

KÖZHITELESSÉG A DIGITÁLIS KORBAN: AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÁTALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON

Török Szilvia Eszter

Jogi asszisztens, dr. Keller András egyéni ügyvédi iroda

Szerző elérhetősége: toroksz@icloud.com

ORCID: [0009-0001-0528-5936](https://orcid.org/0009-0001-0528-5936)

DOI: [10.47722/KIKPhD.2025.2.5](https://doi.org/10.47722/KIKPhD.2025.2.5)

ABSZTRAKT

Az ingatlan-nyilvántartás a jogbiztonság és a gazdasági élet egyik alapintézménye, amely a tulajdonviszonyok átláthatóságát és a forgalom biztonságát hivatott garantálni. A tanulmány célja, hogy bemutassa a magyar ingatlan-nyilvántartás történeti fejlődését, különös tekintettel a rendszerváltás utáni változásokra, valamint az elektronikus nyilvántartási rendszer (E-ING) bevezetésére. A vizsgálat rámutat arra, hogy a szabályozás mindig szorosan követte a társadalmi-gazdasági változásokat, ugyanakkor a technológiai fejlődés új kihívásokat is teremtett a jogalkotás és a jogalkalmazás számára. Az elemzés kitekintést nyújt a környező országok – Szlovákia, Csehország és Ausztria – gyakorlatára, összehasonlítva a magyar megoldásokkal. A tanulmány kiemeli az elektronikus ügyintézés előnyeit és kockázatait, különös figyelemmel a közhitelesség átalakuló szerepére, valamint az automatizált döntéshozatal és a jogi képviselő új felelősségi dimenzióira. Az eredmények arra mutatnak, hogy az ingatlan-nyilvántartás digitalizációja nem csupán adminisztratív könnyítést jelent, hanem egyben új jogi és elméleti kérdéseket is felvet, amelyek hosszú távon meghatározzák a jogbiztonság kereteit.

KULCSSZAVAK

Ingatlan-nyilvántartás, Digitalizáció, Elektronikus ügyintézés.

KÉZIRATTÖRTÉNET

BENYÚJTVA 2025.06.20. | FELÜLVIZSGÁLVA 2025.07.25. | ELFOGADVA 2025.07.30.

I. Bevezetés

Az ingatlan-nyilvántartás a modern jogállam egyik sarokköve, amely biztosítja az ingatlanforgalom átláthatóságát, megbízhatóságát és jogbiztonságát.¹ Magyarországon a telekkönyvi intézmény és annak utódai évszázadok óta meghatározó szerepet töltenek be a tulajdoni viszonyok rögzítésében és hitelesítésében. A szabályozás történetében jól kirajzolódik az a tendencia, hogy az állam mindig a társadalmi, gazdasági és technológiai változásokhoz igazította az ingatlan-nyilvántartási rendszert.²

A XX. század második felében a különálló földnyilvántartás és telekkönyv egységesítése,³ majd a rendszerváltást követő tulajdoni reformok jelentettek fordulópontot. Az 1990-es évektől kezdődően a digitalizációs törekvések fokozatosan alakították át az ingatlan-nyilvántartás működését: először az adatok számítógépre vitele és hálózatosítása, majd az elektronikus ügyintézés feltételeinek megteremtése vált meghatározóvá. Az új, 2021-ben elfogadott és 2025-ben hatályba lépő ingatlan-nyilvántartási törvény az E-ING projekt keretében egy átfogó, teljes körű elektronikus nyilvántartási rendszert vezetett be, amely alapjaiban formálja át a jogalkalmazás és a jogbiztonság kereteit.⁴

A tanulmány célja, hogy áttekintse e fejlődési ívet, bemutassa a jogszabályi változások társadalmi és technológiai hátterét, valamint feltárja az elektronikus rendszer bevezetésének gyakorlati és elméleti következményeit. A dolgozat továbbá nemzetközi kitekintést is nyújt a környező országok ingatlan-nyilvántartási gyakorlatára, összehasonlítva a magyar megoldásokkal. A vizsgálat központi kérdése, hogy miként őrizhető meg az ingatlan-nyilvántartás alapvető funkciója – a jogbiztonság garantálása – egy olyan környezetben, ahol a digitalizáció és az automatizáció új kihívások elé állítja a jogrendszert.

II. Az ingatlan-nyilvántartás történeti adottságai

Közelebbről megvizsgálva, az ingatlan-nyilvántartás viszonyrendszereit, egy hosszú múltra visszatekintő, izgalmas és összetett világ nyílik meg előttünk. A terület elemzése közben nem győzzük kapkodni a történelmi múlt és a sokrétű szabályozás kapcsán.

Dr. Kampis György kiváló monografikus feldolgozása lehetővé teszi a múlt századi teljes ingatlan-nyilvántartáshoz tartozó jogterület áttekintését. Részletes segítséget nyújt a magyar telekkönyvi intézmény történeti kialakulásáról, az új szabályozás elveinek és részletének megtárgyalásáról, valamint a főbb európai államok

¹ Lajos Vékás, 'Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért' (2001) 48 Magyar Jog 129–136.

² László Kovács, 'Feszültségi pontok a tulajdonjog és az ingatlan-nyilvántartás szabályainak találkozásánál' (2009) 56 Magyar Jog 471–479.

³ György Fenyő, 'Ingatlan-nyilvántartás vagy telekkönyv?' (2002) 54(3) *Geodézia és Kartográfia* 10–17.

⁴ Márton Rosta, 'Gondolatok az új ingatlan-nyilvántartási törvényről' (2021) *Themis* 2, 64–95 <https://doi.org/10.55052/themis.2021.2.64.95>

bemutatásával közvetlenül megnyit egy tágabb teret, ezzel mind a nemzeti, mind a nemzetközi térbe is betekintést nyerhetünk.

