

**Rosta Márton**  
**ELTE ÁJK Agrárjogi Tanszék**  
**Témavezető: Kurucz Mihály, egyetemi tanár**

**DOI: 10.55052/themis.2021.2.64.95**

## **Gondolatok az új ingatlan-nyilvántartási törvényről**

### **I. Bevezető**

A jelenleg hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) 2023. február 2. napján fogja felváltani az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban újInytv.).

A gyakorló jogász az elmúlt jó húsz esztendő alatt igencsak sok, az ingatlan-nyilvántartásra meghatározó módon kiható anyagi jogi – és ebből is fakadóan eljárásjogi – jogszabályi változást ért meg. A teljesség igénye nélkül a szélesen vett civilisztikai jogterületen:

– 2006-ban az addig hatályos a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvényt felváltotta a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény, amihez a cégeljárásjog is igazodott: a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény helyett hatályba lépett a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény. Ami ennél lényegesebb változás volt a cégügyek területén, hogy – első fecskeként az eljárásjogok területén – 2008. július 1. napjától megjelent az elektronikus cégeljárás.

– Az addig rendeleti szinten szabályozott hagyatéki eljárás (a hagyatéki eljárásról szóló 6/1958. (VII. 4.) IM rendelet) 2010-ben törvényi szintű szabályozást kapott (a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény), majd néhány éve itt is megjelent az elektronikus eljárás.

– Jogpolitikai – divatos szóval: szimbolikus – jelentőségű folyamatként az évszámmal a címében még az államszocialista éveket idéző 1959. évi IV. törvényt, a régi Polgári Törvénykönyvet 2014. tavaszán a 2013. évi V. törvény, az új Polgári Törvénykönyv, míg polgári eljárásjogi területen 2018-ban a régi Pp.-t, a a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvényt felváltotta az új Pp., a 2016. évi CXXX. törvény a polgári

perrendtartásról. Mindeközben itt is megjelent az elektronikus eljárási rend.

– A nemperes eljárások területén (felszámolási, csőd, civil szervezetek stb.) is megjelent az elektronikus eljárás.

Ennek a megújulási folyamatnak különös záróakkordja lesz az újInyvt. 2023-as hatályba lépése a hozzá kapcsolódó elektronikus eljárással együtt. A jogalkotási folyamatban az új törvény elfogadására és kihirdetésére került sor, a végrehajtási rendelet jelen tanulmány írásakor még nem látott napvilágot. Dolgozatom a napi szinten jogalkalmazással foglalkozó és egyben elméleti kutatást is végző szakjogász szemével igyekszik a jogszabályi újításokat vizsgálni.

Még ide, a bevezető részhez illeszkedik, hogy az újInyvt. kihirdetését kisebb közjáték zavarta meg, jelesül az új törvény első kritikusanak Áder János köztársasági elnök bizonyult, aki az Országgyűlés által elfogadott és hozzá kihirdetésre megküldött törvényt megfontolásra visszaküldte az Országgyűlésnek. Áder János köztársasági elnök Kövér László házelnök részre küldött 2021. június 4-i átiratában az alábbiakat rögzítette:

*„A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotás alapvető követelményei között mondja ki, hogy a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. (2. § (1) bekezdése)*

*Megállapítottam, hogy az elfogadott törvény a fenti követelményeknek nem felel meg, mivel a hatályba léptető rendelkezések ellentmondásosak, a jogalkotói cél megvalósítására nem alkalmasak az alábbiak miatt:...A törvény 92. § (1) bekezdése értelmében a törvény általános hatályba lépésének időpontja 2021. június 15. napja. A 92. § (2) bekezdése a kivételek között kimondja, hogy – egyebek mellett – az 1-97.§ 2023. február 1. napján lép hatályba. Eszerint tehát a 92. § is majd csak 2023. február 1-jén lép hatályba.*

*A 92. § 2023. február 1-jei hatályba lépése több szempontból aggályos. Egyrészt nem teszi lehetővé a kivételekkel nem érintett rendelkezések 2021. június 15-ei hatályba lépését, az eredeti jogalkotói cél megvalósulását. Másrészt értelmezhetetlen és alkalmazhatatlan a 92. § (1) bekezdésének visszamenőlegessé válása miatt.*

*Kérem ezért a Tisztelt Országgyűlést, hogy a törvény hatályba léptető rendelkezéseit tárgyalja újra.”*

A jogtechnikai hibát végül az alábbi szöveggel korigálta a Parlament: *„92. § (1) E törvény - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.*

*(2) Az 1-91. §, a 93-97. §, a 100-103. §, a 105. §, a 106. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 106. § (3) bekezdés a) és b) pontja 2023. február 1-jén lép hatályba.”*

A bevezetőm végén említtem meg, hogy 20 éve gyakorló jogász, ügyvéd vagyok, így egyes megjegyzéseket, észrevételeket óhatatlanul ezen a szemüvegen keresztül teszek.

## **II. A hatálybalépés, az eljárási hatály kérdésköre az újInytv.-ben**

Az előbbiekben idézett hatályba léptető rendelkezések kapcsán első kérdésként az merül fel, hogy a hatályba lépéskor folyamatban lévő akár hatósági, akár bírósági eljárások körében hogyan kell a jogszabályt alkalmazni. Érdemi választ sajnos az újInytv. nem rögzít, mindösszesen ennyit mond: *„93. § Az átmeneti rendelkezéseket törvény állapítja meg.”* A hivatkozott törvénynek tervezete sem ismert, parlamenti tárgyalásra, különösen elfogadásra nem került sor.

Mivel 2023 februárja már belátható közelségben van, óhatatlanul felvetődik a kérdés, van-e kellő felkészülési idő a jogalkalmazás számára az új rendelkezések megismerésére?

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény az alábbi elvi jelentőségű, de tág értelmezési lehetőségeket biztosító elvárásrendszerrel rögzíti:

*„2. § (3) A jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.”*

Mit tekinthetünk elegendő időnek? Van-e erre vonatkozóan valamilyen definíció vagy igazodási pont?

Az Alkotmánybíróság több ügyben is foglalkozott a kérdéssel, így az alkotmányos elvárásokat kiválóan rögzíti a 22/2019. (VII. 5.) AB határozatban<sup>1</sup>, ahol a közigazgatási bíróságokról szóló 2018. évi CXXX. törvény egyes rendelkezései és a közigazgatási bíróságokról szóló törvény hatálybalépéséről és egyes átmeneti szabályokról szóló 2018. évi CXXXI. törvény egésze, valamint egyes rendelkezései alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítvány elutasításáról, illetve visszautasításáról döntött. Ezeket az érveket megismételte egy 2021-ben hozott határozatában is.<sup>2</sup> Az AB határozatok indokolása szerint a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell meghatározni, hogy

<sup>1</sup> 22/2019. (VII.5.) AB határozat [43]-[44]

<sup>2</sup> 3116/2021. (IV.14.) AB határozat

kellő idő maradjon a címzettek számára a jogszabály alkalmazására való felkészülésre. Az Alkotmánybíróság szerint a felkészülési idő három ismérve határozható meg:

*„ad1) a jogszabály szövegének megszerzésére és áttanulmányozására,*

*ad2) a jogalkalmazó szervek számára a jogszabály alkalmazására való felkészülésre, illetve*

*ad3) a jogszabállyal érintett személyek és szervek számára annak eldöntésére, hogy miként alkalmazkodjanak a jogszabály rendelkezéseihez vonatkoznak.*

*Az, hogy mennyi idő szükséges a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez, esetről esetre dönthető el, amely során gazdaságpolitikai, szervezési, műszaki szempontokat is figyelembe kell venni, vagyis alapvetően nem alkotmányjogi probléma. Alaptörvényellenes akkor lesz egy jogszabály, ha a felkészülési idő oly mértékben rövid, hogy az új szabályozáshoz való alkalmazkodás rendkívüli nehézségekkel járna, lehetetlen, vagy felkészülési idő egyáltalán nincs biztosítva.”<sup>3</sup>*

A jogszabály szövegének megismerése körében látható, hogy egyelőre még csak a törvényi rendelkezés ismerhető meg, a számos érdemi elemet tartalmazó végrehajtási rendelet még nem. A szükséges felkészülési idő fentiek alapján nehezen határozható meg, hiszen végrehajtási rendelet hiányában még nem ismert, milyen informatikai felületen, milyen szoftver és hardver eszközök beszerzését és informatikai beüzemelését követően lesz használható az E-ingatlan-nyilvántartás.

