés*, valamint a *szétválás* vonatkozásában.

A cikket azért is tudjuk a T. Kartársak figyelmébe ajánlani, mert általános tapasztalat, hogy a folyóiratban megjelenő iránymutatásokat a földhivatalok ugyanúgy kezelik, mint a gyakorló ügyvédek, illetve a bírák a BH-kban, illetve a kommentárokból közzétett iránymutatásokat.

\* \* \*