

MISKOLCI EGYETEM
ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KAR
Civilisztikai Tudományok Intézete
Polgári Jogi Tanszék



SZAKDOLGOZAT

**Az ingatlan-nyilvántartás lehetséges fejlődési irányai,
különös tekintettel az okirati elvre**

Készítette:

Papp Laura

VG2X29

Konzulens:

dr. Tóth Gergő József
egyetemi tanársegéd

Miskolc, 2024.

UNIVERSITY OF MISKOLC

FACULTY OF LAW

Institute of Civil Sciences

Department of Civil Law



THESIS

Possible directions of development of the real estate registry, with particular regard to the document principle

Author:

Papp Laura

VG2X29

Tutor:

dr. Tóth Gergő József

assistant lecturer

Miskolc, 2024.

TARTALOMJEGYZÉK

ALAPVETÉS	- 4 -
I. TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEK	- 6 -
1.1. Az ingatlan-nyilvántartás múltja	- 6 -
1.2. A hatályos ingatlan-nyilvántartás megjelenése	- 12 -
II. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS A MAGÁNJOG RENDSZERÉBEN	- 15 -
2.1. Szabályozás a Polgári Törvénykönyben	- 15 -
2.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei, különös tekintettel az okirati elvre.....	- 17 -
III. AZ ÚJ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI TÖRVÉNY SZABÁLYOZÁSI KIHÍVÁSAI.....	- 22 -
3.1. A reform szükségességét megalapozó indokok	- 22 -
3.2. Elvárások, célkitűzések az új jogszabályi környezet vonatkozásában	- 24 -
3.3. Az új jogszabályi környezet.....	- 25 -
3.4. Jogi képviselők fokozott felelőssége a 179/2023. (V.25.) Kormányrendelet tükrében	- 30 -
3.4.2. Az ügyleti meghatalmazás.....	- 32 -
3.4.3. Ügyvédi meghatalmazás.....	- 34 -
IV. AZ OKIRAT, MINT A NYILVÁNTARTÁS ALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÉKA - 36	-
4.1. Az okirat fogalmának meghatározása.....	- 36 -
4.2. Az okiratok osztályozása	- 39 -
4.2.1. Közokiratok	- 40 -
4.2.2. Magánokiratok.....	- 42 -
4.3. Elektronikus okiratok.....	- 43 -
4.4. Az okirati bizonyítás jelentősége.....	- 48 -
ZÁRÓ GONDOLATOK.....	- 51 -
FELHASZNÁLT IRODALOM JEGYZÉKE	- 53 -
INTERNETES FORRÁSOK	- 57 -
FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK, JOGI DOKUMENTUMOK JEGYZÉKE	- 58 -
FELHASZNÁLT BÍRÓSÁGI HATÁROZATOK JEGYZÉKE	- 59 -

ALAPVETÉS

Az ingatlan-nyilvántartásról, annak alapelveiről és működéséről nem beszélhetünk anélkül hogy megemlítenénk a jelenlegi, az egész ország területén egységesen működő közhiteles nyilvántartási rendszerünk jogtörténeti előzményeit, kialakulásának, fejlődésének lényegesebb pontjait, azon mérföldköveit, amelyek kiindulópontként szolgálnak az ingatlan-nyilvántartás működésének, helyzetének, funkcionalitásának vizsgálata során.¹

A földterületek általános, rendszerszerű nyilvántartása iránti igény több évtizedes múltra tekint vissza, a földterületek lajstromozásának gyökerei – ahogyan azt látni fogjuk – már viszonylag korán megjelentek a magyar jog történetében.

Már az értekezés elején fontos hangsúlyozni, hogy a mai, egységes formában működő ingatlan-nyilvántartási rendszer nagyon sokáig nem alakult ki, hiszen egészen a II. világháborúig két, egymástól különböző nyilvántartás működött.

A német-osztrák jogi térben kodifikált polgári törvénykönyv által bevezetett tradíciós rendszert és ebből kifolyólag a telekkönyv szükségképpen működését mintegy hátrahagyva, Magyarországon 1971-ben meghatározó változás következett be az ingatlan-nyilvántartási rendszer szerkezetét tekintve, hiszen megkezdődött az addig két, egymással párhuzamosan kialakult és működő ingatlan-nyilvántartási rendszer – az állami földnyilvántartás és a telekkönyv – egységesítése, egy teljesen új rendszer működtetése. Ezt követően – 1997-ben – fogadta el a Parlament a jelenleg is hatályos törvényünket, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (a továbbiakban: Inytv.).²

Dolgozatom első fejezetében szeretném bemutatni – az ingatlan-nyilvántartás szabályozás-történetén túl – , annak a folyamatnak a legfontosabb szakaszait, amelynek eredményeként a magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer elérte jelenlegi formáját. Egyúttal kísérletet teszek arra, hogy meghatározzam az ingatlan-nyilvántartás lehetséges jövőképét, tekintettel arra, hogy az ingatlanokra vonatkozó jogok, a jogosultak adatainak nyilvántartási szabályozása egy közelmúltban indult országos projektnek köszönhetően, minden eddigi – szabályozástörténetben megfigyelhető – változást túlszárnyalva, jelentős átalakulás elé néz. Fontosnak tartom

¹ SARKADI (2017) 1.

² KUSTYÁN (2014) 1.

felhívni a figyelmet, a jelenleg előkészületi fázisban álló projekt által előírányzott nívumokra és a benne rejlő új lehetőségekre, szabályozási kihívásokra.

Ezen felül az okiratok – ideértve a papír alapú és az elektronikus okiratokat egyaránt – fogalommeghatározását, osztályozási szempontjait és a vonatkozó szabályozást kívánom ismertetni, mindennek az okirati elv szempontjából tulajdonítok jelentőséget. Elöljáróban azt mondhatjuk, hogy az iratiság mindig fontos szerepet játszott az emberiség történetében, a jogintézmény szerepére utaló első írásos emlékeink az ókorból származnak, Hamurabi-törvénykönyvében, de az egyiptomi, ó-indiai, azték jogban is fellelhetők az okiratiság intézményét igazoló jelek. Érdekesség azonban, hogy a római jogban indifferens területnek minősült az okirati szabályozás, a jog egyéb területeihez képest a kidolgozottság foka sokkal alacsonyabb volt. A középkorban kezdtek sokkal jelentőségteljesebbé válni az okiratok, már akkor is bizonyító eszközként funkcionáltak, emellett pedig az érvényesség feltételét is jelentették egyes jogviták területén.³

Jelen tanulmányban a XX. századtól kezdve kerül bemutatásra az iratok jelentősége, középpontba helyezve az okirati bizonyítást.

A jogéletben minden eddigi korszakot felülmúlva, az okiratok térhódítása jelen korunkban kétségbevonhatatlan. A modern jogi berendezést semmi sem jellemzi jobban, mint az okiratok minden eddiginél szélesebb körben történő felhasználása, a perben is a legfontosabb bizonyítási eszközként jelennek meg.⁴ Nem véletlen természetesen az, hogy az okiratok egyre nagyobb jelentőséget kapnak a jogéletben, hiszen általában maradandóbban, megbízhatóbban tanúsítják a tényeket, mint az egyéb bizonyítási eszközök.⁵ A jog éppen az utóbb említett sajátosságai miatt igen széles körben használja fel saját céljaira az okiratokat. Azonban ezen régóta bizonyítási eszköz, jogváltozást alátámasztó dokumentum és a hozzá kapcsolódó eljárások sem kerülhetik el a változást, különösen a mai digitalizált és gyorsan fejlődő világunkban.

³ HARSÁGI (2004) 2-3.

⁴ MAGYARY (1939) 1190.

⁵ HARSÁGI (2004) 1.

I. TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEK

1.1. Az ingatlan-nyilvántartás múltja

A XIX. század kapitalizmusa és a vele együtt járó polgárosodás térhódításával jelentősen megnövekedett az ingatlanforgalom, ezért bevezették az *általános telekkönyvet*, mint jogintézményt, amely egyike azoknak a nyilvános jegyzékeknek, amelyeket a jogi jelentőségű tények és viszonyok nyilvántartására vezettek be a hatóságok. Itt azokat a földterületeket lajstromozták, melyeket az egyes jogszabályok nem utaltak különös telekkönyvekbe.⁶ A bíróság által vezetett telekkönyv tárgyát a forgalomképes és megterhelhető, azaz jogügyleti forgalom tárgyát alkotó (elsősorban telek, lakás, üdülő) ingatlan képezte.⁷ Kijelenthetjük tehát, hogy a telekkönyv egyértelműen a korabeli kapitalista fejlődés és annak hozományaként minősülő polgárosodás valamint az ebből levezethető szerződéskötési szabadság és megnövekedett ingatlanforgalom terméke.

Telekkönyvi intézményünk alapvető szabályait az 1855. december 15-én kiadott Telekkönyvi Rendtartás fektette le, amely bevezette a telekkönyvek alkalmazását és előírta a telekjegyzőkönyvek továbbvezetését telekkönyvként, továbbá a telekkönyvvezetés anyagi és eljárási szabályait is rögzítette. A telekkönyv jelentését tekintve tulajdonképpen egy község telekjegyzőkönyveinek összessége, amely elnevezésével ellenben nem egy bekötött könyv volt, hanem különálló lapokból állt.⁸

A telekkönyvi rendszer kialakulásának kulcseleme a főkönyv volt, amely a nyilvántartás tárgyává az önálló ingatlant teszi és ehhez képest tartalmazza a rá vonatkozó jogokat, illetőleg azok jogosultját. A nyilvántartási⁹ rendszer kialakulása szempontjából központi változást a nyilvántartásba vételhez fűződő joghatások

⁶ Különös telekkönyvnek minősültek a bányatelekkönyvek vagy az ipari vállalatok, vasutak, csatornák telekkönyvei, továbbá a hamarosan bemutatásra kerülő kataszteri nyilvántartás.

⁷ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás

⁸ FEHÉRVÁRY (1947) 4.

⁹ A régi magyar telekkönyvi jogban felváltva használják a nyilvántartási és a telekkönyv fogalmát a joghatályos könyvre. Mind a telekkönyv, mind a nyilvántartási ugyanannak a joghatásokat felmutató nyilvántartásnak az elnevezése.

fokozatos kiépítése jelenti. Különféle nyilvántartásokhoz képest kiemelt jelentősége abban áll, hogy „messzemenő joghatások” fűződnek hozzá. Ugyanis az ingatlanlajstromok közül csak a telekkönyvek képesek anyagi jogi jogvédelmi hatás felmutatására – így jogváltoztató és közbizalmi hatást is – a maga teljességében. A három karakterisztikus joghatás a telekkönyvek különböző vonásaiban is ugyanúgy fellelhetők: a jogváltoztató hatály, a pozitív és negatív irányú közhitelesség és a ranghely jogvédelmi hatása. A telekkönyv a joghatásokat az általa nyilvántartott dologhoz, az ingatlanhoz kapcsolja, mint nyilvántartás tárgyához és ezen joghatásokat leválasztja a jogügyleteket magába foglaló okiratokról.¹⁰ A közhitelesség joghatályát nem a bejegyzési határozat jogerejéhez, hanem magához a bejegyzéshez kapcsolják. Eképpen válik el más nyilvános könyvektől is.

A telekkönyv funkcióját tekintve, megbízható, kétségtelen információ szolgáltatására hivatott a forgalomban résztvevők számára, az ingatlanokhoz kapcsolódó, illetőleg azokra vonatkozó magánjogi, ezen belül dologi jogviszonyokról. Mindezek alapján garantálja a kiszámíthatóságot, a jogbiztonságot az ingatlanforgalomban: *„a telekkönyv célja és értelme, hogy ha kell az anyagi jog szerinti állapotnál erősebb külső tényállásokat is létesítsen, amelyek az anyagi jog szerinti állapottal ellenkezően is biztos alapot szolgáltatnak a jogszerzésre.”*¹¹ Ezért a telekkönyv alapján szerző javára a telekkönyv tartalma akkor is jogszerű teljes és helyes, ha az egyébként a telekkönyvön kívüli anyagi jogi állapot szerint nem állna fenn.¹²

Többek között Kurucz Mihály, Beck Salamon, Nizsalovszky Endre és Sárándi Imre¹³ szerint a telekkönyv feladatai közé tartozik a joglátszat megteremtése. Nizsalovszky a joglátszat problémájának megközelítésére az anyagi jogi igazsággal való szembeállítást használja fel. Hangsúlyozza, hogy *„azokra az esetekre gondol..., amikor maga a jogszabály részesít bizonyos igényeket tudatosan az anyagi igazsággal szemben oltalomban és tudatosan, intézményesen hagyja veszni más személynek az anyagi jog szerint tagadhatatlanul fennálló és elismerten jogvédelmet érdemlő*

¹⁰ KURUCZ (2009) 26.

¹¹ NIZSALOVSKY (1931) 2.

¹² KURUCZ (2003) 14.

¹³ Lásd erről: SÁRÁNDI Imre: *Polgári jog III. Tulajdonjog*, Bp. Tankönyvkiadó, 1984. IX. fejezet 94.