A felkészülési időhöz támpont lehet a korábbi e-eljárások bevezetése előtti metódus: az ügyvédi szegmens vonatkozásában mind az ügyvédi területi kamarák, mind piaci alapon informatikai oktatással foglalkozó cégek szerveztek 20-25 fős tanfolyamokat a számítógépes ismeretek elsajátítására. Az ügyvédek és jogtanácsosokat tekintve nagyjából 16 ezer<sup>4</sup> főt kell felkészíteni az újInyvtv. „fogadására”. Mindezek ismeretében még kevésbé tűnik távolinak a 2023. februári hatályba lépése a törvénynek.

Különösen fontos lehet a várhatóan megváltozó kárfelelősségi biztosítás, ami jóval összetettebb tevékenységhez kapcsolódik: az ügyleti tanácsadáson, hatósági nyilvántartási ellenőrzéseken, okiratszerkesztési munkán, mint magánjogi megbízási jogviszonyon túl, magához az ingatlan-nyilvántartási változás – közvetett – vezetéséhez is.

---

<sup>3</sup> 3116/2021. (IV.14.) AB határozat [42]

<sup>4</sup> <http://www.bpugyvedikamara.hu/kamarank/bemutatkozunk/> (2021.11.24.)

### **III. Jogalkotói (előterjesztői) általános indokolás az újInytv. megalkotása körében, a Kódex jelleg (?)**

Az Indokolások Tárának 2021/84. számában jelent meg a „végső előterjesztői indokolás” – a továbbiakban: Indokolás – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényhez, az általános indokolás az alábbiakat rögzíti:

*„Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) hatálybalépése óta eltelt több mint húsz évben jelentős társadalmi, gazdasági változások történtek, amelyek új igényeket támasztanak a jogi szabályozással és az elektronikus ügyintézésessel szemben. A Kormány ezért döntött a Közigazgatás- és Közszolgáltatás-fejlesztés Operatív Program (KÖFOP) keretében az "E-ingatlan-nyilvántartás" című projekt (E-ING Projekt) megvalósításáról, amelynek célja, hogy az ingatlan-nyilvántartást elektronikus adatbázissá fejlessze, az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat teljes mértékben elektronizálja, így csökkentse a földügyi eljárások átfutási idejét és költségszintjét, ezáltal pedig a közigazgatási adminisztratív terhek is csökkenjenek.*

*A fenti célok mentén folyó műszaki fejlesztéssel párhuzamosan szükség van az ehhez igazodó jogi szabályozási alapok megteremtésére, ami a jogi szabályozási reform révén valósulhat meg új ingatlan-nyilvántartási törvény és új végrehajtási rendelet megalkotása útján. Az ingatlan-nyilvántartás digitalizációja és az ehhez kapcsolódó szabályozási reform lehetővé teszi, hogy*

*1. a magyar ingatlan-nyilvántartás korszerű és a digitalizáció terén is versenyképes legyen nemzetközi összehasonlításban, ezáltal az ország versenyképességének növeléséhez is hozzájárulva;*

*2. a papír alapú ügyintézés felváltsa a hatékonyabb és gyorsabb elektronikus ügyintézés;*

*3. az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolható legyen az állam más közhiteles elektronikus nyilvántartásaival, ahonnan az ingatlan-nyilvántartás adatai automatikusan frissülni tudnak és biztosított lesz az elektronikus információ-áramlás és kapcsolattartás, sok esetben az automatizált kapcsolattartás;*

*4. az ingatlan-nyilvántartás áttekinthető, teljes körű és naprakész legyen;*

*5. hatóságok, bíróságok, más jogosultak könnyebben hozzáférjenek elektronikusan a rendszerhez jogosultsági szint beállításával;*

6. a megyei, illetve fővárosi kormányhivatalok ingatlanügyi hatósági feladatait támogató rendszer, valamint a térképi adatbáziskezelő rendszer egységes legyen;

7. az intelligens adatbázis alkalmas legyen adatfeldolgozásra, adatkeresésre.

*Az ingatlan-nyilvántartási szabályozás új elemei:*

*Kódexjelleg: Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények és adatok körét ágazati jogszabály nem, hanem egységesen csak az ingatlan-nyilvántartási szabályozás határozhatja meg.*

*Teljeskörűség elve - a bejegyzési elv kiterjesztése: Az új szabályozás szerint az ingatlannal kapcsolatos olyan jog, tény és adat esetén, amely tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, a jog, valamint a tényen és adaton alapuló jog, illetőleg kötelezettség akkor érvényesíthető, ha a jogot, tény, adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.*

*Az ingatlan-nyilvántartás primátusa: Kiemelt cél, hogy az ingatlan-nyilvántartásból a lehető legteljesebb körben megismerhető legyen az adott ingatlannal összefüggésben fennálló összes jog és kötelezettség. A szabályozás nem vonná el az egyes ágazatoktól az ingatlanra vonatkozó szakmai szempontú nyilvántartás vezetését, azonban kötelezővé tenné, hogy az ágazati adatok az egységes ingatlan-nyilvántartásban is megjelenjenek, valamint ehhez kapcsoltan az ingatlan-nyilvántartási adat elsőbbségét, közhitelességét mondja ki.*

*Az automatikus döntéshozatal: Az automatikus döntéshozatal tekintetében az általános közigazgatási eljárási kódex (a továbbiakban: Ákr.) az eljárási kereteket teremti meg, de a döntéshozatal módját az elektronikus ügyintézésről szóló törvény határozza meg. Az automatikus döntéshozatal ingatlan-nyilvántartási eljárásokban történő alkalmazását az ingatlan-nyilvántartási törvény lehetővé teszi, illetve felhatalmazást ad a feltételeinek a végrehajtási jogszabályban való meghatározására. Az Ákr. külön garanciális szabályt tartalmaz az automatikus döntéshozatal tekintetében, ami az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is alkalmazandó lesz: a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérheti, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el."*

A Kódex jelleg a jogalkotói szándék szerint több szabályozási elembe is tette érhető:

a) bejegyezhető jogok és tények „zártsága”;

Az újInyvtv. 9. §-a ekként szabályoz: „Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.” Az Indokolás a rendelkezést

ekként magyarázza: *„Az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott adatait a jövőben az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtási rendelete állapítja meg. A bejegyezhető jogok és tények köre tehát zárt, az ingatlan-nyilvántartásba csak azok a jogok és tények jegyezhetők be, amelyeket a törvény végrehajtási rendelete felsorol, más jogszabály nem állapíthat meg olyan jogot, tény, melyet az ingatlan-nyilvántartásba be lehetne jegyezni.”*

Megjegyzem, ez jelenleg sincs másként, hiszen az Inyvtv. 16-17. §-ai tételesen rögzítik, melyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és feljegyezhető tények. Az újInyvtv. zártságra utaló szabályozása azonban egyértelműsíteni fogja mind a jogalkalmazás, mind a jogkereső állampolgárok, egyéb jogalanyok számára, hogy ingatlan-nyilvántartási jog és tény nem lehet más, mint amit a később megalkotandó végrehajtási rendelet fel fog sorolni.

b) jelenleg más jogszabályokban rögzített releváns részeknek az újInyvtv.-be építése;

Ugyancsak a Kódex-jelleget erősíteni szándékozik, hogy az újInyvtv.-ben kaptak helyett a földnek minősülő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályok: a 64. § rendelkezik a föld megszerzésének lényegi szabályairól (biztonsági kellékekkel rendelkező okmány, mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék).

Nem véletlenül használtam az előző mondatomban az „erősíteni szándékozik” fordulatot, lévén, hogy – legalábbis egyelőre úgy tűnik – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) földtulajdont érintő részletszabályai továbbra is hatályban maradnak, így pl. az elővásárlási jogosultság szabályai. A kapcsolat olyannyira megvan a két jogszabály között, hogy az újInyvtv. 64.§-ában használt „föld” meghatározáson vélhetően a Földforgalmi törvény 1. § (1) bekezdésének meghatározását kell érteni, azaz „föld” a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld.

Az Indokolás az újInyvtv. 64. §-ához fűzött magyarázatában rögzíti: *„A törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseivel összhangban álló speciális követelményeket állapít meg a földnek minősülő ingatlanok tekintetében.”*

A jelenlegi állapot szerint a Fétv. az újInyvtv. hatályba lépését követően is tartalmazni fog ingatlan-nyilvántartási területet érintő szabályozási elemeket (pl. földhasználati nyilvántartás).

Az újInyvtv. mindezekből adódóan nem kódex, ez a jogalkotásban résztvevők dogmatikai fogalmi tévedése. A kódex a Ptk., amelynek egyik „kvázi” végrehajtási törvénye az ingatlan-nyilvántartásról szól törvény. Ugyanígy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényhez (a továbbiakban: Ákr.) képest is csak különös törvényről beszélhetünk.