Az új telekkönyvi jogszabályok 1961. év február hó 1. napján léptek hatályba, és hatálybalépésükkel hatályukat veszítettek az eddigi telekkönyvre vonatkozó szabályok, - néhány kivételtől eltekintve. Az új telekkönyvi jogszabályok rendet teremtettek, és az korábban áttekinthetetlen és elavult normák helyébe egymással szervesen összefüggő jogszabály lépett.⁵ A könyv rámutat, hogy a szabályok aktualizálása és új rendszerek felépítése nélkülözhetetlen mind a jogalkotók, mind a jogalkalmazók számára.

Az ingatlan-nyilvántartás aktualizálása, naprakész tulajdonságának megfelelése, - valódi feladatának beteljesítése nyomán - mindig elől szerepelt a jogalkotásban.

A következő történelmi párhuzam a Magyar Forradalmi Munkás-Paraszt Kormány 1042/1971.(IX. 29.) számú határozata az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról rendelkezett, továbbá a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről határozott. A gyökeresen átalakult társadalmi és gazdasági viszonyok miatt az állami földnyilvántartás és a telekkönyv intézményének átfőrmálását szükségessé tették. A külön-külön vezetett állami földnyilvántartás és telekkönyv helyett, egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer vált fontossá. Az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer létrehozása, és szervezet kialakítása fokozatosan, minden adat, jog, és információ tényszerű szerepeltetésével valósult meg.⁶

1. Változás szükségessége a rendszerváltás után

A társadalmi változások, az átalakult igények, a technológia fejlődése nem hagyja nyugodni a jogalkotást sem. Az ingatlan-nyilvántartási törvény kommentárja leszögezi, hogy ez a széles és átfogó jogterület mindig komoly kihívás jelent mind a jogalkotó, mind a jogalkalmazó számára. Ez a megállapítás különösen igaz az ingatlan-nyilvántartás szabályaira. Az új jogszabályok kiemelt célja az, hogy az - törvényjavaslathoz fűzött miniszteri indoklás⁷ szerint is alátámasztva - ingatlan-nyilvántartást elektronikus adatbázissal fejlessze, és az eljárások gyakorlatilag teljes mértékű digitalizációja következzen be.⁸

A törvény indoklása hangsúlyozza a jogszabály felépítésének a kódexjellegét, amelyet az új Inyvtv. és a Inyvh. tartalmaz, vagyis ez a két jogszabály tölti meg tartalommal az egységes új ingatlan-nyilvántartás szabályait.⁹ Ez a kettő törvény hosszú múltra tekint vissza, és rendszerváltást követően bekövetkezett tulajdoni

⁵ György Kampis, Telekkönyvi jog (Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1963) 469.

⁶ Útmutató az ingatlan-nyilvántartás szerkesztéséről (Földhivatali munkapéldány, Petőfi Nyomda Vállalat 1973) 180.

⁷ Indoklás az egyes ingatlan-nyilvántartási tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XXVII. törvényhez

⁸ Dániel Gelencsér and Gábor Kiss (eds), Az ingatlan-nyilvántartási törvény kommentárja (ORAC 2025) 27.

⁹ U.o. 27.

reformokkal robbanásszerűen leterhelté vált a földhivatal, az ingatlanok és az új tulajdoni viszonyok száma az eddig nem megszokott mértékben növekedett. Ezt a változást az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról¹⁰ (a továbbiakban: régi Inytv.) rendezte, szolgálta, és alkalmazott új jogszabályokat az akkori kihívás kezelésére.¹¹

A kor előrehaladtával bebizonyosodott, hogy a tulajdoni lapok manuális vezetése helyett digitalizációra van szükség, amely az EU PHARE „Földhivatalok számítógépesítése” című segélyprogram támogatásával valósult meg, amelynek a közvetlen célja az integrált földhivatali számítógépes rendszer létrehozása, ezzel az ingatlanok tulajdoni és térképi adatainak egységes kezelése megfelelő fejlettségi fokra lépett.¹²

Az ingatlan-nyilvántartási adatok számítógépre vitele a Komplex Decentrális Ingatlan-nyilvántartási Rendszer (a továbbiakban: KDIR) 1994. évben indult el, és hároméves munkának adott teret. Az ingatlanok adatainak a digitalizációja három év alatt megtörtént, a projekt sikeres és hatékony volt. Az ügyintézés a fejlesztésnek köszönhetően gyorsabbá és megbízhatóbbá vált.

Következő fejlődési szint volt a földhivatali adatbázisok összekapcsolása egységes hálózattá. Ez egy olyan mérföldkő volt az adatszolgáltatásban, amelyet mind a mai napig élvezhetünk, a joggyakorlás során az adatszolgáltatást biztosítják, az ingatlanforgalmat szolgálják. Ez minden felhasználó közvetlen érdeke.

Meg kell említenünk, hogy az informatikai fejlesztésen túl az anyagi jogi szabályok felülvizsgálatát is el kellett végezni: megváltozott politikai tér miatt az állami tulajdonok kezelése, jelzálogjog teljes átszabályozása megvalósult.

A fent elmondottak alátámasztják, hogy a társadalmi, gazdasági és jogszabályi változások harmonizációjára mindig figyelemmel kell lenni, a munkát mindig el kell végezni. Így volt az az 1990-es években is.