érdekeit.”¹⁴ Az idézetben nevesítésre került jogtételek tulajdonképpen a nyugati kultúra, a rohanó gazdasági világ hozadékai, amelyek rést ütöttek az anyagi igazságon, a jogbiztonságon a forgalom biztonsága érdekében.

Beck Salamon egyértelműen kifejezésre juttatta a gazdasági megfontolás „főlényét” a forgalmi érdekekkel szemben, valamint azt is, hogy a telekkönyvi látszat szerinti jóhiszemű szerző védelmet és prioritást élvez az anyagi jog szerinti jogosulttal szemben: *„A gazdasági élet szempontjából fontosabb az, hogy a jogrend elismerje és oltalmazza a jóhiszemű szerzést még a tulajdonos rovására is.”* Beck szerint egy új szerző megtagadása sokkal nagyobb terhet jelent a gazdasági életre, mint a meglévő tulajdonjog elvonása.¹⁵

Világhy szerint a telekkönyvi jogi látszat védelmének okát a forgalmi érdekek védelme mentén, harmadik személyek jogos érdekeinek védelmében kell meglátnunk.¹⁶

Lenkovics, funkcióját tekintve egy olyan külső eszközként minősíti a telekkönyvet és az ingatlan-nyilvántartást, *„amely a harmadik személyek számára a jog látszatát valósítja meg és felmenti e harmadik személyt attól a kötelezettségtől, hogy a látszat mögött a jog tényleges fennállását vizsgálnia kelljen.”*¹⁷ A telekkönyv tehát formai legitimációt nyújt a benne bízva szerző fél javára, sőt törvényes vélelmet kapcsol szerzésre jóhiszemű jellegéhez.¹⁸

A telekkönyvek közbizalmi hatása döntő jelentőséggel bír az ingatlanok forgalma szempontjából. A telekkönyv vezetésére az 1855. július 20-i igazságügyi-miniszteri rendelet általános jelleggel a törvényszékek, valamint külön törvényi felhatalmazás alapján a járásbírók hatáskörébe utalta a telekkönyvek vezetését.¹⁹

Másfelől meg kell jegyeznünk, hogy a telekkönyvnek voltak hiányosságai is, miképpen arra Vékás Lajos is felhívta a jogkereső közönség figyelmét: az *„1855-ben kiadott Telekkönyvi Rendtartással bevezetett telekkönyv intézménye a XIX. század végén még nem volt szilárd Magyarországon. Sok volt a még nem telekkönyvezett*

¹⁴ NIZSALOVSKY (1931) 16.

¹⁵ BECK (1927) 25-26.

¹⁶ VILÁGHY (1971) 453.

¹⁷ LENKOVICS (1999) 153.

¹⁸ Erről bővebben lásd: NIZSALOVSKY Endre: *Látszat a jogban*. MJE különnyomat a Debreceni Szemléből, 1931.

¹⁹ 1912-től ezt a feladatot már csak a járásbírók látták el.

*ingatlan, az ország egyes részein a szükséges felmérésekre sem került sor, és – az előbbiektől nem függetlenül – az emberek sem szoktak hozzá ahhoz, hogy ingatlan tulajdonának átruházásához a telekkönyvi bejegyzés (az akkori terminológia szerint: bekebelezés) és nem a birtokba adás szükséges.”*²⁰ Elmondható továbbá, hogy a telekkönyv csupán a forgalomképes ingatlanokon fenálló jogok keletkezését, változását, megszűnését tartalmazta, tehát az állami tulajdonban lévő közterületekről és utcákról nem tartalmazott adatot. Azt is ki kell emelnünk, hogy ezen korszakban a közhitelesség, mint napjainkban oly nagy jelentőséggel rendelkező, az ingatlan-nyilvántartási jog összes aspektusát átható alapelv nem képezte önálló alapelv tárgyát, hanem több alapelvi gondolatból épült fel, eképp hordozta magában az elvi iránymutatás jellegét.²¹

Az általános telekkönyvvel párhuzamosan működő önálló nyilvántartási rendszer az állami földnyilvántartás volt – ahogyan akkoriban nevezték kataszteri nyilvántartást – amelyet, a földadó szabályozásáról szóló 1875. évi VII. törvénycikkkel, majd a földadó-kataszter nyilvántartásáról szóló 1885. évi XXII. törvénycikkkel vezették be hazánkban.

A *kataszter* az ingatlanok megadóztatásához szükséges adatait rögzítette – például a föld minősége, művelési ága, esetleges jövedelme –, valamint tartalmazta az ingatlan térképét is. Alapja a kataszteri tiszta jövedelem, azaz az aranykorona-érték volt. A földadó kataszter az 1960-as évektől döntően a külterületi földekkel kapcsolatos statisztikai, közigazgatási, illetőleg a mezőgazdasági termeléssel összefüggő célokat szolgált.²² A kataszterben fel kellett tüntetni az általános rendezés alá vont területen minden telek forgalmi értékét, valamint az egyes telkekre és épületekre megállapított közigazgatási természetű jogokat és kötelezettségeket. Egyik gyengesége azonban az volt, hogy az öröklakások hiányoztak belőle. Ennek ellenére az önálló kataszteri nyilvántartás egészen az állami földnyilvántartás létrehozását elrendelő 1963. évi 32. törvényerejű rendelet 1964. január 1.-i hatálybalépéséig

²⁰ VÉKÁS (2001) 134.

²¹ ROSTA (2021) 34.

²² 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás

fennállt.²³ Ehelyütt láthatjuk, hogy a telekkönyv és a kataszteri nyilvántartás mind tartalmukban, mind céljukban eltérőek voltak egymástól.²⁴

A XX. század tendenciáira koncentrálva, az elmúlt évszázad jogfejlődésének termékei közül mindenképpen meg kell említeni a városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvénycikket, amely meghatározta, hogy a városok fejlesztése érdekében teleknyilvántartást kellett vezetni. Ettől fogva a városrendezés elmaradhatatlan kellékeként rögzítették a teleknyilvántartást, amely ekkor még csak tájékoztató jellegben öltött testet. A törvénycikk már ekkor is biztosította az állampolgároknak, hogy a nyilvántartásban foglalt adatokról díjfizetés ellenében részleges másolatot vagy kivonatot kérjenek.²⁵

A mai értelemben vett ingatlan-nyilvántartási struktúrát 1973-ben kezdték el kialakítani. Az 1972. évi 31. (továbbiakban: Tvr.) törvényerejű rendelet átreformálta az ingatlan-nyilvántartási rendszer egészének működését, ugyanis a jogalkotó, az addig a bíróságok által vezetett telekkönyvet és a földhivatalok által vezetett földnyilvántartást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1. Tvr. kibocsátásával egységesítette. A jogszabály tehát megszüntette a párhuzamosan kialakult és fennálló két nyilvántartási rendszert, ezáltal lehetővé tette az ingatlanokhoz kapcsolódó valamennyi jog és tény, illetve jogi és térképi adat egyetlen nyilvántartásból történő megismerhetőségét. A megszűnt telekkönyvek helyébe pedig a tulajdoni lapok alkalmazása lépett. Amikor 1972-ben ezt a két nyilvántartást egyesítették, Európában elsőként hoztak létre egy egységes, az ország egész területére és teljes ingatlanállományára kiterjedő közhiteles nyilvántartást. Az egységesítés nemcsak jogi, hanem intézményi téren is megvalósult, hiszen annak vezetése az államigazgatási szervként működő földhivatalok hatáskörébe került.²⁶ A szabályozás fő indoka alapvetően egy szervezeti-hatásköri és formai értelemben vett egységesítés megvalósítása volt.²⁷

Az ingatlan-nyilvántartásban – a telekkönyvvel azonos terjedelemben – a jogok bejegyzéséhez konstitutív (jogváltó) hatály fűződik, amelyet a Tvr. rögzített: „az

²³ SARKADI (2017) 1.

²⁴ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás

²⁵ CZÉKMANN, CZIBRIK (2022) 44.

²⁶ HAJDÚ (2015) 86.

²⁷ 1997. évi CXLI. törvény Általános Indokolás

ingatlan-nyilvántartás adatainak megváltoztatását eredményező jogerős, konstitutív tartalmú ítélet mindenkivel szemben hatályos; az ilyen „erga omnes” hatályú ítélettel eldöntött anyagi jogi kérdésben újabb jogvitának nincs helye, az ilyen per lefolytatására nincs bírói út.”²⁸

Azt mondhatjuk, hogy nem áll fenn lényegi különbség a tárgyában kibővített, elvileg teljes ingatlan-nyilvántartás valamint a szűkebb telekkönyv között a joghatályok kérdésében. Mindkét nyilvántartásban azonos szabályozás alá esik a közhitelesség, vagyis az a joghatás, amely a nyilvántartási tartalom alapján a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző harmadik személy jogszerzését védelemben részesíti. Előbb nevesített sajátosságai alapján magyar egységes ingatlan-nyilvántartás az ún. közép-európai telekkönyvi rendszer részét képezi.

Ha eltekintünk a sajátosságoktól és a különböző szabályozási módoktól, azt is láthatjuk, hogy a telekkönyv és az egységes ingatlan-nyilvántartás azonos alapelvekre épülnek. Kurucz szerint a szóban forgó három kiemelt joghatás jelenléte esetén engedhető meg, hogy nyilvántartási rendszerről beszéljünk, akkor is ha a tartalom és az elnevezés esetlegesen eltéréseket mutat.²⁹

A Tvr. szem előtt tartva a törvényesség és jogbiztonság követelményét, érvényre juttatta többek között az okirati elvet, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásba adatot feltüntetni, jogot vagy tényt bejegyezni csak érvényes okirat, például államigazgatási határozat alapján lehetett.³⁰ Ingatlan-nyilvántartási ügyben első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatal, másodfokon – a jogok és tények bejegyzésére vonatkozó jogorvoslati eljárás kivételével – a megyei földhivatalok jártak el.³¹

Az 1990-es évek gazdasági és társadalmi változásai az ingatlanokat is nagymértékben érintették, ennek következményeként megsokszorozódott a nyilvántartás tárgya, a sok változás, illetve a kézzel készített forma miatt az ingatlan-nyilvántartás tartalma, azaz a jogi állapot egyre inkább eltávolodott a tényleges, valóságos állapottól,³² ellentmondásba ütközve a közhitelesség elvével. Az

²⁸ BDT2017.3789.

²⁹ KURUCZ (2009) 28.

³⁰ Tvr. 1.§ (2) bek.

³¹ Tvr. 3.§ (3) bek.

³² CZÉKMANN, CZIBRIK (2022) 44.

ügyfeleknek a kérelmeiket és az azokhoz tartozó mellékleteket, valamint az okiratokat papíralapon kellett benyújtaniuk, emellett pedig a tulajdoni lap és térképmásolatok kiadása is papíralapon történt. Arra a megállapításra kell jutnunk, hogy a papíralapú működés már az 1990-es években sem bizonyult hatékonynak, egyszerűen szólva nem tudta felvenni azt a „gyorsított tempót”, amelyet a tulajdon-viszonyokban bekövetkezett változások diktáltak. 1993-ban a magyar kormány és az Európai Unió megkezdte az ingatlan-nyilvántartás számítógépesítését a PHARE-segélyprogram keretében. „A fejlesztési projekt keretében célul tűzték az ingatlanok komplex, tér-informatikai rendszerként való kialakítását, új szolgáltatások bővítésével, valamint a szakmai szabályzatok felülvizsgálatával”³³

1.2. A hatályos ingatlan-nyilvántartás megjelenése

A modern társadalmak igényeit, a kornak megfelelő technikai feltételek biztosítását szolgálta az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.). Az Inytv. változatlanul fenntartja az ingatlan-nyilvántartás egységességét, azaz a földnyilvántartás és a telekkönyv tartalmának egységes nyilvántartása valósul meg, továbbá a reálfólium elvét. A reálfólium elve – más néven a tárgy szerinti nyilvántartás elve – szerint maga az ingatlan mint a tulajdonjog tárgya képezi a nyilvántartás alapját, azaz minden egyes tulajdoni lap csak egyetlen ingatlant tartalmaz. Az Inytv. kimondja, *hogy „az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.”* Így előfordulhat, hogy egyetlen személyhez több tulajdoni lap is csatolható az ingatlanok számától függően.³⁴

Az Inytv. hatálybalépése óta mintegy negyed évszázad telt el, ezen idő alatt a technológia fejlődése, a társadalom életében egyre számottevőbb digitalizációs folyamatok hatására új igények születtek az ingatlanügyi hatósági eljárás jogi szabályozásával és az elektronikus ügyintézésrel kapcsolatban. Köztudott, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás – mint általában a többi földügyi igazgatási eljárás is – a mai napig alapvetően papír alapon zajlik, még ha néhány eljárás intézhető is már elektronikusan (például: a lakcímváltozás, névváltozás, székhelyváltozás átvezetése,

³³ VARGA (2020) 119.