Az autonóm jogszabályi jelleg erodálására lehet alkalmas a 2011. november 2. napján a Parlament számára benyújtott *„Egyes agrártárgyú törvények módosításáról”* szóló törvényjavaslat. Legfontosabb módosító indítványa, hogy a termőföldekre vonatkozó – ingatlan-nyilvántartási bejegyzést érintő – jogügyletek körében az ún. biztonsági elemeket tartalmazó zöld papír kivezetésre kerül, helyébe elektronikus regisztráció lép. A törvényjavaslat ekként fogalmaz: *„1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 72. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:*

*„72. § (Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg) „c) a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó szerződés, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat elektronikus regisztrációjának szabályait;”*

A törvényjavaslat számos eleme már 2022 elején, illetve tavaszán, azaz majd egy évvel az újInyvtv. hatályba lépése előtt alkalmazandó lenne, ami a jogalkalmazásban komoly a koherenciazavart idézhet elő.

Összegezve: látható, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás sui generis eljárási természetének igényével sem fellépő szabályozás azt mutatja, hogy az új ingatlan-nyilvántartási törvény meghirdetett kódex jellege inkább tematizációs technika, mintsem jogi tartalommal bíró értelmezés.

c) alapelvek megjelenése az újInyvtv.-ben;

Az Indokolás az alapelvek körében az alábbiakat rögzíti:

*„Az E-ING bevezetése az egységes ingatlan-nyilvántartási szabályozás érdekében szükségessé tette, hogy a Ptk. csak az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó legalapvetőbb polgári jogi tartalmú szabályokat foglalja magában. Csak és kizárólag azokat a szabályokat, amelyek az ingatlan-*



*nyilvántartási bejegyzésnek (ide értve a bejegyzés törlését és kiigazítását is) polgári jogi joghatását kifejtő szerepével állnak szoros kapcsolatban. Ennek megfelelően a Ptk. ötödik Könyvének negyedik részében csak a polgári jogi jogalkalmazás számára legszükségesebb ingatlan-nyilvántartási szabályok kerültek elhelyezésre, a Ptk. rendelkezéseinek nagyobbik (főként eljárási jellegű) része így az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben jelenik meg a kialakítandó új szabályozással összhangban, annak hatósági értelmezését és alkalmazását segítve. A módosítás eredményeként a Ptk.-ban maradó rendelkezések tekintetében lényeges változások nem történtek, e szabályoknak csupán pontosabb, értelmezést segítő módon való megfogalmazására került sor, a közhitelesség és ennek joghatásai hatékonyabb érvényesülése érdekében. Ilyennek minősül mindenekelőtt az, hogy a szabályozás három csoportba sorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket. Az első csoportba tartozóan mindenekelőtt azokat a dologi jogokat említi (ezek felsorolása nélkül), amelyeknek a joghatása (így alapítása, módosítása, megszűnése) – eltérő törvényi rendelkezés hiányában – konstitutív hatályú, vagyis az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jönnek létre. Ezekről maga a Ptk. rendelkezik az ötödik (Dologi jog) könyvben. A második csoportba azok a nem dologi jogi természetű jogok és tények tartoznak, amelyek joghatása bejegyzés nélkül is bekövetkezik, de harmadik személlyel szemben csak akkor válnak hatályossá, ha az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerülnek. Végül a harmadik csoportba azok a jogok és tények tartoznak, amelyek a jogszabály erejénél fogva létrejönnek, és a joghatásuk a jogszabály rendelkezése alapján (ex lege) bekövetkezik, anélkül, hogy az az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést igényelne. E csoport alkotó elemeinek határait a módosítás a lehető legszűkebb terjedelemben kívánta meghúzni, csak és kizárólag abban a körben, amelyben a közbizalom érvényesülése érdekében e jogok és tények fennállása vagy fenn nem állása még a körültekintő jogalkalmazó számára is megállapítható. E jogok és tények ezért csak abban az esetben tekinthetők harmadik személyekkel szemben bejegyzés nélkül is hatályosnak, ha az ingatlan a jogot vagy tényt keletkeztető (megszüntető) jogszabály hatálya alá tartozása az ingatlan-nyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy – meghatározott kivétellel – adat alapján az érintett ingatlan tekintetében kétségtelenül megállapítható.”*

Ennek megfelelően:

1. sz. táblázat

| <b>Ingatlan-nyilvántartási alapelvek jelenleg a Ptk.-ban</b>   | <b>Ingatlan-nyilvántartási szabályok a Ptk.-ban az újInyvtv hatálya lépését követően</b>   |
|--|--|
| <p>AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÉS ANNAK ELVEI</p> <p>5:165. § [Az ingatlan-nyilvántartás]<br/>Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.</p> <p>5:166. § [Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága]<br/>(1) Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános.<br/>(2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát - a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével - bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.<br/>(3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma - a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között - akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.<br/>(4) Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető akkor is, ha a tulajdoni</p> | <p>AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS TARTALMA ÉS AZ AHHOZ FŰZŐDŐ JOGHATÁSOK</p> <p>5:165. § [Az ingatlan-nyilvántartás tartalma]<br/>Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozóan bejegyezhető jogokat, tényeket és adatokat az ingatlannyilvántartásról szóló jogszabályban meghatározottak szerint tartalmazza.</p> <p>5:166. § [Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés]<br/>(1) E törvény eltérő rendelkezése hiányában az ingatlanra vonatkozó dologi jogok és korlátozott dologi jogok (a továbbiakban együtt: dologi jogok) az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek, módosulnak és szűnnek meg.<br/>(2) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető nem dologi jogok és tények harmadik személyekkel szemben az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válnak hatályossá.<br/>(3) A jogszabály erejénél fogva keletkező jog vagy tény harmadik személyekkel szemben bejegyzés nélkül is hatályos, ha az ingatlannak a jogot vagy tényt keletkeztető jogszabály hatálya alá tartozása az ingatlannyilvántartásban szereplő más jog, tény vagy - a helyrajzi számot ide nem értve - adat alapján az ingatlan tekintetében kétségtelenül megállapítható.<br/>(4) Törvényben meghatározott jogok vagy tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi.</p> |

lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.

5:167. § [Az okirati elv]

Az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.

5:168. § [A bejegyzési elv]

(1) Törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe. Az ingatlan-nyilvántartásba azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály lehetővé teszi.

(2) A jogátruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés pedig a szerződésen alapuló vagyonekezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot.

(3) Törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

(4) Törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti.

(5) Törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételessé teszi.

5:169. § [A rangsor elve]

Az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (a továbbiakban: rangsor) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.

5:167. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének joghatása]

Ha valamely jogot, tényt vagy adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról vagy törléséről nem tudott.

5:168. § [Jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelme]

(1) A jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha ez az anyagi jogi jogállapottól eltér.

(2) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezésre nem lehet hivatkozni azzal szemben, aki a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző ellen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése vagy kiigazítása iránt, illetve az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett bejegyzési igény alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének vagy a bejegyzési igény elévülésének megállapítása iránt pert indít. Ugyanez a szabály irányadó, ha a törlési vagy kiigazítási perindítást bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

5:169. § [Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállása]

(1) Az ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlanra vonatkozóan dologi jogot szerző a szerzett jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy őt a bejegyzési igénnyel rangsorban

|   |  |
|---|--|
| <p>5:170. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége]</p> <p>Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.</p> | <p>megelőző, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben.</p> <p>(2) Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogot vagy tényét annak jogosultja a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző bejegyzett jogosulttal, valamint a be nem jegyzett jog vagy tény jogosultját bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben nem érvényesítheti.</p> <p>5:170. § [Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatályának kiterjesztése]</p> <p>Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatályára, továbbá a jóhiszemű és ellenérték fejében szerzők védelmére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog alapján az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként megjelölt részére szolgáltatást teljesítenek.</p> |
|---|--|

A szemléletváltást már a Ptk. fenti szabályokat tartalmazó Ötödik könyv Negyedik rész X. címének elnevezése is tükrözi, jelenleg a cím elnevezése: „AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÉS ANNAK ELVEI”, majd az újInyvtv. hatályba lépést követően pedig „AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS TARTALMA ÉS AZ AHOZ FÜZŐDŐ JOGHATÁSOK”-ra módosul, ezzel is kifejezve, hogy az alapelvi rendelkezések inentől az új ingatlan-nyilvántartási törvényben keresendők.

#### **IV. Alapelvek az újInyvtv.-ben**

a) A korlátozott nyilvánosság alapelve, indokolt-e a szűkítés?

Az újInyvtv. ekként szabályoz: „14. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározott kivételekkel – nyilvános. (2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap és térkép tartalmát – a (3) és (4) bekezdésben meghatározott korlátok között – bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.”