2. Változás szükségessége az elektronikus eljárás megjelenése után

A változást most is egy rendszerváltás, nevezetesen egy elektronikus rendszer kiépítése hozta el nekünk. Feltehetjük a kérdést, hogy mi volt a legfőbb indítéka ennek az ingatlan nyilvántartási törvénynek. Most nem a diktatúra és a demokrácia közötti stafétabot átadás-átvétel, hanem a régi Inytv. óta eltelt húsz év, és a húsz év alatt bekövetkezett változás. Új igények kitaposták maguknak az utat, amelyet a jogszabályoknak követniük kell. Az eddig jogszabályokkal kikövezett utak mellett párhuzamosan épültek ki újabb szabályozatlan területek, amelyet a társadalmi igény szükségletei teremtettek meg.

A szabályozás hatálybalépése nem volt problémamentes, a jogalkotó több alkalommal elhalasztotta mind az új Inytv., mind az ahhoz tartozó végrehajtási

¹⁰ 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (már nem hatályos joganyag)

¹¹ Gelencsér and Kiss (n 8) 50.

¹² U.o. 51.

rendelet hatálybalépését, továbbá a jogszabályokat átgondolta, átszabta, harmonizálta.

A változást hozó jogszabály 2021. évben született meg, de csak 2025. évben lépett hatályba. Ez jelzi a szabályozás nehézségét, a téma összetettségét, a szakértőkre nehezedő súlyt, valamint az változás aktuális jellegét, hogy igenis szükség van az új normák megalkotására.

3. Elektronikus eljárások más jogterületeken

Az elektronikus útra lépés aktualitása már időszerű volt. A jogalkotó a bírósági eljárások felgyorsítása érdekében 2008. évtől folyamatosan vezette be az elektronikus kapcsolattartást. Ez egyes eljárásokban és bizonyos felek, illetve képviselők számára választható, más esetekben kötelező volt. Lényege, hogy az érdekelt felek a bíróságokkal a jogszabályi kereteken belül papíralapú beadványok helyett, elektronikusan kommunikálhatnak, vagy kötelességük kommunikálniuk jogszabályi előírás alapján.

Erre szeretnék néhány példát bemutatni:

- ÁNYK (Általános Nyomtatványkitöltő) egy ingyenesen használható, úgy nevezett Java alapú keretprogram, amelyet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) biztosít. Fő célja, hogy elektronikus úton lehessen benyújtani különféle bevallásokat, adatszolgáltatásokat és egyéb űrlapokat a hatóság felé. Az ingatlanforgalom szempontjából azért fontos a témánkat illetően, mert az úgynevezett B400-as NAV adatlapot is ezen a rendszeren nyújtottuk be, amikor vagyonszerző félként visszerthes szerződés esetében nyilatkoznunk kellett az adó megfizetéséről, valamint az illeték kiszabásáról, esetleg az illetékkedvezmény igénybevételéről. A papírmentes kommunikációt ez a rendszer még nem szolgálta, hiszen a földhivatal felé papíralapon kellett kinyomtatott formában a földhivatali eljárás keretein belül becsatolni, és a földhivatal továbbította a NAV felé, ha a tulajdonjog bejegyzése megtörtént.

Ezt az egész rendszert, vagyis az ÁNYK évek óta a magyar elektronikus ügyintézés egyik alapkövének számító eljárási formát szintén a NAV által üzemeltetett és folyamatosan fejlesztett ONYA (Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás) rendszer felé történő átállás váltotta fel. Kiemelt cél, hogy a jövőben még egyszerűbb, online felületen lehessen intézni az adóügyeket, így az ingatlanforgalom esetében is az illetékmegfizetési kötelezettségünket.

- Az úgynevezett e-Papír (epapir.gov.hu) egy ingyenes, hitelesített alkalmazás, amellyel elektronikusan lehet kapcsolatot fenntartani különböző állami és önkormányzati szervekkel pl.: kormányhivatal, rendőrség

Szintén a papírmentes és internetalapú eljárást szolgálja, amely felület használata kötelező, ha a jogszabály a felhasználó esetében úgy rendelkezik.

- Az iFORM űrlapok segítségével jogalkalmazóként (pl.: ügyvéd) a bíróságok felé benyújtandó beadványok (pl. keresetek, kérelmek, fellebbezések) benyújtását tudjuk megtenni. Az iFORM űrlapok a <https://magyarorszag.hu/> oldalon a „Bíróság” menüpont alatt, kitöltési útmutatókkal és ügyféltájékoztatókkal együtt érhetőek el.

A fenti példákon keresztül láthatjuk, hogy a 2021. évben kitűzött cél az ingatlan-nyilvántartás online térbe történő terelése igenis fontos, aktuális és nem volt a valóságtól elrugaszkodott gondolat.

4. A változás bekövetkezése és az E-ING eljövetele

Az elektronikus ingatlan-nyilvántartás létrehozása érdekében a Kormány döntött az 1004/2016.(I. 18.) Korm. határozatban a Közigazgatás- és Köszolgáltatás-fejlesztés Operatív Program (KÖFOP) keretében a KÖFOP-1.0.0-VEKOP-15 azonosító számú „E-ingatlan-nyilvántartás” című projekt (a továbbiakban: E-ING projekt) létrehozásáról és megvalósításáról. Konkrét és kifejezett célja, hogy az ingatlan-nyilvántartást elektronikus adatbázissá fejlessze, az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat elektronizálja, ennél fogva csökkentse és realizálja a földügyi eljárások átfutási idejét és költségintéjét, vagyis a közigazgatási adminisztratív terhek is arányosan csökkentsenek.¹³

Első sarokkő a változás talaján a nyilvántartási rendszerek összehangolása.

Az E-ING projekt elsődleges feladata az ingatlan-nyilvántartás és az állami térképi nyilvántartásvezető informatikai környezet összehangolás volt, amely eltért a főváros és a vidék esetében. A rendszerek összehangolása időszerű volt.