³⁴ HAJDÚ (2015) 87.

illetve a haláleset következtében holtig tartó haszonélvezeti jog törlése). Nem tudjuk elégszer hangsúlyozni, hogy mára – ingatlan-nyilvántartás ügyszorgalmának évről évre jelentősnek mondható növekedése mellett³⁵ – a papír alapú eljárás már elavult, időigényes és költséges is, emellett az ingatlan-nyilvántartást működtető, fentebb említett informatikai rendszerek mára szintén elavultak, s a fenntartásuk erőforrás-igénye is magas. A földhivatalok az összes okiratot, amelyek alapján az ingatlan-nyilvántartás bejegyzései és törlései születnek, papíralapon tárolják, ez szintén plusz költségeket jelent és egy bizonyos idő után átláthatatlanságot eredményez. Az eljárási díjak befizetése online módon történő befizetésére is igen kevés a lehetőség.

Mindezen körülmények mérlegelése után a Kormány az E-Ingatlant-nyilvántartás elnevezésű projekt megvalósítása mellett döntött. A 2017-ben indult E-ING projekt célul tűzte, hogy az ingatlan-nyilvántartást egy egységes elektronikus adatbázissá fejlesszék, ennek megfelelően az összes ingatlan-nyilvántartást érintő eljárás teljesen elektronikus, az ügyintézés egyablakos legyen; az okirattárak is váljanak elektronikussá; új kommunikációs csatornák alkalmazásával szélesítsék ki a kapcsolattartás lehetőségeit az ügyfelekkel; ahol csak lehetséges az ügymenet emberi beavatkozás nélkül történjen (automatikus döntéshozatal); redukálva a földügyi eljárások átfutási idejét és költség szintjét, ezáltal pedig a közigazgatás adminisztratív terhek is csökkenjenek.³⁶ „A projekt tervezett eredményeként az egyik specifikus cél az ügyfélorientált földügyi hatósági elektronikus szolgáltatások kialakítása, amely olyan új e-megoldások és kommunikációs csatornák kialakítását és széleskörű bevezetését jelenti, melyek kiszélesítik az elektronikus ügyintézés és kapcsolattartás lehetőségeit a közigazgatás ügyfelei számára.”³⁷

Természetesen a fejlesztés produktumaként egy új jogszabályi környezet is megalkotásra kerül, a dolgozat III. fejezetében bemutatásra kerül az Országgyűlés által

³⁵ Az ingatlanügyi szakterületen a növekedés könnyen megmagyarázható a családtámogatási konstrukció (CSOK) miatt megélénkült ingatlanpiaci forgalommal, (lásd pl. 17/2016 (II.10.) Kormányrendelet) amely az ingatlan-nyilvántartás tekintetében a tulajdonjog, illetve jelzálogjog-bejegyzési eljárások emelkedő számában csapódott le. Szintén a tulajdonjog-bejegyzési eljárások, valamint az ingatlan-megosztások számát növelte a FOKTM eljárások megindulása (lásd: 647/2020 (XII.23.) Kormányrendelet), míg a beazonosíthatatlan személyek adatainak rendezése az adatváltások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére volt hatással.

³⁶ CZÉKMANN, CZIBRIK (2022) 45.

³⁷ <https://lechnerkozpont.hu/oldal/e-ingatlan-nyilvantartas> (letöltés ideje: 2022.szeptember 20.)

2021.júniusában elfogadott, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (az „Új Inyvtv.”), amely a jelenleg hatályos 1997. évi CLXI. törvény („Jelenlegi Inyvtv.”) helyébe lép, valamint módosítja a Ptk. ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályait. A 2021. évi C. törvény (továbbiakban: új Inyvtv.) szabályai előreláthatólag – néhány kivétellel – 2024. október 1-jén lépnek hatályba.

Mindezekon felül, 2024. januárjában napvilágot látott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 25.) Kormányrendelet (a továbbiakban: végrehajtási rendelet) . Az Új Inyvtv. végrehajtási rendeletével előirányzott változtatásokat a dolgozatom III. fejezetében, egy külön alfejezet keretében teszem vizsgálat tárgyává, fókuszba helyezve a jogi képviselőkre vonatkozó szabályokat.

Arra a megállapításra kell jutnunk, hogy végső soron az állam kiemelt érdekei között is fontos szempont az ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztése, ezáltal az ügyintézés idejének lerövidítése, az a költségek csökkentése, az ügyfelek elégedettségének növekedése, végső soron az eljárás gyorsabbá, hatékonyabbá tétele mivel azok elhúzódása komoly kritikaként jelentkezett a hatóságok irányába.³⁸ Ehelyütt meg kell jegyeznünk, hogy az ingatlan-nyilvántartási rendszer reformja nem pusztán egyetlen szakrendszer fejlesztését foglalja magában, hanem valamennyi kapcsolódó szakrendszer integrációjának egy egységes keretrendszerbe foglalását vállalta a Kormány az E-ING projekt keretében, amely állami léptekkel mérve is hatalmas feladatnak minősül.³⁹

³⁸ CZÉKMANN – CSEH – RITÓ (2022) 11.

³⁹ CZÉKMANN – CSEH-ZELINA – CZIBRIK (2022)

II. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS A MAGÁNJOG RENDSZERÉBEN

2.1. Szabályozás a Polgári Törvénykönyben

A jogalkotó meglehetősen részletes magánjogi, anyagi jogi szabályozást emelt be a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénybe (továbbiakban: Ptk.). A Ptk. V. Könyvének Negyedik Részében, a X.–XIII. címek alatt szabályozott (dologi) jogokhoz és tényekhez a vizsgálódásom tárgyát képező törvény anyagi joghatást fűz, az adatokhoz pedig bizonyító erőt kapcsol. Ahhoz, hogy a Ptk.-ban nevesített anyagi-dologi jogi jogokat a nyilvántartás közhitelesen tanúsítsa, szükségünk van egy hatékony eljárásjogi szabályozásra. Az első rendű garanciális eljárási normák az előbb említett jogok rögzítésének kötelezettségét, míg a másodlagos eljárási szabályok a rögzítés módjára s mikéntjére adnak meghatározást. Ezeket a normákat az Inyvtv. valamint a végrehajtási rendelete tartalmazza.⁴⁰

Mindazonáltal az ingatlan-nyilvántartásra, mint *hatósági eljárástípusra* vonatkozó eljárási jellegű normákat rögzítő 2016. évi CL. törvény az Általános Közigazgatási Rendtartásról (továbbiakban: Ákr.) közjogi közhitelességről rendelkezik a fentebb említett dologi jogok tekintetében. A két – különböző jogterületet szabályozó – törvény között felmerült diszkrepancia kiegyenlítését és a köztük jelentkező joghézag kitöltését célozza az ingatlan-nyilvántartási törvény.⁴¹ Ehelyütt mindenképpen meg kell jegyeznünk, hogy az ingatlan-nyilvántartási joganyag rendkívül különleges helyet foglal el a jogrendszerben. Voltaképp a polgári jog és a közigazgatási jog határvonalán, anyagi és eljárásjogi normák sokaságával igyekszik a két jogágbeli normaanyag összehangolására.⁴²

Az ingatlan-nyilvántartás jellegét tekintve egyrészt egy *hatósági eljárásnak* minősül, hiszen fő feladata az ország egész területére kiterjedően, az összes ingatlanára vonatkozó jogok, jogilag jelentős tények, adatok és ezek változásainak rögzítése, folyamatosan figyelemmel kell kísérnie az előbbieket. Másrészt azonban az ingatlan-nyilvántartás egy *dokumentációs rendszer* is, ugyanis mindenki számára hozzáférhető

⁴⁰ 109/1999 (XII.29) FVM rendelet (Inyvtv.vhr.)

⁴¹ KUSTYÁN (2014) 57.

⁴² HAJDÚ (2015) 86.

módon és közhitelesen tanúsítja a polgári jogi szabályozás alatt álló, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi jogok keletkezését, módosulását, megszűnését.

Horváth Gergely meghatározását tekintve,⁴³ „Az ingatlan-nyilvántartás kifejezés azon túl, hogy az ország valamennyi ingatlanát jogilag megjelenítő, azok forgalombiztonságát garantáló, közhiteles és nyilvános, természetbeni, illetve jogállapot-rögzítő és -tükröző, jogváltóztató, valamint -tanúsító (köz- és magánjogi) funkcióval egyaránt bíró regisztert jelenti, nyelvtani értelmezéssel egy sajátos földügyi szakigazgatási részterületet, valamint magát a regisztervezetést mint tevékenységet (a változás vezetése) is érthetjük alatta.”

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, avagy a bizalom elve védi a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzőket. Ezt a tényt támasztja alá a Kúria ítélete, miszerint a helyesbítés jogintézménye⁴⁴ nem alkalmas arra, hogy közigazgatási eljárás során törölni lehessen a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszeműnek minősülő, ellenérték fejében szerző személy tulajdonjogát. Ilyen tartalmú döntést csak az érintett fél hozzájárulásával lehet meghozni vagy annak hiányában kizárólag polgári bíróság rendelheti el, egy vonatkozó magánjogi jogviszonyt rendező polgári peres eljárás eredményeként, amennyiben annak eljárási és anyagi jogi feltételei fennállnak.⁴⁵

Azonban a bírói gyakorlat alapján azt is láthatjuk, hogy „a szabályozás néhány ponton áttöri a bizalom elvét: nem terjed ki arra akivel szemben törlési keresetet indítanak, valamint a védelem áttörését jelenti a fedezetelvonó szerződés is.”⁴⁶

A közhitelesség elve nem érvényesül továbbá a jogszabálysértő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alapított közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti perben sem.⁴⁷

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt (továbbiakban: régi Ptk.) felváltotta a 2013. évi V. törvény, amely 2014. március 15-én lépett hatályba. Az előkészítő/kodifikációs munkálatok több, mint egy évtizeden keresztül zajlottak, hiszen a kodifikátorok a valódi kódexjelleg megalkotására tekintettel a civilisztika szinte minden területét megpróbálták beemelni a hatályos polgári joganyagba. Az új

⁴³ HORVÁTH (2018) 13.

⁴⁴ Ld. Ptk. 5:182.§

⁴⁵ EBH2019.K.17.

⁴⁶ PJD2020.32

⁴⁷ BDT2018.3799.

magánjogi kódex hatálybalépésével a magyar polgári joganyagban jelentős változások jelentek meg, melyek közül kiemelésre méltó a téma szempontjából releváns ingatlan-nyilvántartási szabályozás. A legszembevetőbb változás a szakaszok számának jelentős gyarapodásában figyelhető meg. A régi Ptk. azt mondhatjuk, igencsak szűkszavúan kezelte az ingatlanok nyilvántartásának szabályait, szinte minden vonatkozó normát az addig egységesnek tartott Inytv.-ben találtunk. A szűkszavú törvényi szabályozás azonban egyáltalán nem jelenti azt, hogy a régi Ptk. semmilyen formában nem tartalmazott az ingatlan-nyilvántartásra irányadó normákat. Ezek az anyagi jogszabályok különösen a dologi jog területén kaptak helyet, de szétszórtan is találunk néhány szabályt.⁴⁸

Az új Ptk. azonban már egyértelműen szabályozási körébe vonta az ingatlan-nyilvántartást, amely a Ptk. Ötödik Könyvében, a Dologi Jogi Könyvben foglal helyet, ezen belül pedig a Negyedik Részben találjuk az egészen részletes, az ingatlan-nyilvántartás számos aspektusára kiterjedő szabályozást. Nem tartalmazza azonban a kódex az ún. „kataszteri”, azaz térképi nyilvántartásra, a nyilvántartás vezetésére, illetve az eljárásra vonatkozó részletes szabályokat, illetve nem határozza meg a nyilvántartásba felvenni szükséges és lehetséges ingatlanok körét. Az előbb felsoroltak továbbra is az Inytv.-ben kapnak helyet, itt találjuk a vonatkozó jogi normákat.⁴⁹

2.2. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei, különös tekintettel az okirati elvre

Az ingatlan-nyilvántartási rendszer – hasonlóképp mint a magyar polgári jogi szabályozás egésze – alapelv-központúan működik. Ez nem meglepő, mivel kijelenthetjük, hogy az alapelvek minden jogcsoport tekintetében meghatározó szerepet töltenek be. Célkitűzéseket, iránymutatásokat fejeznek ki mind a jogalkotók számára a rendelkezések kialakítása során, mind a jogalkalmazók számára a rendelkezések alkalmazása és értelmük megállapítása, így a jogvita eldöntése során.⁵⁰

⁴⁸ Ld. például: Régi Ptk. 367.§ (2) vagy 373.§ (3) bek.

⁴⁹ HAJDÚ (2015) 86.

⁵⁰ PETRIK (2003) 258.