A korlátozó rendelkezések az alábbiak:

*„(3) A természetes személy névadata és születési éve, valamint lakcíme a lekérdező személy azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése mellett ismerhető meg, a névadaton és a születési éven túl a természetes személyazonosító adatok, valamint az állampolgárságra vonatkozó adat pedig törvényben meghatározott célból és törvényben meghatározott személyek számára ismerhetők meg.*

*(4) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma – a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között – akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.”*

Az Indokolás a korlátozásokat az alábbiakkal indokolja: *„A törvény az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának elve alapján áll továbbra is, azonban a jogosulti adatok körének megismerhetőségét szigorítja. A bejegyzett természetes személy jogosult személyes adatai megismerhetőségének szigorítását adatvédelmi igények indokolják. Fontos, hogy a jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatait csak a lekérdező azonosítása mellett, célhoz kötötten, és csak a legszükségesebb mértékben lehessen megismerhetővé tenni, ezért rendelkezik úgy a törvény, hogy a tulajdoni lapból a természetes személy jogosultnak csak a neve és lakcíme ismerhető meg szélesebb körben, míg a neven kívüli természetes személyazonosító adatok csak a törvényben meghatározott célból és a törvényben meghatározott személyek számára ismerhetők meg.”*

Az elemzés bevezetéseként – egy rövid gondolat erejéig – térjünk vissza az alapokhoz: mire is szolgál a nyilvánosság alapelve?

A dologi jog egyik alapvető eleme a német alapokon nyugvó jogi térben a nyilvánosság alapelve. Lenkovics Barnabás<sup>5</sup> *Dologi jog* jegyzetét hívom segítségül: *„Ami a dolgok természetét illeti, egy személynek egy dolog feletti közvetlen uralma általában mindenki számára nyilvánvaló, sőt maguk a jogosultak is azt akarják, hogy uralmuk ténye nyilvánvalóvá (nyilvánossá) váljon...A társadalmi rend stabilitása és a vagyoni forgalom biztonsága egyaránt megköveteli az alapvető vagyoni viszonyok rendjének szilárdságát, áttekinthetőségét, ellenőrizhetőségét.”*

---

<sup>5</sup> Lenkovics 2014. 27.

Menyhárd Attila<sup>6</sup> így fogalmaz: „A nyilvánosság szerepe a dologi jogban elsősorban abból fakad, hogy a dologi jogi jogviszonyok abszolút szerkezetűek, ezért funkciójuk betöltésére elsősorban akkor alkalmasak, ha harmadik személyek felé felismerhetőek. A bizonytalan helyzetek a dologi jogok fennállásával kapcsolatban negatív hatással vannak e jogok érvényesülésére. A nyilvánosság elvéhez szorosan kötődik a legitimáló hatás: bizonyos jogok keletkezéséhez vagy védettségéhez az szükséges, hogy az kifelé is nyilvánvalóvá váljon. Ezért szükséges az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez nyilvántartási bejegyzést feltételként előírni, a dolgokon fennálló terheket (ingók esetén is) nyilvántartásban rögzíteni, a tulajdon átruházásához is részben ezért kell megkövetelni az átadást.”

Kérdés, hogy a jogszabály által elvárt „lekérdező személy azonosítása és a lekérdezés céljának megjelölése” fordulat nem korlátozza-e indokolatlanul a nyilvánosság alapelvét? Dogmatikai szempontból ez természetesen korlátozást jelent, a gyakorlatban azonban nem, ugyanis az úgynevezett tulajdoni lapba történő betekintések jelentős hányada ma már a földhivatali internetes felületen, a TAKARNET rendszeren vagy a magyarorszag.hu felületen keresztül történnek. Az e felületeken történő információ-lekérések során eddig is visszakereshető volt a lekérést folytató személy (pl. ügyvédi iroda), a TAKARNET felület esetében most is meg kell jelölni a lekérés célját, bár igaz, hogy olyan sablonos megjelölést is elfogad a rendszer, hogy „informálódás”.

Álláspontom szerint a lenkovicsi hármas (szilárdság, áttekinthetőség, ellenőrizhetőség) követelményének a nyilvánosság körében az felelne meg, hogy ha a tulajdoni lapok tartalma, minden adminisztratív akadály nélkül megismerhető lenne. Például, ha a Balaton partján sétálva egy láthatóan elhagyatott telek, ahol félig leszakadt tábla hirdeti, hogy „eladó”, felkelti az érdeklődésemet, úgy minden adminisztratív akadály nélkül lehetőség legyen megtudni a tulajdonos teljes nevét és bejelentett lakcímét, hogy fel tudjam vele venni a kapcsolatot.

Egy modern kori megjegyzés: miközben az Indokolás „adatvédelmi igények”-re hivatkozva indokolja a normatíva szigorítását, addig napjainkban a személyek azonosításának elsődleges terepévé a közösségi média szolgál, ahol a felhasználók gigabájtnyi mennyiségű személyes adatot adnak meg magukról önként, amellyel adott esetben sokkal nagyobb veszélyeknek tehetik ki magukat, mint azzal, hogy a dologi jogi nyilvánosság alapelve alapján bizonyos adataik bárki által megismerhetővé válnak.

---

<sup>6</sup> Menyhárd 2002.12

A (4) bekezdésben megjelölt – jelenleg is hasonló módon szabályozott – „*az okirat megismerése joga érvényesítéséhez szükséges*” fordulat széles lehetőséget ad a mérlegelésre, ami jellemzően inkább megszorító, mintsem adatot biztosító. Számtalan olyan ügytípus létezik, ahol a jogérvényesítés (pl. peres eljárás megindításának) előfeltétele, hogy a jogot érvényesíteni kívánó megismerjen egy adott, az ingatlan-nyilvántartásban elfekvő okiratot, mert annak áttanulmányozása után tudja eldönteni, hogy az igénye vélt vagy valós.

Összegezve: A nyilvánosság korlátozottabb, mint az Inyvtv. szerint, hiszen az újInyvtv. alapján a tulajdoni lapból a természetes személy jogosultnak csak a neve és lakcíme ismerhető meg automatikusan, az egyéb személyazonosító adatok csak a törvényben meghatározott célból. Az Indokolás – ahogy idéztem is – általánosságban hivatkozik adatvédelmi okokra, érdemi indokolást azonban nem ad a szűkítésre.

Vegyünk egy életszerű példát: az ingatlan tulajdoni lapjára – elnézést kérve minden hétköznapi nevet viselő olvasómtól – Kiss-Kovács-Szabó István-László-Ferenc van tulajdonosként bejegyezve Budapest „Lakótelepi út 5.” szám alá, mely egy 150 lakásos társasház. Ebből a jóhiszemű harmadik fél kétséget kizáróan meg fogja tudni állapítani, hogy ki a tulajdonos? Nyilvánvalóan nem. Azaz a jóhiszemű harmadikat – a szerezni kívánót – kevésbé védi ez a rendelkezés, mint a hatályos.

Az ingatlan-nyilvántartás tartalma a közérdeket, azaz a forgalom biztonságát szolgálja. A rendelkezés korlátozó hatású, hiszen csak a törvényben meghatározott célból és a törvényben meghatározott személyek számára ismerhetők meg a további személyes adatok.

Észszerű-e a korlátozás? Nem feltétlenül, hiszen a jelenleg hatályos cégeljárás törvény szerint a mindenki számára hozzáférhető – a tulajdoni lappal szemben ingyenes lekérdezést biztosító – cégjegyzék tartalmazza a cég ügyvezetőjének és tagjának nevét, születési idejét, édesanyja nevét és lakcímét, az ügyvezetőnél még az adóazonosító jelet is. A rendszerváltást követő gazdasági átalakulásnak egyik kísérőjelensége volt az ún. „cégen keresztüli foglalkoztatás”, azaz a klasszikus közszférában dolgozókon túlmenően az állampolgárok nagy számban tagjai gazdasági társaságoknak, ezeken keresztül fejtik ki tevékenységük egy részét. Némi rendszerzavar észlelhető: a forgalom biztonságát szolgáló ingatlan-nyilvántartás esetében főszabályként csak korlátozott adattartalom ismerhető meg, míg az ugyancsak a forgalom biztonságát (is) szolgálni hivatott cégjegyzék esetében nincs korlátozó rendelkezés.

Tovább viszem a gondolatot: a jelenleg hatályos cégeljárás törvényt 2023 júliusában felváltó, a jogi személyek nyilvántartásáról és a

nyilvántartási eljárásról szóló 2021. évi XCII. törvény 12. § (1) bekezdése alapján a *„nyilvántartási jegyzékbe bejegyzett természetes személy neve, születési helye és ideje, valamint anyja születési neve nyilvános adat, de lakcíme nem nyilvános adat.”*

Azaz, míg az egyik közhiteles nyilvántartásban – telekkönyv – a név és a lakcím a nyilvános adat, a születési hely és idő, anyja neve nem, addig a másik közhiteles nyilvántartásban – nyilvántartási jegyzék (az új cégjegyzék) éppen fordítva.