A fentiekben túl tekintünk meg, hogy mely rendszerek kerültek egységesítésre: szoftver- és alapadatok, a TAKAROS ingatlan-nyilvántartási információs rendszer, Budapesti Ingatlan-nyilvántartási Információs Rendszer, a Digitális Alaptérképen alapuló Térképkezelő Rendszer, a Topobase szoftver.

Az egységbe foglalt rendszer a kormányzati nyilvántartásokkal is összekapcsolásra került, ezzel az összehangolással az új szabályozás biztosítja a hatékony közigazgatási eljárást.

Az E-ING projekt keretében a következő területeken valósulnak meg fejlesztések, változások:

- elektronikus ügyintézés bevezetése az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban;
- földügyi informatikai rendszerek szolgáltatóképességének hatékonytá tétele;
- földügyi adatbázisok stabilitása;
- földügyi eljárások e-megoldásainak a kialakítása;
- E-ING működtetéséhez szükséges szabályozásai és intézményi háttér létrehozása, megszervezése;

¹³ Gelencsér and Kiss (n 8) 57.

- E-ING bevezetéséhez bevezetéshez és mindennapi ügyművezetéshez szükséges online adatbázisok, háttérprogramok, IT-biztonsághoz kapcsolódó fejlesztések beépítése;
- Online térben való ügyművezetéshez az elektronikus aláírások bevezetése;
- Mobilon történő ügyművezetéshez szükséges applikációk támogatása;
- Kormányhivatal ügyművezetőinek elérhetőségének a kezelése és összehangolása a kormányhivatali HR rendszerrel;
- Adatbetöltés külső forrásból, amelyek az ügyművezést szolgálják.

A speciális fejlesztésként megemlíthető még a meghatalmazás modul jelenlevők közötti aláírás esetén, tabletes E-Ingatlan aláíró modul, szolgalmi jog teljes tartalmának megjelenítéséhez szükséges okiratkezelési funkció, szerződés regisztráció (az úgynevezett zöldpapír kiváltása, amely a hitelesség és védelem miatt a biztonsági okmányon való termőföld adásvételek rögzítésére szolgál¹⁴) kiterjesztése az INYER modulra.¹⁵

Második sarokkő a papíralapú ügyművezetés felváltása elektronikus ügyművezetésre, mind a hatóság, mind az ügyfél oldaláról: elektronikus nyilvántartás bevezetése, és elektronikus ügyművezetés¹⁶, vagyis a háttér kiépülése utáni megvalósítás.

Harmadik sarokkő a jogalkalmazók köre. Ebben a témában újabb fejezetet kell nyitni a téma összetettsége és fontossága érdekében.

III. Ügyvédek a változás talaján

A Magyar Ügyvédi Kamara (a továbbiakban: MÜK) folyamatosan szolgáltatja a kamarai tagok számára az E-ING projekt aktuális állásának adatait, információit, továbbá az oktatásban is hatalmas és hatékony segítséget nyújtott a jogalkalmazók számára¹⁷. A segítségnyújtás azért is fontos volt, mert egy teljesen új világ következik be az ügyvédek életében.

A jogszabályi köntös is megváltozott. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény¹⁸ (a továbbiakban: Üttv.)

„39/A. § (1) Ingatlanra vonatkozó vagy ingattalannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási ügy) jogi képviselet ellátására az az ügyvéd és kamarai jogtanácsos jogosult, akinek a jogosultságát az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyezték (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosult).

(2) Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való jogi képviselet ellátására vonatkozó, valamennyi a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett személy által egybehangzóan adott

¹⁴ Gergely Szabó, 'Viszlát zöld papír! Változnak a földadásvétel szabályai' (Agrofórum Online, 19 November 2021) <https://agroforum.hu/agrarhirek/agrargazdasag/viszlát-zöld-papír-változnak-a-földadásvétel-szabályai/> accessed 15 August 2025.

¹⁵ Gelencsér and Kiss (n 8) 57.

¹⁶ E-ING <https://landing.eing.foldhivatal.hu/> accessed 15 August 2025.

¹⁷ 18/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat az ügyvédi tevékenységet folytatók továbbképzési kötelezettségéről

¹⁸ 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről

meghatalmazást az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, elektronikus úrlapon kell megszerkeszteni és hitelesíteni.”

Az Úttv. deklarálja az eljárásra jogosultságot, eljárási módot, amelytől eltérés nem megengedett.

A fenti állítás rögtön megcáfolható, hogy az ügynevezett átmeneti időszakra nem vonatkozik a kötelező eljárást megalapozó szabályozás. Egy kulcsfontosságú eleméről szólnunk kell, nevezetesen az 500 ezredik végleges döntés plusz 10 nap szabálya¹⁹. A jogalkotó az átállás zökkenőmentessége érdekében egy átmeneti időszakot vezettek be, ameddig a papíralapú és az elektronikus ügyintézés párhuzamosan futhat. Ez egyben egy könnyítő tényező is, mert sikerül kiépíteni a bizalmat az új eljárás irányába, de – ahogy azt már megfogalmaztam – a párhuzamos eljárás az elérni kívánt célt torzítja, az e-közigazgatás határait szűkíti, a papíralapú ügyintézését görgeti maga előtt.

Az ügyvédekert érintő főbb változás továbbá az is, hogy jóllehet a tulajdoni lapról bárki csak a jogosult nevét és lakcímét ismerheti meg. Az ingatlan-nyilvántartás célja a nyilvánosság és a jogbiztonság megeremtése, de az kiemelt adatvédelmi szempontok miatt a természetes személyek azonosító adatainak megismerhetőségét korlátozzák²⁰, kivéve, ha az ügyintézés (például egy adásvétel) indokolja a teljes körű adatok megismerését, de akkor is csak a jogszabályban meghatározott személyek számára. Vagyis azok, akik ingatlan nyilvántartási eljárás kezdeményezésére jogosultak, - úgymint az ügyvédek - számukra a tulajdoni lap teljes tartalma megismerhető az ügynevezett ügyleti tulajdoni lap²¹ formájában.