Hajdú Gergely fogalommeghatározásával élve: „*az alapelvek mint meta-normák az anyagi jogi szabályokban érvényesítendő követelményekként zsinórmértékül szolgálnak az ingatlan-nyilvántartási jog mindennapi alkalmazása során.*”⁵¹

Az Inytv. bevezető rendelkezései között tételes felsorolás keretében nevesítette az alapelveket. Azonban 2014-ben, a Ptk. hatálybalépésekor az alapelvek általános szintű szabályozása átkerült az Inytv.-ből az új kódexbe. Meg kell jegyezni, hogy a közhitelesség, a kérelemhez kötöttség és a rangsor elvét az Inytv. továbbra is részletezi, ezzel mintegy kiegészítve a Ptk. rendelkezéseit. A Ptk.-ban található alapelvek a következők:⁵²

- a) nyilvánosság elve
- b) okirati elv
- c) bejegyzési elv
- d) rangsor elve
- e) ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve

Egyetlen alapelv, a kérelemhez kötöttség elvét nem találjuk meg a Ptk.-ban, ennek indoka az alapelv eljárásjogi jogi jellegében rejlik. Egyúttal nem feledkezhethünk meg az Inytv.-ben *expressis verbis* megfogalmazott alapelveken kívül a további, jogszabály paragrafusai közül kiolvasható és indokolásából kitűnő, jogirodalom által kiszűrt, ám kifejezetten nem nevesített alapelvekről sem.⁵³

A klasszikus okirati elv a bejegyzési elv és a közhitelesség érvényesülésének mintegy feltételeként szolgál. Ezen megállapítás nem csupán a jelenkorban állja meg a helyét, hiszen *Szladits* az 1924-es művében ⁵⁴„A bejegyzési elv és a közhitelesség elve” cím alatt tárgyalta az okiratok kellékeit, nem nevesítette önálló alapelvként az okirati elvet. A jogalkotó megfogalmazása szerint: „Az ingatlan- nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.”⁵⁵

⁵¹ HAJDÚ (2015) 87.

⁵² Ptk. 5:166.§–5:170.§

⁵³ Ezek a következők: teljesség, valósághűség, kötelező használat és legalitás elve

⁵⁴ TÓTH (1999) 384.

⁵⁵ Ptk. 5:167.§

Az okirati elv fenntartása garantálja a törvényesség az ingatlanforgalom biztonsága érvényesülését.⁵⁶ A törvény az ingatlan-nyilvántartásba, jog bejegyzésével, tényt feljegyzésével valamint adatra vonatkozó átvezetéssel szemben megköveteli a hitelt érdemlő bizonyítást.

A bizonyító erő érvényre juttatása kizárólag érvényes, megfelelő, jogszabályban meghatározott *okirat* alapján történhet. Az okiratok körébe értendő a hatóság vagy a bíróság határozata.

Az Inytv. korábbi 8. §-át kisebb módosításokkal emelte át a jogalkotó a Ptk.-ba. Érdekes módosításnak és egyfelől pedig az ingatlan-nyilvántartás egyik általános érvényű elve – az okirati elv – oldódásának tekinthető, hogy az Inytv. korábban kifejezetten megkövetelte a hatósági, bírósági határozat jogerőre emelkedését az okirati bizonyítás terén, legfeljebb is előzetesen végrehajtható határozat alapján volt lehetőség a bejegyzésre. Ezutóbbi azonban már nem jelenik meg követelményként a Ptk. normaszövegében.⁵⁷

További példaként szolgál a szóban forgó oldódásra, hogy az okirati elv érvényre juttatása immáron nem lehet abszolút: tehát a földhivatal nem jogosult vizsgálni a benyújtott okirat polgári jogi érvényességét.⁵⁸ Főszabály szerint a vizsgálat kizárólag az Inytv. 32. §-ában taxatív felsorolt tartalmi és alaki kellékek meglétére vagy azok hiányára terjed ki. Az előbb említett szabályok alól az Inytv. 51.§ (1) bekezdése fogalmaz meg kivételt, melynek értelmében a földhivatalnak el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, 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.

Ezt a rendelkezést fenntartja az új Inytv. 49.§ (3) bekezdése is. Az új jogszabályhely lehetőséget teremt majd az ingatlanügyi hatóságnak a nyilvánvalóan érvénytelen okiratok kiszűrésére.

A főszabályt alátámasztja Menyhárd álláspontja, aki azzal érvel, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás csak korlátozottan alkalmas a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvényességének vizsgálatára.⁵⁹

⁵⁶ Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye (2016)

⁵⁷ HAJDÚ (2015) 89.

⁵⁸ HAJDÚ (2015) 88.

⁵⁹ ROSTA (2021) 48.

Az okiratokon lévő aláírások valódiságának vizsgálatára nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartási eljárás – függetlenül attól, hogy ki vonja kétségbe annak eredetiségét. Ha ilyen kétség merül fel, a kérelem – nyilvánvaló érvénytelenség címén történő – elutasítására nincs mód, mivel azt nem állapították meg. A nyilvántartási felülvizsgálati jog terjedelmével kapcsolatosan a Legfelsőbb Bíróság egy jelzálog bejegyzéssel kapcsolatos eseti döntésében az alábbi álláspontot képviseli: ha az okirattól nem állapítható meg, hogy azt a szerződést kötő gazdasági társaságok képviselői és ügyletkötésre jogosult tagjai írták alá, akkor az okirat bejegyzés alapjául nem fogadható el.⁶⁰ A polgári perrendtartás szerinti bizonyító erejük ellenére nincs mód ilyenkor a bejegyzés elrendelésére, hanem fel kell függeszteni az eljárást, hogy a polgári bíróság előzetes döntést hozzon az ügyben.⁶¹

A földhivatal az eljárása során például nem vitathatja azon kérdést, miszerint a házassági vagyoni közösség keretében szerzett dolgokra a jogszabály alapján fennáll-e a közös tulajdon, továbbá ezen jogalapon a házastárs igényét arra vonatkozóan, hogy tulajdonjogát a jogszabályon alapuló tulajdonközösségre tekintettel az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék. Természetesen az okirati elvnek mindenképp érvényesülnie kell, tehát a törvényben meghatározott okiratoknak rendelkezésre kell állnia, mivel annak hiányában a tulajdonjog bejegyzése nem lehetséges. Ezzel összefüggésben érdemes kiemelni a Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntését: „*a házassági vagyoni közösség önmagában nem alapozza meg az ingatlan tulajdonjogának bejegyzését, hanem csak egy jogviszonyt, nevezetesen közös tulajdont keletkeztető jogi tényt. A házassági vagyoni jogkörébe tartozó törvényes vélelmek nem képeznek tulajdonjog bejegyzését megalapozó jogcímet.*”⁶²

A Kúria jogegységi határozata értelmében, amennyiben az ingatlanügyi hatóság azt állapítja meg, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozata megfelel az anyagi jogi előírásoknak, akkor az a nyilatkozat alkalmas lehet a szerződés szerinti vevő tulajdonszerzésének megakadályozására. Ilyenkor vita van a bejegyzést kérő vevő és az elővásárlási jog jogosultja között a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés

⁶⁰ BH 1977/28.

⁶¹ BH 1995/250.

⁶² BH2001.453.

jogszerűsége tekintetében, amelynek feloldására az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre. Ez esetben a vevő tulajdonjoga nem jegyezhető be.⁶³

Rosta a következőképpen fogalmazta meg ezzel kapcsolatos véleményét:⁶⁴ „*ami ezen a „lyukkártya-szerű sémán” átmegy, ott az ügylet bejegyzése megtörténik, ha a sémába valami szerződéses elem nem illeszthető be, akkor az ügylet bejegyzését elutasítják vagy a hatóság hiánypótlást kér.*”

Összegzésként megállapíthatjuk, hogy bár a földhivatal a jogszabályok teljesítésének hiánytalanul eleget tesz, ebben a – jogszabályi normák által alkotott – jelenlegi rendszerben a földhivatal képtelen az esetleges szerződéses érvénytelenségi eseteket kiszűrni. Beck Salamon alábbi idézete kiválóan szemlélteti az okirati elv abszolút érvényre juttatásának ellehetetlenülését az Inyvtv. 32.§-ának tükrében: „*A jog csak akkor töltheti be irányító szerepét, ha kezében nem remeg a szálfa, mert remegő szálfával nem lehet határozott irányt jelölni.*”⁶⁵

⁶³ Kúria 1/2021. KPJE jogegységi határozata

⁶⁴ ROSTA (2021) 48.

⁶⁵ BECK (1927) 22.

III. AZ ÚJ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI TÖRVÉNY SZABÁLYOZÁSI KIHÍVÁSAI

3.1. A reform szükségességét megalapozó indokok

Az ingatlan-nyilvántartás folyamatos fejlesztése, korszerűsítése mindig a kiemelt államigazgatási célok között foglalt helyet, eredményei elvitathatatlanok. Az elmúlt évtizedek rohamos technikai fejlődése azonban oly mértékben elavulttá tette a használatban lévő informatikai rendszereket, hogy ezen negatív hozadék nem csupán az ingatlan-nyilvántartással közvetlenül kapcsolatba kerülő ügyfelekre és hatóságokra van hatással, hanem a bíróságokra, más hatóságokra és gazdasági élet egyéb szereplőire is.⁶⁶

Ahogy az már az első fejezetben is említésre került, a jelenlegi rendszer legnagyobb gyengesége, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás a mai napig papír alapon zajlik, ezáltal nem teljesül az elektronikus ügyintézés megvalósításának célkitűzése.⁶⁷ Ezen kívül persze számos okot fel tudunk sorakoztatni, amelyek alapján a rendszer a modern társadalmak igényeinek, a kor kihívásainak nem tud eleget tenni ezen formájában, ezen felül biztonsági kockázatokat is rejt.

Az ingatlan-nyilvántartás nem, vagy csak nagy nehézségek árán képes kialakítani és üzemeltetni online kapcsolatot, összeköttetést más közhiteles nyilvántartásokkal, tehát a különböző interoperabilitási kérdésekben való működés nehézkes: „*a legáltalánosabban megfogalmazva interoperabilitás alatt a szervek közötti kommunikáció, valamint az információs rendszerek közötti átjárhatóság, adatcsere értendő.*”⁶⁸

Az ügyintézés tartama meglehetősen elhúzódik, nincs lehetőség automatikus döntéshozatalra. Az ingatlannal kapcsolatos ügy kizárólag az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalban intézhető.

Az adatszolgáltatás lassú és pontatlan, valamint az adatszolgáltatás során nyújtható adatok formátuma nem mindig elégítik ki a jogos ügyféligényeket.

⁶⁶ VARGA (2020) 124.

⁶⁷ Ld. Eüsztv.108.§ (1) bek.

⁶⁸ KÁRPÁTI (2012) 13.

A jelenleg használt informatikai rendszerek több, mint 25 éves technológiára épülnek, rendkívül elavultak és széttagoltak. Ezesetben ugyanis – történelmi okokból kifolyólag - nem beszélhetünk egy egységes informatikai rendszerről, hanem 119 járási rendszer összessége alkotja. A vidéki és a fővárosi hivatalokban eltérő rendszereket használnak.

Számos esetben sérül a közhitelesség elve, mivel a rendszerben tárolt adatok hiányosak, nem naprakészek, nem időszerű, nem pontosak, nem egységesek a 119 adatbázisban. Sok esetben a térképek sem felelnek meg a valóságnak.

A jelenlegi jogi környezet több törvény, rendelet, utasítások, határozatok szabályozása alatt áll, a jogalkotás egységesítése szükséges. Az Inyvtv. az évek során rengeteg módosítást kapott, emiatt megbomlott a koherenciája és számos helyen ellentmondásba került a Ptk.-val. Elérkezett arra a pontra, ahol már képtelenség ekkora horderejű módosításokat eszközölni és egy teljesen új szabályozás kidolgozására van szükség.

A szabályozás jelenleg nehezen áttekinthető ⁶⁹ és számos olyan rendelkezést tartalmaz, amelyek alacsonyabb szintű jogszabályokban is megállapíthatóak volnának. Az Inyvtv.-nek mai napig nem igazán sikerült megfelelnie sem a 2018-as Ákr.-nek, sem pedig az Eüsztv.-nek, hiszen a '97-es törvényünk korábban teljesen lesabályozta az eljárási kereteket, az Ákr.-től eltérő szabályozási sajátosságokat állapított meg.

Az 1997-es törvény az előbb nevesített indokok alapján többé már nem felel a korszerűség, áttekinthetőség és a bevezetni kívánt elektronikus eljárás által támasztott követelményeknek, ezért új ingatlan-nyilvántartási törvény és végrehajtási rendelet megalkotása elengedhetetlen. Ezen átfogó kép volt a munkacsoport kiindulópontja is, az E-ING projekt kidolgozása és az alapjául szolgáló jogszabályi környezet megalkotása kapcsán.

⁶⁹ Az Inyvtv.-ben és a Ptk.-ban foglalt törvényi szintű szabályok mellett külön törvény szabályozza a tulajdoni lapért, az ingatlan-nyilvántartási eljárásokért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékét (ld.1996. évi LXXXV. törvény), valamint ingatlan-nyilvántartási előírásokat tartalmaz több kormányrendelet, számos miniszteri rendelet (ld. pl. 176/2009 (XII.28.) FVM rendelet).

3.2. Elvárások, célkitűzések az új jogszabályi környezet vonatkozásában

Az új jogszabály megalkotásakor mindenképpen figyelembe kellett venni, hogy az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jogfejlődés ezen kardinális szakasza igazodjon Mária terézia korától érvényben lévő ingatlanjogi tradíciókhoz, a telekkönyvi jog fejlődésével való összhangot ne bontsa meg.

Az ingatlan-nyilvántartás digitalizációja és hozzá kapcsolódó szabályozási reform legfőbb célkitűzése egy nemzetközi viszonylatban is korszerű és versenyképes ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakítása, amely egyúttal nagy mértékben hozzájárul az ország versenyképességének növeléséhez is.