A soron következő okirati elvre külön nem térek ki, lényegében a szabályozás a jelenlegivel megegyező. Az új törvény viszont eltér az Inyvtv. és Ptk. szabályozástól az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége tartalmának meghatározása tekintetében.

#### b) Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége

A főszabály a jelenlegi szabályozással azonos, azaz *„az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, a benne foglaltak helyességét vélelmezni kell.”* (16. § (1) bekezdés)

A hatályos Ptk. az alábbiakat rögzíti: *„5:171. § [Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalma]*

*(1) Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.*

*(2) Az (1) bekezdésben foglaltak megfelelően irányadók az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.”*

A szabályozás megmarad, csak a normahely átkerül az újInyvtv-be: *„16. § (2) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-ában foglaltak irányadók az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.”*

Mit is fog mondani a Ptk. 2023. február 2. napjától? *„Ha valamely jogot, tényt vagy adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról vagy törléséről nem tudott.”*

Magyarul: széljegy esetében továbbra is közhitelesnek kell tekinteni nem csak a széljegynek a tulajdoni lapon található rövid



tárgymegjelölését, hanem a széljegy tartalmát, mondjuk inkább úgy, hogy maga a széljegy mögötti okirati tartalom is a közhitelesség, illetve a tudomás (ismertség) körébe esik.

Ennek megfelelően széljegyet tartalmazó ingatlanra különös körültekintéssel lehet csak szerződni, teljes terjedelmében be kell szerezni a széljegy alapját képező iratokat, és azokat át kell tanulmányozni szerződéskötés előtt. Az ügyvédi gyakorlat jelenleg is ez, a jogszerző, ingatlan-nyilvántartáson kívüli személy – és rajta keresztül az ügyletet bonyolító ügyvéd – felelősségi körébe esik az ellenőrzés (részleges) elmaradása.

Felmerül a kérdés, hogy indokolt-e a közhitelesség védelmét és vélelmét biztosítani széljegyzett, de még el nem bírált kérelmeknek?

A vegytiszta dogmatikai megoldás az lenne, hogy a széljegy és tartalma nem élvezné a közhitelesség „áldásait”, hiszen még nincs elbírálva, lehet, hogy a kérelem alapján kért bejegyzés nem is teljesül. Ehhez a dogmatikai megoldáshoz viszont az lenne szükséges, hogy a forgalomban a felek, ha széljegyet tapasztalnak az ingatlanon, akkor megvárják annak feldolgozását, azaz nem „szerződnek rá” széljegyes ingatlanra.

A piaci viszonyok között ez a türelmes magatartás azonban az ingatlanforgalomban részt vevők számára nem lehetséges, két példával is megvilágítom:

- az elmúlt 20 évben tömegesen épültek teremgarázsok, melyeken osztatlan közös tulajdon áll fenn. Így teremgarázs eszmei hányad (gépkocsi beállóhely) szerzése esetén szinte kizárt, hogy a pl. 50 beállónyi teremgarázs esetében ne legyen széljegy az adott albetéti ingatlanon;
- öröklés útján szerzett ingatlan esetében a még csak széljegyen szereplő örökösök gyakran előszerződéssel vagy akár végleges adásvétel útján is átruházzák az ingatlanukat, nem várva meg a közjegyzői hagyatékátadó végzés telekkönyvi átvezetését.

Ezekre a piaci igényekre a jogalkotó sajnos nem tud más módon reagálni, mintsem a forgalom biztonsága érdekében a széljegyet (és az alapját képező mögöttes – és hatósági szempontból elbírátlan – okiratot) is behelyezi a közhitelesség védőernyője alá. Vékás Lajos rámutat: *„Elsősorban az ingatlan-nyilvántartásnak ez a zilált állapota "kényszerítette" a bírói gyakorlatot arra, hogy a nyilvántartásba még be nem jegyzett tulajdoni várományos elidegenítési jogát a széljegyzet, sőt*

*pusztán a kötelmi jogi jogszerzés (azaz az adásvételi, ajándékozási stb. szerződés) alapján elismerje.”<sup>7</sup>*

Kurucz Mihály aggályait ekként fogalmazza meg: *„Az el nem bírált kérelem, illetőleg az azt jelző széljegy egyben az ügylettől szabaduló, a nyilvántörnyvben bejegyzett félnek is káros, hiszen újabb jogügyletei tárgyalásakor még el nem bíralt eljárások terhelik ingatlanát. Előnyére szolgál viszont a rosszhiszemű feleknek, hiszen az eljárások elhúzásával, a ranghely fenntartásával, lefogásával vagyoni értékű helyzetben vannak a nyilvántörnyvi jogosulttal szemben.*

*A bejegyzések elmaradása, illetőleg vitatása, lebegtetése egyben a közbizalmi hatás erodálódásához vezet, hiszen a nyilvántörnyvet megtekintők előtt le nem zárt jogváltozási eljárások bizonytalanná teszik a nyilvántörnyvi tartalmat.”<sup>8</sup>*

A közhitelesség körének újdonsága, miszerint az Inyvtv.-ben nem terjed ki a közhitelesség véelme az ingatlanadatokra. Az új telekkörnyvi rendszer azonban ezt a kört is bevonta a közhitelesség véelme alá azzal, hogy az Ptk. 5:176. §-ában az újInyvtv hatálya lépését követően a megjelenik a „jog” vagy „tény” szó mellett az „adat” szócska is. Ez azt jelenti, hogy az ellenkező bizonyításáig az ingatlan adatai (pl. terület nagysága, művelési ága) tekintetében is véelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántörnyásban szereplő adatokban bízva szerez jogot, és ennek értelmében megilleti a jóhiszemű jogszerzőkre vonatkozó véelme. Valamint az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántörnyásba bejegyzett adatról véelmezni kell, hogy az fennáll, a hatósági nyilvántörnyásból törölt adatról pedig véelmezni kell, hogy nem áll fenn.

### c) A kérelemhez kötöttség alapelve

*„Jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántörnyási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható.” (17. § (1) bekezdés)*

Az alapelv különösebb újdonságot nem tartalmaz ellentétben az alapelvből fakadó alábbi rendelkezéssel: *„Jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a (2) bekezdésben foglalt kivétellel a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le.” (44. § (1) bekezdés)* Az Indokolás rögzíti, hogy

<sup>7</sup> Vékás 2001.130.

<sup>8</sup> Kurucz 2003b.9.

*„ennek a rendelkezésnek a fontosságát az adja, hogy a jogügyletben résztvevő személyek eljárásjogilag nem minősülhetnek ellenérdekű feleknek, így nincs akadálya annak, hogy – egyéb feltételek megléte esetén – az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelmet automatikus döntéshozatali eljárásban vagy sommás eljárásban bírálja el.”*

Azaz törvényi szintre emelkedett az az eddig is meglévő gyakorlat, hogy mivel a bejegyzett jogosultnak és a jogszerzőnek együttes érdeke, hogy az okirat kiváltsa a joghatását, formálisan is a „szerződő felek együttesen kérik, hogy az ingatlanügyi hatóság jogszerző javára pl. ajándékozás jogcímén az egész ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjogot bejegyezni szíveskedjen.” Az újInyvtv-ben megfogalmazott közös kérelem előírása teremti meg a későbbiekben tárgyalandó sommás és automatizált eljárások lehetőségét.

Összegezve: A közös kérelem az automatizált és sommás eljárások feltételeként megkívánt *„nincs ellenérdekű ügyfél”* fordulat megvalósulásához szükséges, hiszen a közös kérelem *„egy oldalra sorolja”* a feleket. Dogmatikailag ez az indoka, hogy nem elegendő a jelenlegi jogszabályi rendelkezés, mely szerint *„ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné.”* (Inyvtv. 26. § (2) bekezdés) Továbbá a jelenlegi szabályozás szerint bármelyik ügyfél kezdeményezheti az eljárást (Inyvtv. 6. § (1) bekezdés: *„A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul.”*)

Felmerül a kérdés, nem hozza-e ez – a közös kérelem igénye – nehezebb helyzetbe a jogosulttá válót? Észszerű a bejegyzési kérelemhez megkövetelni a másik felet? Meglátásom szerint nem, hiszen:

- a szerződéses gyakorlat sok esetben jelenleg is az, hogy a felek rögzítik, hogy a „bejegyzést a felek együttesen kérik”;
- a jövőben kis odafigyelést igényel, hogy a kérelmek közös kérelemként kerüljenek megfogalmazásra. Ha az elektronikus eljárásokban kötelező szövegű formanyomtatványok lesznek, akkor akár a nyomtatvány is tartalmazhatja a közös kérelem fordulatot, így elkerülve az esetleges visszautasítást vagy hiánypótlást.