Ismerjük meg az ügyleti tulajdoni lapot. Az ügyleti tulajdoni lap egy speciális, az E-ING rendszerrel bevezetett típusú tulajdoni lap másolat, amely fontos szerepet játszik az ingatlanokkal kapcsolatos elektronikus ügyintézésben, az adásvételek és egyéb bejegyzések során. A fontossága abban rejlik, hogy az ügyleti tulajdoni lap a teljes tulajdoni lap másolatánál is részletesebb adatokat tartalmaz.

Eddig ismertük az ügynevezett „szemle” tulajdoni lapot, amely csak az aktuális, érvényes adatokat mutatta, a „teljes” tulajdoni lap a törölt bejegyzéseket is tartalmazta: törölt jelzalog, törölt tulajdonosok nevei, egyéb adatok.

Az ügyleti tulajdoni lap²² ehhez képest még tovább megy: tartalmazza a bejegyzett és a már törölt jogok és tények jogosultjainak valamennyi azonosító adatát, kivéve a személyi azonosítót. Például a név, születési hely és idő, anyja neve, lakcím, cég esetén a székhely és cégjegyzékszám. Ezek az adatok sem a szemle, sem a teljes tulajdoni lap másolatokon nem szerepelnek.

¹⁹ E-ingatlanügyvédek blog, ‘Az új Inyvtv hatályba lépése’ (11 June 2025) <https://e-ingatlanugyvedek.hu/az-elektronikus-ingatlan-nyilvantartas-bevezeteshez-kapcsolodo-atmeneti-szabalyok> accessed 15 August 2025.

²⁰ 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, 76. § (1). bek.

²¹ U.o. 76. § (2). bek.

²² U.o. 76. § (1). bek. c) pontja

Feltehetjük a kérdést, hogy miért fontos ez: az ügyleti tulajdoni lap bevezetésének oka az ingatlan-nyilvántartási eljárások teljes körű digitalizálása volt, különösen az automatikus döntéshozatali eljárások támogatása.

A fentiekén túl meg kell említeni, hogy csak elektronikus dokumentumként lehet igényelni az ügyleti tulajdoni lapot, papíron nem. Az igénylés feltételeit az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 76. § (2) bekezdése, valamint az ehhez kapcsolódó végrehajtási rendelet szabályozza.

Az okirat elváltoztatlanul fennmarad, de a bejelzés alapja az úgynevezett elektronikus okirat lesz.²³

A közhitelesség tekintetében érdemi változás nem történik, - ha jelenlegi hatályos szabályozás fennmarad, - annyi jegyzendő meg, hogy az adatokra is kiterjed a közhitelesség egészen az ellenbizonyításig.²⁴

A kérelemhez kötöttségelve az elektronikus űrlap bevezetésével a beadványt ennek megfelelően elektronikus úton és elektronikus űrlap segítségével kell benyújtani.

A kérelemhez kötöttség elve az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – főszabály szerint – csak akkor indul meg, ha a jogosult, az érdekeltek ezt előterjeszti. Ebből adódóan a földhivatal (vagy az E-ING rendszer) nem fogja hivatalból, automatikusan bejegyezni a változásokat, például egy öröklésből eredő tulajdonosváltást, kivéve, ha erre jogszabály kifejezetten felhatalmazza. Az Inytv. 17. § (1) bekezdése szerint: *„Jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy batósági felhívásra hivatalból folytatható.”*

1. Kérelem benyújtása a jogi képviselő által

A kérelemhez kötöttség elve az E-ING rendszerben pontos, előre meghatározott formájú kérelmekre épít.

- Elektronikus űrlap használata: a kérelmet e-aktában kell benyújtani. A hiánytalan benyújtást segíti az űrlapot strukturáltsága.

- A benyújtás a kötelező jogi képviselöt is előírja. A jogi képviselő felel az elektronikus okiratok előkészítéséért, ellenjegyzéséért és az elektronikus kérelem rendszerbe való feltöltéséért. Úgynevezett ellenjegyzéssel látja el, amelyet az elektronikus aláírás garantál.

- A kérelem úgynevezett közös kérelem. A legtöbb *„jog vagy tény jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján”*²⁵ indítható meg.

- A kérelem tartalma a kérelmezők adatainak megadásánál már figyelembe vette, hogy a személyiadat- és lakcím-nyilvántartásban²⁶

²³ 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, 15. §

²⁴ U.o. 16. §

²⁵ 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, 44. § 1. (bek.)

²⁶ 1992. évi LXVI. törvény a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról

szereplő kérelmezők esetében csak a vezetéknev, keresztnév, születési név, és személyi azonosító megadása kötelező, mivel a nyilvántartásban az összekapcsol elektronikus szolgáltatásoknak köszönhetően az adatok megkereshetőek, rögzíthetőek.

- A kérelem tartalma szempontjából természetesen meg kell adni: az érintett település megnevezését, az érintett ingatlan fekvését és helyrajzi számát is a kérelem tárgya megjelölésével egyidejűleg, amely lehet adásvétel útján történő tulajdonjog törlése, bejegyzése.

Tárgyunk tekintetében fontos megjegyezni újra, hogy a bíróság elrendelésére, hatósági felhívásra, az adatok változásának bejegyzésére irányuló eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre is.