A már emlegetett papír alapú eljárást teljes mértékben felváltja egy gyorsabb, egyszerűbb és hatékonyabb elektronikus ügyintézés és az elektronikus okiratok.

Az ingatlan-nyilvántartás összekapcsolhatóvá válik az állam egyéb közhiteles elektronikus nyilvántartásaival, amely biztosítja a gyorsabb információ-áramlást és nem mellesleg ezáltal az ingatlan-nyilvántartás adatai automatikusan frissülni tudnak, biztosítani fogja továbbá a kapcsolattartást más együttműködő szervekkel.

Az egyik legfontosabb elvárás, hogy az ingatlan-nyilvántartás áttekinthető, naprakész és teljes körű legyen.

Az ingatlanügyi területeken a jogbiztonság és a közbizalom erősítése is megjelenik célkitűzésként. Bizonyos helyeken megengedőbb szabályozással találkozhatunk – többek között ezt hivatott szolgálni az automatikus döntéshozatal bevezetése.

A reform lehetővé teszi továbbá, hogy a megyei illetve fővárosi kormányhivatalok ingatlanügyi hatósági feladatait támogató rendszer illetve a térképi adatbáziskezelő rendszer egységes legyen, illetve hogy a hatóságok, bíróságok, más jogosultak könnyebben hozzáférjenek elektronikusan a rendszerhez, jogosultsági szint beállításával.⁷⁰

Az elemezhető adatok egy intelligens adatbázisban fognak rendelkezésre állni, ezáltal relevánsabb elemzések születhetnek.

⁷⁰ 2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolás

Az új szabályozásnak fel kell oldania a Ptk. ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos dogmatikus hibáit, amely a Ptk.-ban foglalt irányadó rendelkezések – a két törvény összhangjának megteremtéséhez szükséges mértékű – módosításán keresztül fog megvalósulni.

3.3. Az új jogszabályi környezet

Jelen alfejezetben a szabályozási reform előirányzott rendelkezéseit kívánom bemutatni, mintegy kiemelten kezelve bizonyos – az értekezés tartalma szempontjából relevánsabb – novumokat.

Ahogy az már korábban is említésre került, az Inyvtv. és az Ákr. kapcsolatrendszere számos aspektusban nem összehangolt, a két törvény között nem volt átfedés. Azonban az új törvény eljárásjogi kereteit a közigazgatási eljárási kódex átfogóan szabályozza majd, a törvénybe már kizárólag az ettől eltérő eljárási szabályokat szükséges rögzíteni. Azon tárgykörökben, amelyekben az Ákr. csak törvényi rendezést enged⁷¹, a szükséges sajátos eljárási normák az új Inyvtv.-ben, minden egyéb szabály pedig a kormányrendeleti szintű végrehajtási rendeletben kerül meghatározásra. Kizárólag az alapelvi szintű és garanciális előírások szerepelnek majd az új törvényben. Ennek egyik előnye egy sokkal egységesebb, áttekinthetőbb, könnyebben megismerhető szabályozás a jogalkalmazó számára. Másrészt pedig a kormányrendeleti szintű jogforrást gyorsabban és rugalmasabban tudja hozzáigazítani a jogalkotó a rendkívül változékony környezethez, a gyakorlati élethez.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok, tények, adatok körét ágazati jogszabály immáron nem határozhatja meg, azokat kizárólag, egységesen az ingatlan-nyilvántartási szabályozás rögzítheti.⁷²

Az ingatlan-nyilvántartás tehát *kódex jelleget* öltött, amely több szabályozási elembe is megnyilvánul: a) bejegyezhető jogok és tények zártágára kiváló példa az új Inyvtv. 9.§-a, mely szerint „Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket az e

⁷¹ Pl.: adatkezelés módja, eljárás felfüggesztése, sommás eljárás alkalmazásának kizárása, fellebbezés engedése

⁷² Tehát az ingatlan-nyilvántartásba olyan jog, tény és adat jegyezhető be, amelyet az új Inyvtv. illetve a végrehajtására kiadott kormányrendelet ilyenként meghatároz.

törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.” Egyébként a jelenlegi szabályozásra is a bejegyezhető jogok, tények zártága jellemző, azonban az új törvény egyértelművé teszi a jogalkalmazók és a jogkereső közönség számára is, hogy a nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket kizárólagos jelleggel, taxatívén a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet nevesíti.⁷³ b) ugyancsak a kódex jelleg erősítését célozza a más jogszabályokban rendezett releváns, kapcsolódó részek beépítése az új Inyvtv.-be. 2021. évi C. tv. 64.§ rendelkezik a föld megszerzésének lényegi szabályairól, ezen rendelkezéseket korábban az Fftv. és a Fétv. szabályozta részletesen, ám érdekes, hogy az említett törvények továbbra is tartalmazzák majd a földtulajdont érintő részletszabályokat ⁷⁴valamint egyes ingatlan-nyilvántartási területet érintő szabályozási elemeket. A következő sorok kifejezik Rosta álláspontját a kódex jelleg mibenlétével kapcsolatban: *„látható, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartás sui generis eljárási természetének igényével sem fellépő szabályozás azt mutatja, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény meghirdetett kódex jellege inkább tematizációs technika, mintsem jogi tartalommal bíró értelmezés.”*⁷⁵

Egyetértek Rosta álláspontjával, úgy vélem az új Inyvtv. dogmatikai értelemben nem mondható kódexnek. A Ptk. vagy az Ákr. bizonyosan kódexnek minősülnek, hozzájuk képest az új Inyvtv. az Ákr. esetében „csak” különös törvénynek, a Ptk. vonatkozásában pedig egyfajta „kvázi végrehajtási törvénynek” minősül.

c) A Ptk.-ban nevesített alapelvek módosítása az egységes ingatlan-nyilvántartási szabályozás érdekében: a Ptk. ezentúl kizárólag a ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó, legalapvetőbb polgári jogi tartalmú, polgári jogi jogalkalmazás számára legszükségesebb szabályokat⁷⁶, tehát csak és kizárólag azokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek polgári jogi joghatását kifejtő szerepével állnak szoros kapcsolatban.⁷⁷ A szemléletváltást a Ptk. Ötödik könyv Negyedik rész X. címének

⁷³ A hatályos szabályozás e jogok körét az Inyvtv. a 16-17.§-ban részletezi

⁷⁴ Ld. pl. Földforgalmi Törvény 6. cím – Elővásárlási jog

⁷⁵ ROSTA (2021) 71.

⁷⁶ Meg kell jegyezni ugyanakkor, hogy a módosítás eredményeként a Ptk.-ban maradó rendelkezések tekintetében lényeges változások nem történtek, e szabályoknak csupán pontosabb megfogalmazására került sor, a közhitelesség hatékonyabb érvényesülése érdekében.

⁷⁷ 2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolás

elnevezésbeli módosítása is jelképezi: „Az ingatlan-nyilvántartás tartalma és ahhoz fűződő joghatások”.⁷⁸

Az ingatlanügyi hatósági eljárások terén az *automatikus döntéshozatali eljárásra* az eddigieknél sokkal nagyobb hangsúlyt fektetett a jogalkotó. Az automatikus döntéshozatali eljárás tekintetében az Ákr. teremti meg az eljárási keretet, de a döntéshozatal módját az Eüsztv. rögzíti. Az eljárás lényege, hogy az ingatlanügyi hatóság – mint elektronikus ügyintézészt biztosító szerv – a rendelkezésre álló, valamint az automatikus információátvitel útján megszerzett adatok alapján, emberi közbeavatkozás nélkül hozza meg a döntését és közli azt az ügyféllel.⁷⁹ Az Ákr. alapján automatikus döntéshozatalnak mikor van helye, akkor, hogyha minden adat rendelkezésre áll, a kérelem nem hiányos, mérlegelést nem igényel és nincsen ellenérdekű ügyfél.⁸⁰ A végrehajtási rendelet meghatározza azon ügytípusokat, amelyekben automatikus döntéshozatalnak van helye.

Ki kell emelni, hogy az új rendszerben egyelőre kizárólag az ingatlan-nyilvántartás típusú eljárások meghatározott ügytípusainak és meghatározott feltételek fennállása esetén biztosított az automatikus döntéshozatal, ez azt jelenti, hogy a földforgalmi, földvédelmi, egyéb földügyi eljárásban nincs lehetőség automatizált eljárás elfolytatására. A feltételek fennállását egyébként a rendszer automatikusan ellenőrzi. A bonyolult megítélésű ügyekben⁸¹ a jogalkotó semmiképp sem írta elő automatikus döntéshozatalt, ezzel szemben a tömeges, egyszerű megítélésű ügyek⁸² automatikus bejegyzése rendkívül nagy ügyteherrel mentesítené az ügyintézőket.

Az eljárás menetét csak nagyon röviden kívánom bemutatni, annak érdekében, hogy teljesebb képet kapjunk a szóban forgó novumról. A kérelemre induló eljárás során az ügyfél az automatikus azonosítást követően – az elektronikus ügyintézészt biztosító szerv által biztosított – elektronikus űrlap útján nyújthatja be kérelmét. A határozatot a rendszer automatikusan elkészíti, ügyintézői beavatkozástól mentesen⁸³, ezt követően

⁷⁸ ROSTA (2021) 75.

⁷⁹ Eüsztv. 11.§ (1) bek.

⁸⁰ Ákr. 40.§

⁸¹ Pl.: társasház alapítása, rangsorcsere, térképi változással járó ügyek

⁸² Pl.: végrehajtási jog bejegyzése, bírósági rendelkezések bejegyzése

⁸³ Érdekes, hogy a rendszer egy paramétertábla alapján meghatározza, hogy szükséges-e a határozat jóváhagyása. „Az ügyintézői ellenőrzés” egy funkcióként jelentkezik, szükség esetén beállítható, de ki is kapcsolható.

automatikusan szignálja az ügyet a határozat jóváhagyására jogosult ügyintézőnek. A kiadmányozás keretében a rendszer hitelesíti a határozatot, majd iktatja, bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba a változásokat, a széljegyet elintézettként jelöli (tehát törli), az ügy állapotát átállítja, a határozatot kézbesíti az értesítendőként megjelölt érdekelteknek. Így tehát jogosan vethető fel a kérdés, „*hogy a kérvény megfelel-e a törvényes kellékeknek*”, hiszen „*annak vizsgálatával a telekkönyvi hatóságnak kevés dolga lesz*”.⁸⁴

Az automatikus döntéshozatali eljárás eredményeképp meghozott határozat alapvetően fellebbezéssel nem támadható, azonban az ingatlanügyi hatóság egyfajta „jogorvoslatként” képes lehet az esetleges hibák orvoslására.⁸⁵ Az Ákr. ugyanis külön garanciális szabályt tartalmaz az automatikus döntéshozatal tekintetében, ami alkalmazandó lesz az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is: döntés közlését követő öt napon belül az ügyfél kérheti, hogy a hatóság a kérelmét ismételten, teljes eljárásban bírálja el.⁸⁶ Fontos kihangsúlyozni, hogy ez nem minősül sem fellebbezésnek, sem másodfokú eljárásnak, hanem egy törvény által biztosított lehetőségről beszélünk.

Az automatikus döntéshozatal hátrányára írható viszont, hogy egy esetleges téves bejegyzés – amely egyébként is számottevő hibának számít az ingatlanügyek területén – jelentős bizalomcsökkenést tud okozni, hiszen miután kiküldték a határozatot, már nincs lehetőség módosításra.

A kérelem benyújtására – mint jogi képviselők – az ügyvédek, kamarai jogtanácsosok és a közjegyzők lesznek jogosultak. Az automatikus döntéshozatal lehetőségére tekintettel fontos új, forgalombiztonsági és garanciális szabály, hogy az ügyvédi vagy közjegyzői meghatalmazás csak elektronikus formában, e-személyivel lehetséges az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerben rendszeresített meghatalmazási űrlapon.

Az ingatlan-nyilvántartásban intézhető ügyek számottevő többsége a jövőben is jogi képviselőhöz kötött marad. Egyúttal meg fog szűnni a hitelintézeteknek a jelzálog bejegyzésére illetve törlésére vonatkozó, jogi képviselő közreműködése nélküli kérelem előterjesztési lehetőségük.

⁸⁴ SÁRFFY (1941) 101.

⁸⁵ CZÉKMANN, CZIBRIK (2022) 52.