Úgy vélem, a felek közös kérelme a bejegyzés törvényességét nem erősíti, csak a (közös) jogi érdek egyértelműségét igazolja.

d) A ranghely és rangsor alapelve

A főszabály változatlan, azaz *„az ingatlanra bejegyzett jogok és tények ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (a továbbiakban: rangsor) és az egyes bejegyzések ebből következő rangsorban elfoglalt helyét (a továbbiakban: ranghely) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.”*

Azonban egy elvi jelentőségű, illetve egy kisebb módosítás, ha úgy tetszik, szigorítás történt:

- a széljegy megfelelőségének követelménye: jelenleg – az érthetőség kedvéért szándékosan túlozni fogok –: ha egy kisiskolás számára is láthatóan egyik elemében sem megfelelő iratcsomag került az illetékes ingatlanügyi hatóság elé, a hatóság nem mérlegelhetett, az iratot széljegyeznie kellett, és a nyilvánvaló érdemi elutasításig ez a „sok sebből vérző” széljegy is élvezte a széljegy jogintézményének előnyeit. Az újInyvtv. behoz a széljegyzés körébe egy „előminősítési eljárást”: jelesül a 46. § (1) bekezdése szerint tartalmi követelményeket támasztott a jogalkotó a széljegy körében:

*„A kérelemnek, ahhoz, hogy széljegyezhető legyen, legalább tartalmaznia kell:*

*a) a kérelmező természetes személy nevét, valamint*

*aa) a 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti további természetes személyazonosító adatait és értesítési címét – a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy esetében,*

*ab) további természetes személyazonosító adatait vagy a személyi azonosítóját a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személy esetében;*

*b) a kérelmező*

*ba) székhelyét – székhely hiányában magyarországi értesítési címét – a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy kivételével a jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet esetében;*

*bb) cégjegyzékszámát a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy esetében;*

*c) az érintett település megnevezését;*

*d) az érintett ingatlan fekvését és helyrajzi számát, valamint*

*e) annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzését, módosítását, törlését kéri.”*

Mivel jár, ha a széljegy a fentieknek nem felel meg? Ugyanezen szakasz (4) bekezdése rendelkezik erről:

*(4) Ha a kérelem*

*a) az (1) bekezdésben meghatározott valamely adat*

*aa) hiánya miatt, vagy*

*ab) az (1) bekezdés a) pont ab) alpontjában, b) pont bb) alpontjában, illetve c), d) vagy e) pontjában meghatározott adat hibás megadása miatt, vagy*

*b) a (2) bekezdés szerinti esetben a magyarországi elérhetőségi cím hiánya miatt, vagy*

*c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kivétellel az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának meg nem fizetése miatt széljegyzésre alkalmatlan, az ingatlanügyi hatóság elektronikus igazolást küld a jogi képviselő számára arról, hogy a kérelem széljegyzésének akadálya van. Ebben az esetben a kérelmet be nem nyújtottnak kell tekinteni.*

Azaz a jogi képviselő kollégáknak immár – 2023 februárjától – nem csak arra kell, hogy kiterjedjen a figyelme, hogy az adott okiratot az ingatlan-nyilvántartásba benyújtsa, hanem arra is, hogy figyelje, nem alkalmatlan-e a benyújtott irat a széljegyzésre. A jogszabály az alkalmatlan széljegyet be nem nyújtottnak tekinti, az nem fog ranghelyet. Hasonló a megoldás jelenleg a cégeljárásban, azzal a különbséggel, hogy a cégirat benyújtását követően visszaérkező elektronikus tértivevény egyértelműen rögzíti azt is, ha szabályszerű a benyújtás, és azt is, ha nem az, így nem tekinthető benyújtottnak. Esetleg hasonló megoldás lenne indokolt az ingatlan-nyilvántartás esetében is, ugyanis a jelenlegi normaszöveg alapján nem lehet tudni azt, meddig várhatja a jogi képviselő a széljegyzés „nem megfelelőségéről” szóló értesítést.

A széljegyzés és az iktatás két külön jogi aktus. Az Ákr. mint háttérjogszabály a kérelem előterjesztése keretei között értelmezi az irat érkeztetését és az iktatást. A telekkönyv viszonylatában az érkeztetés (azaz az kérelem és az okirat benyújtásának az igazolása) személyes benyújtást követően nyomban, a vonalkódos matricával ellátott másodpéldányok ügyfél részére történő kiadásával megtörténik. A széljegyzés ennél több, ott már a nyilvánosság elvéből adódóan mindenki számára láthatóvá válik,

hogy adott ingatlanra kérelem került benyújtásra. A széljegyzés az újInyvtv. szerint nem csak azt igazolja, hogy kérelem került benyújtásra, hanem azt is, hogy a kérelem megfelel a törvény 46. §-ában rögzített „széljegyzési elvárásoknak”.

Az újInyvtv.-ben mintha kicsit összezsúszna iktatás és széljegyzés jogintézménye. Egyfelől a jogszerű kérelmet a széljegyzés tényével ismeri el a törvény, azonban a ranghelyet az iktatás időpontja adja. (újInyvtv. „18. § (1) *Az ingatlanra bejegyzett jogok és tények ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (a továbbiakban: rangsor) és az egyes bejegyzések ebből következő rangsorban elfoglalt helyét (a továbbiakban: ranghely) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.*

*(2) A bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontnak – az azonos időpontban érkezett beadványokra vonatkozó eltéréssel – a bejegyzés iránt benyújtott kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni.”)*

## V. További változások az újInyvtv.-ben

### a) A jogok bejegyzése alapjául szolgáló okiratok

2. sz. táblázat

| Inyvtv.  | újInyvtv  |
|--|---|
| 32. § (3) A tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, eladási jog, jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, kamarai jogtanácsos, vagy a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve. | 35. § (2) A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá, ha az okiratot ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos ellenjegyzéssel látta el, és <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza,</li> <li>b) az elektronikus okiraton az aláíró a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, és azon időbélyegzőt helyez el,</li> <li>c) az elektronikus okiratot az aláíró a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással hitelesíti, vagy</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>d) olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás keretében jött létre, ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli és a személyhez rendelést a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsolt, elválaszthatatlan záradékba foglalja, és azt az okirattal együtt legalább fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és legalább fokozott biztonságú időbélyegzővel látja el.</p> |
|--|---|

A rendelkezés elsőre szigorításnak tűnik, tartalmi szempontból természetesen az is, a gyakorlat azonban azt mutatja, hogy ingatlanügyekkel jellemzően a jogkereső közönség ügyvéd/ jogtanácsos/ közjegyző közreműködését veszi igénybe, így a rendelkezés egységesíti a már meglévő gyakorlatot.

## b) A meghatalmazások új rendszere

3. sz. táblázat

| <b>Inytv.</b>  | <b>újInytv</b>  |
|--|---|
| <p>33. § (2) Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjeggyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiraatra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani. Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette.</p> | <p>36. § (1) Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, a képviseleti jogosultságot az ingatlanügyi hatóság által biztosított elektronikus űrlap kitöltésével kell igazolni, ha</p> <p>a) az ügyleti meghatalmazás korlátozást nem tartalmaz,</p> <p>b) az ügyleti meghatalmazás az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott valamely korlátozást tartalmazza.</p> <p>(2) Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá és az ügyleti meghatalmazás az (1) bekezdés b) pontja szerinti korlátozáson kívül egyéb korlátozást is tartalmaz, a kérelemhez csatolni kell az elektronikus közokiratba foglalt, vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>elektronikus magánokirati formában kiállított meghatalmazást. Ebben az esetben a kérelem kizárólag sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el.</p> <p>(3) Írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozata alapján a jogügylet akkor kerülhet bejegyzésre, ha a jognyilatkozat megfelel a 35. § (2) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésében előírt feltételeknek.</p> |
|--|---|

Az új normához fűzött miniszteri indokolás rámutat: *„Tekintettel arra, hogy a kérelmeket az E-ingatlan-nyilvántartásban elektronikus úton kell előterjeszteni, valamint az automatikus döntéshozatali eljárásban elbírált kérelmek esetében nem történik meg a bejegyzés alapjául szolgáló okirat vizsgálata, speciális rendelkezést tartalmaz a törvény arra az esetre, amikor a szerződő felet a szerződéskötés során meghatalmazott képviseli. A törvény kimondja, hogy ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, a képviseleti jogosultságot az ingatlanügyi hatóság által biztosított elektronikus űrlap kitöltésével kell igazolni, feltéve, hogy az ügyleti meghatalmazás korlátozást nem tartalmaz, vagy az ügyleti meghatalmazás a törvény végrehajtási rendeletében meghatározott valamely korlátozást tartalmazza. Ezekben az esetekben az E-ingatlan-nyilvántartási rendszer generálja a meghatalmazás szövegét, így a meghatalmazás tartalma a rendszer számára vizsgálhatóvá válik. Kisegítő szabály, hogy amennyiben az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá és az ügyleti meghatalmazás a végrehajtási rendeletben meghatározott korlátozáson kívül egyéb korlátozást is tartalmaz, a kérelemhez csatolni kell az elektronikus közokiratba foglalt vagy ügyvéd, kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett elektronikus magánokirati formában kiállított meghatalmazást. Azonban ilyen esetben a kérelem kizárólag sommás vagy teljes eljárás keretében bírálható el, automatikus döntéshozatali eljárásban nem.”*