Továbbiakban újabb változás, hogy a rangsor elv érvényesülése jöllehet változatlan, de a rendszer ismeri a másodperc alapú érkeztetést²⁷, és ennek megfelelően a ranghely a benyújtás másodperc időpontjának felel meg. Ennek akkor van jelentősége, hogyha több bejelzési kérelem érkezik.

A bejelzési elv vonatkozásában azt mondtuk, hogy a jogok esetében van egy konstitutív hatály (tulajdonjog, jelzálogjog, holtig tartó haszonélvezeti jog), amelyek bejegyzéssel létesíti, keletkezteti a jogot; a deklaratív hatályú jogok, illetve tények (öröklés) esetében csak akkor fejtenek ki joghatást, hogyha azt az ingatlan nyilvántartásban feljegyzik. Például az elidegenítési és terhelési tilalmat említeném, illetve vannak olyan tények, amelyek fejjelzés nélkül is kifizetik joghatásukat.

2. Fontos jogszabályi változások egy ügyvéd szemüvegén keresztül

Fontos hangsúlyozni, hogy szabályanyag egy része a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényből (a továbbiakban: Ptk.) átkerült az új Inytv.-be és annak végrehajtási rendeletébe.

Az Ptk. módosítása útján új jogként megjelenik az építményjog²⁸, az ingatlan nyilvántartásban történő bejelzés keletkezteti ezeket a jogokat, ez konstitutív hatályként határozható meg.

Példaként szolgál az elővásárlási jog témaköre, amelyet a Ptk. 6:221-6:223. §-ai szabályoznak, annak szerződésen alapuló keletkezését, a keletkezett jog gyakorlását és jogkövetkezményeit. A Ptk. 5:81. § kifejezetten a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jogot rögzíti osztatlan közös tulajdon esetén. A közös tulajdon esetében megállapíthatjuk, hogy a tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti, ez az ingatlan nyilvántartásban nincs bejegyezve, vagy ugyanígy a termőföldekre vonatkozó, a földforgalmi törvény²⁹ alapján fennálló elővásárlási

²⁷ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról

²⁸ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:159/A. § [Az építményi jog fogalma]

²⁹ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

jogok is, minden további nélkül kifejtik joghatásukat, bár az ingatlan nyilvántartásban nincsenek bejegyezve.

Az új Inyvh. sok újdonságokat tartogat a jogi képviselők számára. Léteznek olyan korábban tényként kezelt tilalmak, amelyek már az Új Inyvh. 20.§-a szerint jogként szerepelnek: elidegenítési tilalom, elidegenítési és terhelési tilalom.

Új jogintézmény a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog. A tulajdonjog függőben tartás jogintézményét, a korábban legfeljebb 6 hónapra szóló függőben tartást felváltotta a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, amely a vevő érdekeit védi, és Ptk. 6:216. §-a, valamint az új ingatlan-nyilvántartási törvény, és annak végrehajtási rendelete szabályoz. Rögzítenünk kell, hogy az adásvételi szerződésben meghatározhatjuk hónapban is, vagyis határozott határidő megjelölésével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási törvénybe, de határozatlanság esetén a jog 5 év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törölve lesz.³⁰

Újabb sarokkő a papíralapú ügyintézés felváltása elektronikusra, amely eljárás esetében minden a jogügylethez szükséges iratokat: bejegyzési kérelmet, a szükséges nyilatkozatot, az esetleges meghatalmazásokat, okiratokat, és egyéb rendelkezésre álló dokumentumoknak egy úgynevezett E-aktában³¹ kell benyújtani, és annak megőrzése, úgynevezett irattározása az ügyvéd feladata lesz. A technikai feltételért rendszer a Lechner Tudásközpont fejlesztésében és üzemeltetésében megvalósuló projekt valósítja meg. Az E-akta megőrzésén túl az ügyvédek feladata az eredeti okirat megőrzése is, amelyet klasszikusan tintával aláírva, papíralapon hoztak létre, mivel a földhivatal már nem fog papíralapú dokumentumot kezelni, őrizni.

De az új eljárásban történő részvételhez nem elég a változásokat kívülről szemlélni. Azokkal szembesülni kell, el kell sajátítani, MÜK által szervezett oktatásban részt kell venni, vizsgát kell tenni a megszerzett tudásból. A továbbiakban erről lesz szó.

3. Fontos elméleti háttérrel érintő változásokról

Az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultságnak vannak olyan feltételei, amelyek a MÜK által előírt követelmények, nevezetesen a következők:

- kamarai szabályzatban előírt továbbképzésen való részvétel és a számonkérés teljesítése,
- rendelkezik az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljáráshoz szükséges feltételekkel,

³⁰ 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról, 45. §.

³¹ Lechner Nonprofit Kft, 'Ingatlan-nyilvántartás – áttekintés' <https://lechnerkozpont.hu/oldal/ingatlan-nyilvantartas-attekintes> accessed 15 August 2025.

- olyan kiegészítő felelősségbiztosítással rendelkezik, amelynek káreseményenként számított legalacsonyabb összege ötvenmillió forint és
- nem áll ingatlan-nyilvántartási ügyektől való eltiltás fegyelmi büntetés vagy ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárási jogosultság felfüggesztésének a hatálya alatt.³²

A számonkérés előfeltétele a MÜK által biztosított e-learning vagy a területi kamara által biztosított képzés elvégzése kreditpont szerzés részeként, amely elméleti és gyakorlati vizsgaanyagot tartalmaz, de a számonkérés csak elméleti szinten történik.

IV. Nemzetközi kitekintés

Az ingatlan-nyilvántartás célja mindenütt a jogbiztonság és az átláthatóság garantálása az ingatlanforgalomban. Bár az alapelvek hasonlóak, az egyes országok rendszerei eltérő felépítést és eljárásokat alkalmaznak.