⁸⁶ Ákr. 42.§

A jogi képviselőkre fokozottabb felelősség hárul majd, hiszen az elektronikus rendszerben a jogi képviselő fogja feltölteni a szükséges okiratokat valamint rögzíteni és előterjeszteni a kérelmet. A kérelem rögzítés feladatát az ügyfél oldalára terjesztik ki, ezért kulcsfontosságú, hogy megfelelő elektronikus beadvány kerüljön összeállításra. Ez kétség kívül csak egy megbízható valamint megfelelő szakértelemmel és eljárási jogosultsággal rendelkező jogi képviselő meghatalmazásával lehetséges. Az ingatlanügyi eljárásban jogosultsággal rendelkező személyeknek (ügyvéd, kamarai jogtanácsos, közjegyző) a törvény által előírt továbbképzéseken szükséges részt venniük, a kompetens eljáráshoz szükséges speciális ingatlanügyi ismeretek megszerzése érdekében. Közjegyzők esetében a kötelező szakmai modulok fogják előírni ennek a szakképesítésnek a megszerzését. A törvény az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés (törlés) iránti kérelem benyújtását megfelelő képesítéshez köti. Az illetékes ügyvédi kamarák ezen okból kötelesek lesznek közhiteles nyilvántartást vezetni azokról az ügyvédekről illetve kamarai jogtanácsosokról, akik ingatlanügyekben eljárási képességgel rendelkeznek. Ez az adat egyébként elektronikus úton az azonosítás keretében ellenőrizhető lesz az ingatlan-nyilvántartás által.

Az új szabályozás három féle dokumentumtípust különböztet meg: a meghatalmazást, az űrlapot és az okiratnak minősülő egyéb lényeges dokumentumot. Az okiratok valódiságára vonatkozóan a benyújtó vállal felelősséget. Bejegyzés alapjául szolgálhat majd az elektronikus okirat vagy olyan papíralapú okirat, amelyet a készítője (közjegyző, ügyvéd, kamarai jogtanácsos) elektronikus okirattá alakított.⁸⁷ Elegendő lesz tehát a papír alapú okirat digitalizált formában történő benyújtása, ezt kizárólag a jogi képviselő teheti meg, amennyiben a fél nem rendelkezik elektronikus aláírással.

A formai követelményekre vonatkozó változás, hogy az új Inytv. értelmében valamennyi jog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnál előírja az ügyvédi vagy kamarai jogtanácsosi ellenjegyzést.⁸⁸

Az okiratok az automatikus döntéshozatal esetében nem, csak teljes eljárásban vizsgálhatók. Ez azonban nem jelent változást a jelenlegi okirati elvhez képest: a jövőben is az okirat az alapja a bejegyzésnek, csak olyan módon, hogy annak tartalmára

⁸⁷ Pl.: elővásárlási és földhasználati jogot alapító szerződésnél

⁸⁸ Bővebben lásd: új Inytv. 35.§

vonatkozóan a benyújtók tesznek nyilatkozatot az űrlapon és vállalnak felelősséget az okirat és az űrlap egyezősége vonatkozásában.⁸⁹ Ennek megfelelően a kérelmezők részéről szükséges, a megfelelésre vonatkozó nyilatkozatok súlya megnő.

Az okirati elv tekintetében az új szabályozás tehát lényegében megegyzik a jelenlegivel. Eltérést fedezünk fel viszont az Inyvtv. és a Ptk. szabályaihoz képest az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége tartalmának meghatározása tekintetében. Tekintsük át, hogyan is néz majd ki a Ptk. 5:167.§-a 2024. október 1. napjától? „*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.*” Ez azt jelenti, hogy maga a széljegy mögötti okirati tartalom is a közhitelesség, illetve a tudomás (ismertség) körébe esik.⁹⁰

Az ingatlan-nyilvántartási beadványok a jövőben az ingatlan fekvésétől függetlenül az ország bármelyik főváros, megyei kormányhivatala (földhivatala) által intézhetők. Leterheltség függvényében történik majd az országos automata ügykiosztás. A bevezetésre kerülő országos illetékességet segíteni fogja az okirati elv, mivel az ügyintézők országos szinten megbízhatnak a bejegyzés vagy széljegy alapjául szolgáló okiratok valóságában.

3.4. Jogi képviselők fokozott felelőssége a 179/2023. (V.25.)

Kormányrendelet tükrében

A jogászai hivatásrendek megnövekedett felelősségére vonatkozó új jogi környezetet lényegesebb aspektusait – tekintettel annak jelentőségére – érdemes egy külön alfejezetben körüljárni.

A jogi képviselők előtt álló kettős szakmai követelmény az új jogszabályi környezet átfogó ismeretében és a szükséges informatikai felhasználói ismeretek elsajátításában nyilvánul meg. Az elektronikus ügyintézés ugyanis – a továbbra is fennálló, fő szabály szerint kötelező jogi képviselet miatt – mind a jogi képviselők, mind pedig szerződő felek részéről is megfelelő felkészülést igényel, mivel nagyobb felelősséggel jár majd számukra a beadványok megfelelő, helytálló tartalommal

⁸⁹ 2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolása

⁹⁰ Rosta (2021) 80.

történő benyújtása. Az érintett hivatásrendek részéről felfokozott érdeklődés kíséri a szóban forgó novum által előírányzott jogszabályi rendelkezéseket, melyek megnövekedett felelősséget telepítenek az ügyvédekre, ezáltal azonban az ügyféli jogállás is átalakul.⁹¹

3.4.1. Továbbképzési kötelezettség

Az új Inyvtv. a jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban előírja a kötelező jogi képviselést. Ezzel kapcsolatban érdemes áttekintenünk az eljárási jogosultság megszerzését rendező szabályokat.

Jogi képviselőként az ingatlanügyi hatósági eljárásban ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, valamint a fél képviselőében közjegyző járhat el. A jogosultságot igénylő ügyvédre kérelmére a területi kamara elnöke az eljárási jogosultságot legkorábban 2024. október 1-jei hatállyal veszi nyilvántartásba.⁹² Az ügyvédek egyébként 2024. július 1. napjától terjeszthetik elő az eljárási jogosultság megszerzésével kapcsolatos kérelmeiket. A törvény az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés – és a törlés - iránti kérelem benyújtását megfelelő képesítéshez köti. A területileg illetékes ügyvédi kamarák ezen okból kifolyólag kötelesek lesznek közhiteles nyilvántartást vezetni azokról az ügyvédekről illetve kamarai jogtanácsosokról, akik ingatlanügyekben eljárási képességgel rendelkeznek. A szóban forgó adat elektronikus módon ellenőrizhető lesz az ingatlan-nyilvántartás által.

Az ingatlanügyi eljárásban jogosultsággal rendelkező személyeknek (ideértve az ügyvédeket, kamarai jogtanácsosokat, közjegyzőket) a kompetens eljáráshoz szükséges speciális ingatlanügyi ismeretek megszerzése érdekében a törvény által előírt továbbképzéseken kell részt venniük. Közjegyzők vonatkozásában a kötelező szakmai modulok fogják előírni ezen a szakképesítés megszerzésének feltételeit. A tanfolyam teljesíthető a Magyar Ügyvédi Kamara (a továbbiakban: MÜK) vagy területi kamara által szervezett elektronikus formában, de lehetőség van személyes jelenléttel megvalósuló képzésen részt venni. Ezen tanfolyamok teljesítését követően a jogosultság megszerzésének feltételét képezi egy számonkérés (sikeres) teljesítése. A számonkérés keretében lényegében egy vizsgát kell letenniük, amely elméleti és

⁹¹ CZÉKMANN,CZIBRIK (2022) 52.

⁹² Üttv. 14.§

gyakorlati részből áll. A vizsga az elméleti rész 80%-os, a gyakorlati rész 100%-os teljesítése esetén minősül sikeresnek. Az elméleti rész egy 200-300 kérdésből álló kérdésbankot, a gyakorlati rész pedig saját eszközön történő joegesetmegoldást jelent.

Összegzőképpen elmondható, hogy a jogász hivatásrendek azon képviselői szerezhettek ingatlan-nyilvánartási ügyben való eljárási jogosultságot, akik a szóban forgó továbbképzésen részt vettek és teljesítették a számonkérést⁹³, ezen felül egy többletfeltétként jeleníthő meg, hogy rendelkezniük kell kiegészítő felelősségbiztosítással, amelynek káreseményenként számított legalacsonyabb összege 50 millió forint.⁹⁴ Végül fontos azt is kiemelni, hogy az eljárási jogosultság (megszerzést követő) fenntartásának a feltétele, hogy az érintett ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos a tanfolyamot a MÜK szabályzat szerinti továbbképzési időszakonként egyszer teljesítse, újabb vizsgakötelezettség azonban már nem áll fenn.⁹⁵

3.4.2. Az ügyleti meghatalmazás

Az Új Inyvtv. alapján a szerződéskötő fél által esetlegesen adandó ügyleti meghatalmazás (meghatalmazással történő aláírás) esetén a képviseleti jogot hitelesített elektronikus űrlap kitöltésével kell igazolni. Ezekben az esetekben az E-Ingatlan-nyilvánartási rendszer generálja majd a meghatalmazás szövegét, ezáltal pedig a rendszer számára vizsgálhatóvá válik a meghatalmazás tartalma. Ehelyütt (is) fontos kihangsúlyozni, hogy az E-ING rendszerben rendszeresített elektronikus űrlap megfelelő kitöltésére fokozott figyelmet szükséges fordítani az ügyfélnek. Látható tehát, hogy az ügyleti meghatalmazásokat tehát az E-ING rendszerben kell megszerkeszteni (annak ellenére, hogy tartalmaz-e korlátozást vagy sem) és hitelesíteni, amely továbbra is csak a meghatalmazó felet terheli.

A megfelelő módon történő hitelesítés elengedhetetlen mozzanata az eljárásnak. A következőkben érdemes összefoglalni a (megfelelő) hitelesítés jogszabályi követelményeit. A hitelesítés során az érintett ügyfélre (ügyfelekre) személyes megjelenési kötelezettség hárul, a meghatalmazást adó félnek személyesen jelenléttel

⁹⁴ <https://e-ingatlanugyvedek.hu/blog/nem-lep-hatalyba-az-e-ing> (Letöltés ideje: 2024. február 4.)

⁹⁵ https://jogaszvilag.hu/szakma/e-ingatlannyilvantartas-ugyvedek-es-kamarai-jogtanacsosok-startloves-elott/#_ftn5 (Letöltés ideje: 2024. február 4.)

kell hitelesítenie a meghatalmazást a jogszabályban meghatározott személyek előtt, akik a következők lehetnek: jogi képviseletet ellátó ügyvéd, közjegyző vagy kamarai jogtanácsos, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos helyettesítésére jogosult, az ügyvéd megbízásából eljáró ügyvéd vagy alkalmazott ügyvéd, külföldön történő hitelesítés esetén az ügyvéddel együttműködésben álló, az adott országban ügyvédi tevékenység gyakorlására jogosult európai közösségi jogász, alkalmazott európai közösségi jogász vagy külföldi jogi tanácsadó, speciális szabály vonatkozik kamarai jogtanácsos hitelintézetnek minősülő ügyfelére.⁹⁶

Azonban az olyan esetekben, amikor külföldön kiállított, ingatlanra vonatkozó ügyleti meghatalmazás hitelesítésére kerül sor, a magyar közjegyzők kulcsfontosságú szerephez jutnak, hiszen ezen okiratok kizárólag akkor lesznek felhasználhatók, ha azt magyar közjegyző elektronikus űrlapon rögzítette.⁹⁷ A hitelesítés további kritériuma az űrlapon e-személyivel történő, elektronikus aláírás elhelyezésével vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással történő hitelesítés.⁹⁸ Az ügyleti meghatalmazás tartalmi követelményeire vonatkozóan a végrehajtási rendeletben részletező szabályokat találunk, továbbá az is meghatározásra kerül, hogy mikor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak az aláírás.⁹⁹

Érdemes röviden szólni arról az esetről is, amikor az ingatlan-nyilvántartási eljárás során az ügyfél képviseletében törvényes képviselő jár el. Ilyenkor főszabály szerint a következőket kell megjelölni a kérelemben: a törvényes képviseletet biztosító jogszabályhelyet, a szervezet belső szabályzatának rendelkezését, szükség szerint a törvényes képviseletet keletkeztető bírósági vagy hatósági határozat számát. Egyúttal csatolni kell a határozatot vagy egyéb, törvényes képviselői minőséget igazoló okiratot.¹⁰⁰

⁹⁶ Vhr. 115.§ (2) bek.

⁹⁷ Vhr. 108.§ (5) bek.

⁹⁸ Vhr. 108.§ (1) bek.

⁹⁹ Ld. vhr. 108.§ (2) bek. és 109.§

¹⁰⁰ https://jogaszvilag.hu/szakma/e-ingatlannyilvantartas-ugyvedek-es-kamarai-jogtanacsosok-startloves-elott/#_ftn5

3.4.3. Ügyvédi meghatalmazás

Korábban az ügyvédi meghatalmazás rendszerint ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés részét képezte, de az is jellemző volt, hogy egy különálló papíralapú okiratba foglalták. Az új rendszer bevezetésével az eljárásban a jogi képviselői jogosultságot ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos esetén az Üttv. 39/A. (2) bekezdése szerinti, meghatalmazással kell igazolnia, az ingatlan-nyilvántartási rendszer által létrehozott elektronikus űrlap felhasználásával.

A hitelesítés módja már fentebb bemutatásra került, azonban jelen pontban is érdemes összefoglalni: az ügyvédi meghatalmazást a végrehajtási rendelet által meghatározott személyek előtt¹⁰¹ személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével, vagy azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással kell hitelesíteni.