Az újítás mindenképpen indokolt, egyben örömteli az alábbi okok miatt. A jelenleg hatályos *„amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okira-ra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani”* fordulat sok félreértésre és hiánypótlásra, vagy esetleges elutasításra teremtett lehetőséget. A gyakorlatban e normahely szerint a meghatalmazásban ugyanazok az adatok (pl. állampolgárság is) feltüntetendők mint magában a joghatást kiváltó „alap”-okiratban, azzal, hogy természetesen az adott ingatlan helyrajzi száma is a meghatalmazásnak része kell, hogy legyen. Az egyik típushiba az a gyakorlatban, hogy a meghatalmazás a felek között túl általános (pl. minden ügyemben eljárjon, ingatlanaimmal összefüggésben



jognyilatkozatot tegyen), nem adott ingatlanra vonatkozik. A másik gyakori mulasztás, hogy az ügyvédi/jogtanácsosi ellenjegyzést nem tartalmazza az adott meghatalmazás.

A módosításban rejlő standardizálás ezeket a bosszantó, aprónak tűnő, de bejegyzési akadályt képező hibaelemeket a bejegyzési folyamatból kiküszöböli. Speciális elemet (korlátozást) tartalmazó meghatalmazás esetén a sablon nem alkalmazható, azt továbbra is egyedileg kell megszerkeszteni az ügyvéd vagy jogtanácsos kollégáknak, és az ilyen egyedi meghatalmazás esetén nem lesz lehetőség az automatizált eljárásra. Az általam ismert gyakorlatban a legritkábban fordul elő, hogy az ügyleti meghatalmazás speciális korlátozást tartalmazzon, vélhetően a meghatalmazások döntő többsége a mintaokirat alapján fog készülni.

### c) Az eredeti állapot helyreállításának problematikája

Az újInyvtv rögzíti:

*„34. § (1) Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges.*

*(2) A bejegyzés Ptk. szerinti törlésére*

*a) a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válását megállapító jogerős bírósági határozat és a törlésre irányuló elrendelés,*

*b) a tulajdonszerzéshez szükséges, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági döntésnek saját hatáskörben vagy ügyészi felhívás nyomán történő visszavonása, bíróság általi megsemmisítése (hatályon kívül helyezése), és a törlésre irányuló bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás*

*alapján kerülhet sor.*

*(3) Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása a (2) bekezdés b) pontja szerinti esetben csak akkor lehetséges, ha az ingatlanügyi hatóság részére – az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása érdekében – a hatósági felhívást kiadó hatóság a hatósági felhívással egyidejűleg igazolja, hogy azokat a személyeket, akik az eredeti állapot visszaállításával érintettek, ügyfélként az eredeti állapot visszaállítása alapjául szolgáló eljárásba bevonták.”*

Többször el kellett olvasnom a rendelkezést, vajon arra gondolt-e a jogalkotó, amire a jogszabályt olvasó és értelmező is. Úgy tűnik, hogy igen, mert az Indokolás így érvel: *„Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges, azaz a felek megállapodása (szerződés felbontása, érvénytelennek elismerése) nem törheti át az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályát.”*

Felülírja az újInytv. a Ptk.-t? A Ptk. az újInytv. hatályba lépését követően is tartalmazni fogja az alábbi szakaszt:

*„6:212. § [Megszüntetés a felek megállapodásával]*

*(1) A felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.*

*(3) A szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye.”*

Vegyünk egy példát: a felek tartási szerződést kötnek adott ingatlanra, melyben – figyelemmel a Ptk. 6:494. § (1) bekezdésére – a tartási kötelezettség ellenében a tartásra kötelezettre ingatlan tulajdonjogát ruházzák át, a kötelezett tulajdonjogát bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba. A felek között az együttműködés nem úgy alakul, ahogy azt elképzelték, elvárnák egymástól, és a Ptk. 6:212. § (3) bekezdése szerint megállapodnak abban, hogy az eddig teljesített tartást a tartásra jogosult pénzben megtéríti a tartásra kötelezettnek, míg a kötelezett „visszaadja az ingatlant” a jogosultnak. Az ingatlan visszaszármaztatása, azaz a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása ma a gyakorlatban úgy néz ki, hogy a felek a megfelelő alakiságokkal ellátott „megállapodás szerződés felbontásáról” szóló okiratban rendezik a jogviszonyuk lezárását, egyben a telekkönyvben tartás jogcímén tulajdonjogot szerző tartásra kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a tartásra jogosult (az ingatlannak a tartási szerződést megelőző tulajdonosa) javára „szerződés felbontása” jogcímén a tulajdonjogot bejegyezzék (visszajegyezzék) az ingatlan-nyilvántartásba.

Ezt a szerződéses szabadság alapelvébe tartozó jogot kívánja az újInytv. elvenni? Mi lehet ennek a jogpolitikai célja? Meglátásom szerint semmi. Arra kell kényszeríteni az állampolgárokat, hogy perbe vigyék az ilyen ügyleteiket, még akkor is, ha ott esetlegesen egyezségkötés

keretében tennék meg bírósági jegyzőkönyvbe foglaltan azokat a jognyilatkozatokat, melyet eddig magánokirati formában is megtehettek? Amennyiben a normaszöveg ebben a formában lép hatályba, az nyilvánvalóan alkotmányossági kérdéseket is felvet.

Egyebekben maradt a korábbi főszabály: újInyvtv. 32. § (2) *„Törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges.”*

#### d) Fügőben tartás helyett felfüggesztés

4. sz.táblázat

| Inyvtv.   | újInyvtv.  |
|---|--|
| <p>47/A. § (1) Fügőben kell tartani a beadvány elintézését:</p> <p>a) a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig,</p> <p>b) a bejegyzett jogosult által a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig,</p> <p>c) az ügyész értesítése esetén, az e törvény 42. § (2) bekezdésében meghatározott tájékoztatás ingatlanügyi hatósághoz történő beérkezéséig,</p> <p>d) ha törvény így rendelkezik.</p> | <p>48. § (1) Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti:</p> <p>a) e törvény eltérő rendelkezése hiányában, a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig;</p> <p>b) ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig;</p> <p>c) a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének bejegyzésétől a kijavítás tárgyában hozott döntésben foglaltak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig.</p> |

Lényegében a jogintézmény marad, azaz továbbra is hat hónap áll a felek rendelkezésére arra, hogy a szerződés megkötésétől eljussanak az ügylet polgári jogi szempontú lezárásáig.

Az újInyvtv. 48. § (1) bekezdés c) pontja szerinti fordulat, mely szerint térképi hiba javítása tárgyában hozott döntés telekkönyvi átvezetéséig az egyéb eljárásokat fel kell függeszteni, aggályos, hiszen ellentmond a forgalom biztonsága követelményének. Indokolatlan jelentős jogok (pl. tulajdonjog, jelzálogjog) bejegyzését vagy törlését hosszú hónapokra,

akár 1-1,5 évre felfüggeszteni csak azért, mert számítási hiba miatti eljárás befejezését be kell várni.

e) Polgári bírói szerepben az ingatlanügyi hatóság? Azaz az érvénytelenség észlelése

Érdekes, felettebb újszerű lehetőség jelenik meg az újInyvtv. 49. § (3) bekezdésében, ekként: *„El kell utasítani a bejegyzési kérelmet akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.”*

Egyfelől kimondható, hogy „na végre, erre vártunk”! Miért vélekedek így? Egy általam tapasztalt esettel világítom meg, milyen típushiba szokott előfordulni: A felek ügyvéd által ellenjegyzett öröklési szerződést kötnek, a két végrendeleti tanú azonban nem szerepel az okiraton. Az okirat természetesen alaki hiba miatt érvénytelen, mivel a Ptk. 7:49. § (1) bekezdése alapján az öröklési szerződés érvényességére az írásbeli végrendeletre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, míg a Ptk. 7:17. § (1) bekezdés b) pontja szerint az írásbeli magánvégrendelet alaki érvényességi feltétele a más által írt végrendelet esetén két tanú együttes jelenléte. A nyilvánvalóan alaki érvénytelen öröklési szerződést benyújtják a földhivatalba, hogy a Ptk. 7:50. § (2) bekezdésben biztosított elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra vonatkozóan. Az Inyvtv. alapján ma nem tud semmit tenni az ingatlanügyi hatóság, mert, ha az okirat az Inyvtv. 32. §-ában rögzített alakiságoknak megfelel, kénytelen bejegyezni az elidegenítési és terhelési tilalmat, annak ellenére, hogy az okirat egyébként érvénytelen. Az elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyző határozat birtokában az ügyfél „boldog”, hiszen a földhivatali bejegyzés számára azt az üzenetet hordozza, hogy minden rendben van. Az ügyfél a mai jogszabályi környezet alapján akkor érzi majd magát leforrázva, amikor a közjegyző az öröklési szerződés ismertetésekor közli a nyilvánvaló alaki érvénytelenséget.