Az EU biztosítja a tagállamok ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó adatainak és gyakorlatának megismerését, amely anyagforrásból a dolgozatom is tudásanyagot merít.

A kutatás folyamán a hozzánk közelebb lévő kontinentális jogot alkalmazó országokat vettem vizsgálat alá, amely országok gyakorlata hasonló lehet a nemzetünk gyakorlatához, vagy éppen példaként szolgálhatnak, hogy az elérni kívánt cél nincs is olyan messze.

1. Szlovákia

A szlovák ingatlan-nyilvántartás alapját az online térben könnyen elérhető és gyors hozzáférést biztosító <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster> oldal adja, amely az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszert tartalmazza.

Szlovákiában az ingatlan-nyilvántartási feladatokat a körzeti hivatalok látják el. A rendszer egy átfogó adatbázist nyújt, amely segítségével az ingatlanoknak mind geometriai adatait (kataszteri térképek), mind leíró adatait (tulajdonosok, bejegyzett jogok és terhek) megismerhetjük.

A szlovák ingatlan-nyilvántartás – tartva az európai digitális ütemet – online térben is elérhető, amely gyors kezelési felületet ad a jogi és ténybeli adatok megismeréséhez. Továbbá rögzítenünk kell, hogy a naprakész információáramlás miatt az adatok heti rendszerességgel frissülnek. A nemzetközi kommunikációt az angol nyelvű felület biztosítja a szlovák nyelv mellett.

A portál használatával a következő adatok állnak rendelkezésre:

- Geoinformációs adatok, amelyek kataszteri térképek az ingatlanok térbeli elhelyezkedését és határait rögzítik,
- Építményekről, sík területekről, parcellákról leíró adatok,
- Települések és kataszteri körzetek nyilvántartása,

³² 18/2018. (XI.26.) MÜK szabályzat az ügyvédi tevékenységet folytatók továbbképzési kötelezettségéről

- Összefoglaló statisztikai adatok az ingatlanpiacról,
- Az egyes földterületek kalkulált értéke azok típusaik alapján,
- Információk az ingatlan-nyilvántartás előtt folyamatban lévő ügyek jelenre vonatkozó adatairól,
- Értesítések a bejegyzési kérelmekkel kapcsolatos meghozott döntésekről.

A szlovák kataszteri hivatalok feladata, az ingatlanok beazonosításához alapvetően a település kataszterének nevére és a parcellaszámra van szükség. Épületek és telkek esetén fontos, hogy bár az épület és az alatta fekvő telek két különálló ingatlanként kezeltek, a parcellaszámuk mindig azonos.

A tulajdoni lap három részből épül fel:

1. Az ingatlanra vonatkozó fizikai tulajdonságok: földterület nagysága, telek típusa, az ingatlanhoz tartozó engedélyek, az ingatlan elhelyezése a felhasználási struktúrára, így községi területhez való viszonya, egyéb adatok.
2. Tulajdonosokra és egyéb jogosultakra vonatkozó adatok, tulajdoni hányadok, a tulajdonjog szerzésének a jogcíme, elérhetőség adatai.
3. Terhek: ingatlant érintő jogok és terhek felsorolása, tulajdoni lapon történt módosítások, változások feltüntetése.

A szlovák ingatlan-nyilvántartási portál 2004. év óta működik, és 2007. év szeptember hónap óta az adatok ingyenes rendelkezésre állnak, amelyet a törvény biztosít.³³

A veszélyek és biztonság kérdéséről már szó esett a dolgozatomban. Az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszer sebezhetőségére utal, hogy 2025. év januárjában kibertámadás érte a szlovák kataszteri rendszert, ami átmeneti fennakadásokat okozott a szolgáltatás működésében. A zsarolóvírus a rendszer leállását okozta, amely vírus eredetét külföldinek tekintik a hatóságok.³⁴

2. Csehország

Csehországban szintén a Kataszteri Nyilvántartás³⁵ működik, amelyet a Cseh Földmérési, Térképészeti és Kataszteri Hivatal kezel.

A rendszer ténybeli leírásokat és jogi információkat nyújt a felhasználók részére online formában.

³³ European Justice, 'Tagállami szintű nyilvántartások – Szlovákia', https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/sk_hu accessed 15 August 2025.

³⁴ Márk Benics, 'Szlovákia történetének legnagyobb kibertámadása érte az ingatlan-nyilvántartási rendszert' (444.hu, 9 January 2025) <https://444.hu/2025/01/09/szlovakia-tortenetenek-legnagyobb-kibertamadasa-erte-az-ingatlan-nyilvantartasi-rendszer> accessed 15 August 2025.

³⁵ ČÚZK (Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre) <https://cuzk.gov.cz/en> accessed 15 August 2025.

Az elektronikus tájékoztató rendszer 2001. év óta elérhető, ezzel a környező országok körében jelentős előnyben jár Csehország.

Az ingatlanjogviszonyokkal kapcsolatos hivatalos kivonatokért díjat kell fizetni. Ezek a kivonatok minden releváns információt tartalmaznak az adott ingatlanról, amely papíralapon, vagy elektronikus úton, online hozzáféréssel is igényelhető. A szolgáltatás ellenértéke a kivonat terjedelmétől függ.

A térképek lekérése, továbbá az ingatlanokra vonatkozó alapvető információk (tulajdonosok nevei, tulajdonosok címei) tekintetében végzett internetes keresés ingyenes.³⁶

3. Ausztria

Ausztriában az ingatlan-nyilvántartást a Telekkönyv biztosítja, amelyet a Telekkönyvi Hivatalok vezetnek. Az osztrák rendszerre jellemző a közjegyző kiemelt szerepe az adásvételek során. A Telekkönyv hiteles információt tartalmaz mind a jogi, mind a tényszerű kérdésekre.