A hitelesítés tulajdonképpen annak igazolására szolgál, hogy az ügyvéd igazolja többek között, hogy elvégezte az elektronikus hitelesítéssel aláírok azonosítását.¹⁰²

Tekintsük át, milyen módon lehetséges ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos meghatalmazása: ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtására e-személyivel rendelkező természetes személyek esetén elektronikus aláírással lehet majd, amely a szakrendszerben meghatalmazási űrlapra fog felkerülni. Utóbbi rendelkezést (önmagában) olvasva felmerülhet az a gondolat, hogy az ügyfelek (tulajdonképpen az állampolgárok) sokasága nem rendelkezik e-személyivel vagy megfelelő elektronikus aláírással. A szabályozás természetesen nem követeli (és nem is követelheti) meg az utóbbiak meglétét az ügyfelektől. Azok számára nem rendelkezik e-személyivel vagy megfelelő elektronikus aláírással, az ügyvédi meghatalmazás a földhivatali ügyfélszolgálaton, bármelyik kormányablakban és konzulátuson megtehető, azonban a személyes megjelenés ebben az esetben is kötelezettségként jelenik meg.¹⁰³ A szóban forgó helyzetben – az azonosítás és az ügyletkötési képességről való meggyőződés után – az eljáró ügyfélszolgálati munkatárs állítja ki a meghatalmazást, amelyet utána az ingatlan-nyilvántartás elektronikus rendszerében készülő űrlaphoz kell csatolnia.

Jelentős változásnak – és egyben valamennyi érintett fél jogos érdekeinek védelmét szolgáló rendelkezésnek – minősül, hogy az ügyvédi meghatalmazást

¹⁰¹ Vhr. 115.§ (2) bek., felhatalmazás hitelesítése esetén közjegyzőhelyettes is eljárhat a vhr. 115.§ (3) bekezdése szerint.

¹⁰² vhr. 115.§ (4) bek.

¹⁰³ vhr. 115.§ (5) bek.

valamennyi a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett személynek egybehangzóan kell megtennie.¹⁰⁴ Eddig ugyanis, lényegében a vevő adta meg az ügyvédi meghatalmazást ingatlan-nyilvántartási hatósági ügyben. Látható tehát, hogy az ügyvédi meghatalmazást valamennyi érintett félnek alá kell írnia, ideértve példának okán min az eladót, mind pedig a vevőt, de rajtuk kívül a haszonélvezeti jog, használati jog, telki szolgalmi jog (...) jogosultjának is egybehangzóan kell megadnia a meghatalmazást.

Az ügyvédi meghatalmazás időbeli korlátja szintén egy, – az új rendszer által előírányzott – nívum, amelyre a jogi képviselőknek és az ügyfeleknek egyaránt figyelemmel kell lenniük. A meghatalmazást az utolsó hitelesítéstől/aláírástól számított kilencven napon belül fel kell használni. Amennyiben azonban nem terjesztik elő a meghatározott időn belül, hatályát veszti és már nem használható fel. A kilencven napos határidő alól kivételt jelent a tulajdonjog-fenntartással történt adásvétel. Ezen ügyekben ugyanis az ügyvédi meghatalmazás a felek által meghatározott ideig, határozatlan időre alapított vevői jog esetén pedig legfeljebb öt évig hatályos.¹⁰⁵

További újdonság, hogy a jogi képviselő feladatát képezi az eljárás során az is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat megtegye az adóhatóság informatikai rendszerében. Jelenleg a NAV felé futárszolgálat útján kerülnek átadásra a – vagyonszerzési illeték kiszabása céljából – a NAV adatlapok és a hozzájuk tartozó okiratok. Az adóhatóság informatikai rendszerét az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerből elérhetővé kell tenni, többek között, az interoperabilitás megvalósulása érdekében.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Új Inyvtv. 44.§

¹⁰⁵ vhr. 116.§ (1) és (2) bek.

¹⁰⁶ vhr. 112.§

IV. AZ OKIRAT, MINT A NYILVÁNTARTÁS ALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÉKA

4.1. Az okirat fogalmának meghatározása

Az ingatlan-nyilvántartásba jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének főszabály szerint közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye.¹⁰⁷

Az okiratokkal kapcsolatos szabályozási kérdéseket többek között a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényben (továbbiakban: Pp.) találjuk. Azonban látnunk kell, hogy a Pp. nem tartalmaz fogalommeghatározást, tehát a jogirodalom eddigi eredményeit kell alapul vennünk az okirat karakterisztikumának meghatározásakor.¹⁰⁸ Mindenképp meg kell jegyeznünk, hogy egy minél precízebb okirat-fogalom megalkotásának kísérlete számottevő jelentőségnek örvend manapság, ennek fő indoka az elmúlt évek évek társadalmi gazdasági fejlődése, amelyre a jogalkotónak is reagálnia kell és amely nem pusztán a korábbi fejezetben részletezett ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozását érinti, de ugyanúgy az okiratiság terén is lépnie kellett a jogalkotónak.

A technika rohamos fejlődésével fokozatosan előtérbe kerültek az elektronikus okiratok. A fogalomalkotás kapcsán tehát nem tagolhatjuk szét a tradicionális jogirodalom által is részletezett okiratokat valamint a digitális adathordozók térhódítását. Az elektronikus okiratok egy későbbi alfejezet tárgyát képezik.

Alapvetően egy tágabb és egy szűkebb értelmezés mellett foglalnak állást a jogtudósok.

Tágabb meghatározás mellett foglal állást többek között Plósz Sándor és Farkas József.

¹⁰⁷ Inytv.29.§

¹⁰⁸ MAGYARY szerint ez így van helyén, mert például a polgári perjogban az okirati fogalom éles elhatárolásának nincsenek jelentős gyakorlati következményei – MAGYARY (1939) 1310.

Farkas definíciója az okirat emberi gondolattartalom akármilyen rögzítésre alkalmas jelekkel történő megörökítése.¹⁰⁹ Így tehát ide sorolható akár a térkép, tervrajz, határjel, határkő, rovás, pecsét és a címer is.¹¹⁰ Szerinte a gondolat megörökítésére nemcsak a betű szolgálhat, hanem bármely ezen célra alkalmas eszköz, jel, természetesen amely – ha szakértő által is történik, de – felismerhető, beazonosítható.¹¹¹

Plósz – szintén a tágabb azonban egy rugalmasabb értelmezés mellett foglalva állást – a szemletárgyak egyik fajtájaként emlegeti az okiratot. Úgy véli, ha a szemletárgy emberi gondolkifejezést testesít meg, akkor – az ő szóhasználata szerint – *okmányról* beszélünk. Szűkebb értelemben, álláspontját tekintve ezen okmányok csak akkor minősülnek okiratnak, hogyha a gondolkifejezés írásjegyekkel történik.

Okiratnak minősülhet-e azonban ha az adott irat túlnyomórészt számjegyekből áll? A Legfelsőbb Bíróság egyik döntésében kifejti, hogy a gépjárművek rendszámablája írásjelekből és számjegyekből áll ugyan, és a rendőrség (tehát hatóság) állítja ki megszabott alakban, viszont nem tartalmaz jogilag jelentős tény, gondolattartalmat. Így nem alkalmas hatósági akarat kifejezésére, nem minősül okiratnak, rendeltetése csupán a nyilvántartás, megkülönböztetés.¹¹² *Plósz* ezzel ellentétes véleményt formált, amikor kimondta, hogy az okirattá minősítésnek nem akadálya ha az túlnyomórészt számjegyekből áll.¹¹³ Hozzá kell tenünk, hogy ezen elhatárolás a gyakorlatban nem mindig történhet meg ilyen *élesen*.

Magyary fogalommeghatározása alapján „Az okiratok oly dolgok, amelyekben bizonyos, gondolkifejezésre általában használni szokott jegyek alakjában a múltban történt vagy az okirat kiállításakor végbemenő tényeket tanúsítunk.”

Ha belegondolunk, az okirat és a tanúskodás funkciója között hasonlóságot fedezhetünk fel, párhuzamot vonhatunk köztük. Az okirat tudósít, értesít minket bizonyos korábbi, múltbéli tényekről, amelyeknek emlékét valaki fenntartotta, s ennek eszközéül az okiratot használta fel.

¹⁰⁹ PÁKOZDI (2008) 179.

¹¹⁰ HARSÁGI (2004) 24.

¹¹¹ FARKAS (1956) 169-170.

¹¹² BH 1984.48.

¹¹³ HARSÁGI (2004) 24.

Hasonlóképpen a tanú a bíróság előtt az adott eljárás szempontjából releváns, bizonyítandó tényekről tesz vallomást, azon tényekről amelyek az ő *érzéki megfigyelése alá estek*.¹¹⁴

Sárffy Andor „holt tanúnak” nevezi az okiratot, mivel emberi gondolatot fejez ki, ám dolog révén, bizonyos mértékig inkább a szemletárgyhoz hasonlítja.¹¹⁵

Zlinszky, az 1875-ben keletkezett művében a következőképpen vélekedik az okirat céljáról: „Az írásbeli okirat célja, hogy általa kiállítójának bizonyos tényre vonatkozólag tapasztalata, emlékezete, ítélőtehetsége, érzelme vagy akaratának kijelentése maradandóvá tétessék”.¹¹⁶

A jogirodalomban gyakran előbukkanó kifejezés is megállja a helyét a fogalomalkotás terén: az okirat a „személyek nyilatkozatának tárgyasult (materializált) formája”.¹¹⁷

A technológiai fejlődés teremtette újszerűségek vonatkozásában a technikai forradalom vívmányai közül a hangfelvétel, videofilm említhető meg. Mivel az okirati jegyek nem jelennek meg bennük, nem sorolhatjuk őket egyik kategóriába sem kétséget kizáróan. Pákozdi Zita álláspontja szerint az előbb említettek önálló bizonyítéknak minősülnek.¹¹⁸

Harsági Viktória – a kiváló hazai jogtudósok definícióalkotási kísérleteit és a technológiai változásokat alapul véve – megkísérelte egy, a modern kor követelményeit is tükröző okirati fogalom megalkotását. A következőképpen képzei el a szerző ezen fogalom körülírását: „*emberi gondolattartalomnak a gondolatok kifejezésére szolgáló jelekkel, főként írásjegyek vagy írásjegyekké alakítható jelek útján történő megörökítése, melynél a hordozó anyag vagy eszköz és a rögzítés módja önmagában nem releváns, de összességében alkalmas a gondolattartalom tartós megőrzésének és hitelt érdemlő visszaadásának biztosítására.*”¹¹⁹

¹¹⁴ MAGYARY (1939) 1190.

¹¹⁵ NÉVAI, SZILBEREKY (1968) 338.

¹¹⁶ ZLINSZKY (1875) 358.

¹¹⁷ HARSÁGI (2004) 26.

¹¹⁸ PÁKOZDI (2008) 180.

¹¹⁹ HARSÁGI (2004) 32.

4.2. Az okiratok osztályozása

A jogirodalom három szemponthoz rendelten végzi el a klasszifikációt: a keletkezés, a bizonyító erő és a tartalom szerint. Nem feledhetjük el azonban, hogy az elektronikus okiratok jogrendszerbe történő befogadásával még egy megkülönböztetést végezhetünk a papíralapú és az elektronikus adathordozók között.

Érdemes azt is tisztázni, hogy az okiratokat nem minden esetben bizonyítás céljából hozzák létre, nagyon gyakori az is, hogy a felek pusztán közlés végett¹²⁰ készítik el őket.

A bizonyítás céljára készült okiratok között tartalmi oldalról megkülönböztetünk *tanúsító* és *rendelkező* okiratokat.¹²¹ A *tanúsító* okirat múltbéli megtörtént tényeket rögzít és tanúsít a kívül világ felé. Ezek rendszerint a feleken kívül álló állapotot, körülményt rögzítenek.¹²²

A *rendelkező* vagy *konstitutív* okirat már a kiállítás által jogügyletet keletkeztet, változtat, vagy szüntet meg, eredménye mindig valamilyen joghatás (pl. szerződések, végrendelet, értékpapír, meghatalmazás). „A jogügyletet tagadása esetében kizárólag bizonyítják is, azaz tagadás esetében az illető jogügyletet másképpen mint az illető okirat által bizonyítani nem is lehet.”¹²³ Mindenkiel szemben bizonyítja a megtett rendelkezést.

Egyes álláspontok szerint egy harmadik típust is e körbe sorolhatunk – a *beismerő* okiratot, amely kizárólag az okirat kiállítójával szemben tanúsítja a megtett rendelkezést.

Keletkezés alapján egy okirat lehet:

- a) *Eredeti*: ide kell értenünk minden példányt, amely ugyanazon személyek által, ugyanazon alakban és módon lett kiállítva, mint az első példány.¹²⁴ Tehát az eredeti több példányban is elkészülhet, ilyenkor a másod-, harmadpéldányok is eredetinek minősülnek.

¹²⁰ Ilyennek tekinthető például az anya és az apa levelezése egy apasági perben.

¹²¹ HARSÁGI (2004) 38.

¹²² Például számla, napló, igazolás, tanúsítvány

¹²³ MAGYARY (1939) 1192.

¹²⁴ ZLINSZKY (1875) 342.