Az ilyen helyzetek orvoslására lesz alkalmas az új jogszabályhely, mely lehetőséget teremt az ingatlanügyi hatóságnak a nyilvánvalóan érvénytelen okiratok kiszűrésére.

Ez a része a módosítás jó vetülete, de vessünk egy pillantást az árnyékos részre is! A rendelkezés lényegében polgári bírósági jogkört ad

az ingatlanügyi hatóságnak, hiszen szerződés érvényessége vagy érvénytelensége kérdésében az általános hatáskör a polgári bíróságoknál van, hiszen a jogalkotó a polgári perrendtartás terepévé teszi a bizonyítási eljárásra figyelemmel ezeket a kérdéseket. Az ingatlanügyi hatóság határozata ellen természetesen továbbra is meglesz a közigazgatási perindítás, mint jogorvoslati eszköz, ott azonban a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény bizonyítási korlátaira kell figyelemmel lenni. Várhatóan az itt elemzett jogszabályhelyhez a bírói gyakorlat fog „útmutatókat” kidolgozni, hogy mi tekinthető „olyan tartalmi vagy alaki hiányosságnak”, amely „nyilvánvalóan érvénytelenséget” eredményez, és közigazgatási jogkörben is aggály nélkül kimondható.

#### f) Teljes, sommás és automatikus döntéshozatali eljárás

Az újInyvtv. ezt három eljárási formát ismeri, melyeknek a háttérjogszabálya részben az Ákr.-ben, részben a még meg nem alkotott kormányrendelet.

Az Ákr. 40. §-a alapján automatikus döntéshozatalnak van helye, ha

- a) azt törvény vagy kormányrendelet megengedi,
- b) a hatóság részére a kérelem benyújtásakor minden adat rendelkezésére áll,
- c) a döntés meghozatala mérlegelést nem igényel, és
- d) nincs ellenérdekű ügyfél.

Az automatikus döntéshozatali eljárás fogalmát azonban nem az Ákr.-ben, hanem az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) rendelkezései között kell keresni. Az E-ügyintézési tv. ekként rendelkezik: *„11. § (1) Jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén az elektronikus ügyintézését biztosító szerv az eljárást automatikus döntéshozatal útján folytatja le. Az elektronikus ügyintézését biztosító szerv automatikus döntéshozatal esetén a rendelkezésére álló, valamint az automatikus információátvétel útján megszerzett adatok alapján, emberi közbeavatkozás nélkül hozza meg a döntését és közli az ügyféllel.”*

A sommás eljárás az Ákr. 41. §-a szerint akkor lehetséges, ha

- a) a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és

b) nincs ellenérdekű ügyfél.

A teljes eljárás pedig – önálló eljárási altípusként létezése mellett – a két fent ismertetett egyszerűsített eljárásoknak speciális garanciális biztosítója. A garanciális elemek az Ákr.-ben ekként érvényesülnek.

*„42. § [Kérelem teljes eljárásban való elbírálása]*

*Ha az automatikus döntéshozatali eljárásban és a sommás eljárásban hozott döntéssel szemben fellebbezésnek nincs helye, a döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérheti, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el.*

*43. § [Teljes eljárásra történő áttérés]*

*(1) A hatóság az eljárás megindításától számított nyolc napon belül*

*a) a kérelmet visszautasítja, az eljárást megszünteti vagy érdemben dönt,*

*b) a beadvány elintézését függőben tartja, vagy az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése iránt intézkedik, vagy*

*c) – szükség esetén – szakhatóságot keres meg, rendelkezik a tényállás tisztázásához szükséges előre látható eljárási cselekményekről, hiánypótlásra hív fel.”*

Az újInytv. további garanciális elemeket is fűz a két egyszerűsített eljáráshoz:

*„53. § (1) Ha az ügyfél az Ákr. 42. §-a alapján a kérelem teljes eljárásban történő elbírálását kéri, a teljes eljárásban hozott döntés hatálya az automatikus döntéshozatali vagy a sommás eljárásban hozott döntésen alapuló további bejegyzésekre is kiterjed.*

*(2) Az automatikus döntéshozatali eljárásban vagy sommás eljárásban elbírált kérelem teljes eljárásban történő ismételt elbírálására irányuló eljárás során a jogi képviselő nem kötelező.*

*(3) A teljes eljárásban hozott érdemi döntésében az ingatlanügyi hatóság az automatikus döntéshozatali vagy sommás eljárásban hozott döntést módosítja, vagy a bejegyzés változatlanul hagyása mellett a korábbi döntését hatályában fenntartja.*

*(4) Az ingatlanügyi hatóság a teljes eljárásban történő elbírálásban hozott módosító döntésben foglaltakat az automatikus döntéshozatali vagy a sommás eljárásban hozott döntés ranghelyén jegyzi be.”*

Már többször jeleztem, hogy az érdemi részletszabályokat rögzítő kormányrendelet még nem jelent meg, de várhatóan az okiratot

szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, ha automatikus döntéshozatalt kér, úgy a számítógép szolgálja végrehajtja a kérelmező kérelmét, azaz az ügyvéd (illetve általa az ügyfél) nem csak „kérelmező”, hanem „elbíráló” is egyben. Érdeklődéssel várom a végrehajtási rendelet szabályozását, egyelőre azonban érdekes újításként hathat, hogy míg pl. cégeljárásban az okirati változtatás a társasági szerződésben cégbírósági érdemi elbírálás alá kell, hogy essen, addig az átlagember élete munkájával megszerzett ingatlan ügyében egyszerűsített eljárások fognak dönteni, természetesen a törvényi garanciális biztosítékok megléte mellett.

Mindezek az ügyvédi, közjegyzői, jogtanácsosi kart fokozott körültekintésre intik.

#### g) Az elektronikus eljárás megjelenése

Ahogy a bevezetőmben is jeleztem, az ingatlan-nyilvántartási ügyekben is elérte a XXI. század a jogterületet: főszabály lesz az elektronikus út, az újInyvtv. ekként rögzíti: *„26. § Az ingatlanügyi hatóság – e törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott kivételekkel – írásban, elektronikus úton tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban részt vevőkkel.”*

A jogalkalmazók itt is a részletszabályokat rögzítő kormányrendeletre várnak.

### **Felhasznált irodalom**

Lenkovics Barnabás: Magyar Polgári Jog – Dologi Jog. Eötvös József Kiadó 2014.

Jóhárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége. Magyar Jog, 2001/9.

Kisfaludi András: Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás? Gazdaság és Jog, 2003/7-8.

Kurucz Mihály: A nyilvánkönyvi közhitelesség tartalmának sokrétűségéről. Acta, ELTE Állam-és Jogtudományi Kar, tom. XL. ann. 2003.

Dr. Kurucz Mihály: A jogerő és a nyilvánkönyvi bizalomvédelmi hatályok kérdése. Közjegyzők Közlönye, 2003/9.

Kurucz Mihály: A bejegyzés jogkeletkeztető hatályának problémája. Jogtudományi Közlöny, 2004/6.

Menyhárd Attila: Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez. Polgári Jogi Kodifikáció, 2002/5-6.

Dr. Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért. Magyar Jog, 2001/3.

\*\*\*

## **Reflections on the new Real Estate Registration Act**

### **Summary**

Act CXLI of 1997 on Real Estate Registration, currently in effect will be replaced on 2 February 2023 by Act C of 2021 on Real Estate Registration. So far, only the Act has been adopted and promulgated, the implementing regulation has not yet been published at the time of writing this study. My thesis seeks to examine the legislative innovations through the eyes of a practitioner dealing with the application of the law on a daily basis.

With this in mind, I have examined the intention of the legislator, comparing the old and the new legal provisions in the area of principles. I have analysed what changes will be made to the formalities of the documents. I have pointed out that regarding the restoration of the original state and the ex officio nullity applicable as legal consequences of contract termination give the real estate authority extended powers. I have suggested--although the detailed rules are not yet known--that the automated procedure will require greater care from legal representatives and their liability is likely to expand.