Az ingatlan-nyilvántartás és annak elektronikus irattára elérhető díjfizetés ellenére érhető el, amely adatbázis részletes adathalmazt szolgáltat, az összes érvényes bejegyzést tartalmazza.

Fontos hangsúlyozni, hogy régebbi törölt, korábbi tényeket és adatokat, más bejegyzéseke nem minden esetben érhetők el elektronikus formában. Régebbi adatok csak papíron állnak a felhasználók rendelkezésére.³⁷

76

Összegzés

A történelem során az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvánosságát mindig is egy semleges, harmadik fél – például a hiteles helyek, bíróságok, majd később különböző hatóságok és állami szervek – biztosította.

Az új Inyvtv. sem szakít ezzel a hagyománnyal, de tovább mozdítja a rendszert a magánjogi jogviszonyok felé, ami a közhitelesség elvének bizonyos mértékű átalakulását is jelenti.

A legnagyobb változás leginkább az automatikus döntéshozatali eljáráson alapuló automatizált folyamatokban mutatkozik meg. Mivel ezek az eljárások jelentős részét teszik ki a bejegyzéseknek, az ingatlan-nyilvántartási hatóság garanciális szerepe részben kiüresedettnek érezhetjük. A rendszer az automatizáció révén egyre nagyobb felelősséget hárít a jogalkalmazókra pl. ügyvédekre, közjegyzőkre, akiknek fokozottan kell ügyelniük a benyújtott adatok pontosságára és jogszabályi megfelelőségére. Ezáltal a közhitelesség fenntartása új dimenziót kap,

³⁶ EU e-Justice, 'Land Registers in EU Countries – Czech Republic (HU)' https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/cz_hu accessed 15 August 2025.

³⁷ European Justice, 'Tagállami szintű nyilvántartások – Ausztria', https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/at_hu accessed 15 August 2025.

ahol a bejegyzésért való felelősség egy része áthelyeződik a kérelmet előkészítő szakemberekre.³⁸

Az átfogó és rendszerszintű változás bekövetkezett pillérjeit a következő felsorolással írhatjuk le:

- Nemzetközi versenyképesség és digitalizáció: Célunk, hogy a magyar ingatlan-nyilvántartás modern és digitálisan versenyképes legyen nemzetközi összehasonlításban, ezzel is hozzájárulva az ország általános gazdasági versenyképességéhez.
- Elektronikus ügyintézés: A papíralapú ügyintézés helyét egy sokkal gyorsabb és hatékonyabb elektronikus rendszer veszi át, megkönnyítve az ügyfelek és a hatóságok dolgát.
- Adatkapcsolat más nyilvántartásokkal: Az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolhatóvá válik az állam más közhiteles elektronikus adatbázisaival. Ez biztosítja az automatikus adatfrissítést, az elektronikus információáramlást és a kapcsolattartást, sok esetben automatizált formában.
- Áttekinthetőség és naprakészség: A rendszer biztosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai áttekinthetők, teljes körűek és mindig naprakészek legyenek.
- Könnyű hozzáférés a jogosultaknak: A hatóságok, bíróságok és más jogosultak számára könnyű, elektronikus hozzáférést biztosítunk a rendszerhez, az egyedi jogosultsági szintek beállításával.
- Egységes rendszerek: A megyei és fővárosi kormányhivatalok ingatlanügyi hatósági feladatait támogató rendszer, valamint a térképi adatbáziskezelő rendszer egységessé válik, ezzel is egyszerűsítve a munkát.
- Intelligens adatbázis-funkciók: Az intelligens adatbázis alkalmassá válik komplex adatfeldolgozásra és hatékony adatkeresésre, ezzel új lehetőségeket nyitva meg az elemzések és döntéshozatal terén.³⁹

Az új Inytv. Kommentrája hangsúlyozza, hogy az új szabályozás kódexként gondol önmagára. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények és adatok körét a jövőben kizárólag az ingatlan-nyilvántartási szabályozás fogja meghatározni. Elsősorban maga az új Inytv. és annak végrehajtási rendelete lesz az irányadó, míg

³⁸ Kitti Szajlai, 'A magyar ingatlan-nyilvántartás történetének mérföldkövei' (2023) Közigygyzők Közlönye 4, 63–74.

³⁹ U.o., 63-74.

L.d. Balázs Hohmann, 'A mesterséges intelligencia közigazgatási hatósági eljárásban való alkalmazhatósága a tisztességes eljáráshoz való jog tükrében [The Applicability of Artificial Intelligence in Administrative Authority Proceedings in Light of the Right to a Fair Trial]' in Bernát Török and Zsolt Zódi (eds), *A mesterséges intelligencia szabályozási kihívásai: Tanulmányok a mesterséges intelligencia és a jog határterületeiről [Regulatory Challenges of Artificial Intelligence: Studies on the Borderlands of AI and Law]* (Ludovika Egyetemi Kiadó 2021) 403.

a Ptk. szerepe ezen a téren jelentősen beszűkül, csupán egy szűk szeletet kap. Ezzel a változtatással az ágazati jogszabályok helyett egy egységes, központi szabályozás jön létre, ami tisztább, átláthatóbb és letisztultabb rendszert eredményez.⁴⁰

⁴⁰ Gelencsér and Kiss (n 8) 60.

Balázs Hohmann, 'Interpretation the Concept of Transparency in the Strategic and Legislative Documents of Major Intergovernmental Organizations' (2021) 2(1) Közigazgatási és Infokommunikációs Jogi PhD Tanulmányok (PhD Studies in Administrative and ICT Law) 48 <https://doi.org/10.47272/KIKPhD.2021.1.4>