- b) *Másolat*: a másolatok az eredetinek pusztai leíratai, amelyek lehetnek *egyszerűek* vagy *hitelesítettek*. Ha az erre feljogosított hatóság vagy közhitelű személy hitelesítési záradékkal látja el, akkor minősül hitelesítettnek.¹²⁵
- c) *Kiadmány*: A közokiratok körében a bizonyítás során az eredetivel egy tekintet alá eső hitelesített másolat.
- d) *Kivonat*: az okirat egyes részeiről készített másolat.

Létforma szerint elkülöníthetjük a hagyományos és a dematerializált (elektronikus) okiratokat. Utóbbi kategória egy külön alfejezet tárgyát képezi.

Bizonyító erejük vagy kiállítójuk szerint megkülönböztetünk *köz-és magánokiratokat*, utóbbi pedig lehet *egyszerű* vagy *minősített/teljes bizonyító erejű*.

4.2.1. Közokiratok

A közokirat egy olyan akár papír alapú akár elektronikus okirat, amelyet a bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, jogszabály által megállapított formaszerűségeknek megfelelő módon állított ki.¹²⁶ Ugyanígyen bizonyító erő fűződik ahhoz az okirathoz is, amelyet más jogszabály közokiratnak nyilvánít.¹²⁷

Ehelyütt meg kell jegyeznünk, hogy vannak olyan hatósági közegek akik magánjogi jogügyletekről is állítanak ki közokiratokat (ld. közjegyzők).

Azt mondhatjuk tehát, hogy a közhatóságok által kiállított okirat csak abban az esetben minősül közokiratnak, ha a jog által megkövetelt alakszerűségek szerint van kiállítva.¹²⁸ Azonban ezen alakosságok az egyes közokiratok tekintetében nagyon

¹²⁵ PÁKOZDI (2008) 183.

¹²⁶ Ld. Pp. 323.§ (1) bek.

¹²⁷ Pp. 323.§ (5) bek.

¹²⁸ MAGYARY (1939) 1193.

sokszínűek. Külön kiemelésre méltó a közjegyzői okiratokra megállapított alakszerűségek (ld.1991. évi XLI. tv.).¹²⁹

A szabályszerűen kiállított közokirat két legfontosabb sajátossága a *teljes kötött bizonyító erő* és a *valódiság vélelme*. A közokiratot ellenkező bizonyításig valódinak kell tekinteni. Az „ellenkező bizonyításig” kitételből megállapíthatjuk a rendelkezés megdönthető vélelemként funkcionál. A közokirat mindaddig valódinak tekinthetjük, amíg erre rá nem cáfol valaki. A kifogásoló személyt terheli annak a bizonyítása, hogy a közokirat hamis vagy hamisított. A törvény bizonyos esetekben kizárhatja vagy korlátozhatja az ellenbizonyítás lehetőségét.¹³⁰ Például a büntetőbíróság ítéletében megállapítottak nem lehetnek ellenbizonyítás tárgyai egy polgári perben.¹³¹ Elmondható tehát, hogy a külsőleg szabályos formai kellékekkel bíró, aggálytalan közokirat már ezen formájánál fogva bizonyítja a tartalmával egyező tények megtörténtét.¹³²

„*Annak megítélése, hogy valamely irat közokiratnak illetve magánokiratnak minősül-e vagy sem, nem történeti tény, hanem a történeti tényekből levont jogi értékelés, következtetés.*” Ez felülvizsgálat tárgyát képezheti akkor is, ha a bíróság által megállapított tényállásban rögzítésre került a közokiratként (magánokiratként) minősítés. Az ítéletben nem szerepeltek azon történeti tények, amelyek alátámasztó indokként szolgáltak az ügyben érintett jegyzőkönyv bíróság általi közokirati minősítésének. A bíróság ezen iratot a jogerős ítéletében, jogi érvekkel történő igazolás hiányában nevezi közokiratnak.¹³³

A közokirat *teljesen és kötötten bizonyítja* azt¹³⁴, hogy a tények, amelyek a céljából a közokirat felvételre, úgy történtek, ahogyan benne elő vannak adva és hogy a közokirat úgy, akkor és azon a helyen lett felvéve, mint ezt a közokirat mondja.”¹³⁵

¹²⁹ A közjegyzői okirat biztonságát szolgálja – a szűk értelemben vett formai előírások betartásán kívül – a közjegyzői okirat készítését megelőző eljárás néhány mozzanata, a közjegyző számára előírt semleges szerep, a közreműködés esetleges megtagadása, őrzésre vonatkozó szigorú szabályok.

¹³⁰ Pp. 323.§(6) bek.

¹³¹ PÁKOZDI (2008) 185.

¹³² MAGYARY (1939) 1194.

¹³³ BH2021.329

¹³⁴ MAGYARY (1939) 1194.

¹³⁵ Vö: Pp. 323.§ (3) bek.

4.2.2. Magánokiratok

A magánokiratok fogalmát leginkább negatív irányból közelíthetjük meg: minden okirat, amely nem tekinthető közokiratnak, magánokiratok körbe tartozik. Két típusát különböztetjük meg: a *teljes bizonyító erejű* és az *egyszerű* magánokiratot.

A Pp. 325.§ (1) bekezdésében megtaláljuk, hogy mit tekint a *törvény teljes bizonyító erejű* magánokiratnak.

- 1) Leggyakoribb, mondhatni legegyszerűbb esete amikor a kiállító az okiratot sajátkezűleg írja és azt alá is írta.
- 2) Következő forma amikor a kiállító ugyan nem írta sajátkezűleg, de azt két tanú együttes jelenlétében aláírta vagy eköztük az aláírást sajátkezű aláírásával ismerte el.
- 3) Az aláírás egy változatának tekinthető a kézjegy is (pl. egy írástudatlan személy ujjlenyomata). A Pp.-ben megszorításként jelentkezik, hogy a kézjegy csak akkor pótolja az aláírást ha bíró vagy közjegyző által hitelestíve van.
- 4) Amennyiben az okiratot nem természetes személy, hanem gazdálkodó szervezet állítja ki üzleti körben, akkor a jogi személy képviselőjére jogosult személy cégszerű, szabályszerű aláírásával látja el az okiratot – ekkor válik ugyanis teljes bizonyító erejűvé.
- 5) Az ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat
- 6) Elektronikus okiratokra vonatkozó rendelkezések

A teljes bizonyító erejű magánokiratok az ellenkező bizonyításig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója a benne foglalt nyilatkozatot megtette vagy elfogadta, ezáltal azonosítható helyen, időpontban magára nézve kötelezőnek ismerte el, feltéve ha a teljes bizonyító erőhöz szükséges alaki feltételek fennállnak e vagy sem.¹³⁶ Ugyanilyen bizonyító erő fűződik a Pp. 327.§-nak megfelelően a jogi személy által kiállított vagy őrzött okiratról kiállított másolathoz.

Az *egyszerű* okirat írásba foglaltan tartalmazza a felek nyilatkozatait (tipikusan, de nem feltétlenül egy okiratban), a keletkezés idejét és helyét, valamint a nyilatkozattevő aláírását. Ez szükséges pl. az ingatlanok tulajdonjogának

¹³⁶ Pp. 325.§ (3) bek.

átruházásához. A magánokirat ezen típusához nem tartozik törvényi vélelem, amennyiben nem a meghatározott alakiságok szerint állították ki.¹³⁷

Ha egy adott jogügylet érvényességi feltételeként írásbeli alakot rendel a jogszabály, további megszorító előírás hiányában nem szükséges a szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni. Ennek tükrében, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában írásbeli alakban létrejött szerződésnek kell tekinteni a levélváltást, a táviratváltást, és a géptávíron történt üzenetváltás útján létrejött megegyezést.¹³⁸

4.3. Elektronikus okiratok

Az elmúlt évtizedekben, a digitalizáció térhódításával az elektronikus kommunikáció és elektronikus ügyintézés elterjedése okán, mind a gazdasági szférában, mind az államigazgatásban megjelentek az elektronikus okiratok, ideértve ezen okiratokról kiállított másolatokat is.¹³⁹

Nem csupán az Európai Uniónak, de a magyar jogalkotónak is lépnie kellett, hiszen kérdéses volt ezen okirattípusok befogadásakor, hogy mely feltételeknek kell megfelelniük, ahhoz, hogy ugyanolyan bizonyító erőt tulajdonítsanak nekik, mint a papíralapú okiratoknak.¹⁴⁰ Jelentős igény mutatkozott tehát az elektronikus okiratok, különösen a papíralapú okiratokról készült elektronikus másolatok jogi státuszának törvényi meghatározására.¹⁴¹

Az elektronikus okiratok dogmatikai megalapozásának fontosságát Harsági eképp kívánja hangsúlyozni: ¹⁴²„Az információs és kommunikációs technika rohamos fejlődése új távlatokat nyit az információcsere területén is. [...] Amennyiben azt kívánjuk elérni, hogy ez az információcsere az érvényes jognyilatkozatok formáját is

¹³⁷ Pp. 326.§

¹³⁸ BDT2001.496.

¹³⁹ HARSÁGI (2011) 648.

¹⁴⁰ SZÍVÓS (2020) 21.

¹⁴¹ SYLVESTER, VEREBICS (2006) 338.

¹⁴² HARSÁGI (2005) 169.

magára ölthesse, ezáltal jogi kötöttséget keletkeztessen, szabályoznunk kell az elektronikus környezetben létrejött jogviszonyokat.”

Érdemes röviden összefoglalni, hogy a jelen kor jogkereső közönsége miért inkább az elektronikus iratok igénybevételét választja a hagyományos, materializált iratok helyett: egész egyszerűen gyorsabb iratkezelés, kézbesítési mód, akár papírtakarékossági szempont és mindezek által sokkal hatékonyabb üzleti élet.¹⁴³ Továbbá az elektronikus másolatokról elmondható, hogy mivel adatbázisba rendezhetőek, ezért könnyebben kezelhetőek, visszakereshetők és a dokumentumok rendszerezését, gyorsabb elérhetőségét, továbbítását is lehetővé teszik.¹⁴⁴

Legáltalánosabb értelemben elektronikus okiratnak minősíthető bármi, ami a hagyományos okiratokra vonatkozó meghatározás fogalmi elemeit magában hordozza, eszerint egy lehetséges bizonyítási eszközként szolgál a benne rögzített tények, adatok, jogok, körülmények valóságtartalmának igazolására. Számos példát említhetünk: ez lehet egy digitális kép, szöveges vagy táblázatos adatállomány, számítógép felhasználásával, erre szolgáló program (szoftver) által elkészített szöveg¹⁴⁵, digitális adathalmaz, digitális nyom, amelyet számítástechnikai rendszerünkben ejtünk.

Az elektronikus okiratok is – akárcsak mint az okiratok osztályozása alfejezetben elmondottak vonatkozásában – lehetnek közokiratok vagy pedig magánokiratok és ugyanúgy három minősítési szintje ismeretes.¹⁴⁶ Ebből természetesen az következik, hogy – a korábbi fejezetekben részletezett - törvényben megállapított feltételeknek is maradéktalanul meg kell felelniük.¹⁴⁷ Mivel az okiratokkal szemben támasztott legfőbb kritériumok – amelyek egyaránt kiterjednek a materializált és dematerializált okiratokra – a sértetlenség, letagadhatatlanság, azonosítás, hitelesítés, ehelyütt nagy hangsúlyt kell fektetnünk a hitelesítés jegyeire elektronikus aláírásra és az időbélyegzőre. A hitelesség kapcsán párhuzamot kívánok vonni az okiratiság és a nyilvántartás között, hiszen ugyanazt a jogi elvárást támasztjuk a nyilvántartásokkal szemben, mint az okiratok vonatkozásában. A modern közigazgatások kialakulásánál a nyilvántartás, a hitelesség egy új szintre emelkedik – az ingatlan-nyilvántartás

¹⁴³ HARSÁGI (2011) 648.

¹⁴⁴ SYLVESTER, VEREBICS (2006) 339.

¹⁴⁵ BDT 2001.496.

¹⁴⁶ Egyszerű és teljes bizonyító erejű magánokiratok valamint a közokirat

¹⁴⁷ Ld. Pp. 323.,324.,325.,326.§

hitelesen tanúsítja a bejegyzett jogok és tények fennállását, hasonlóképp az okiratok is bizonyító erővel bírnak, az iratban rögzített tények valóságtartalmának szempontjából.

E körben érdemes visszatérni azon megállapításhoz, miszerint az okirat meghatározása attól függ, hogy szükségképpen bizonyítja-e a benne foglalt tények valóságát. Ha igen, akkor az adott dokumentum okiratnak minősül aláírás hiányában is. Példaként hozható egy számla, egyéb számviteli bizonylat. Azonban jelen meghatározásba kizárólag a hagyományos értelemben vett okirat tartozik bele, az elektronikus aláírással el nem látott okiratot a jog nem ismeri el okiratként.

Nem feledkezhetünk meg arról sem, hogy az elektronikus okiratoknak is eleget kell tenniük az írásbeliség követelményeinek. A Ptk.-ban foglalt definíció meghatározza a kritériumokat, azonban a gyakorlati életben előforduló egyedi esetek vonatkozásában a bírói gyakorlatban kell keresnünk az eligazítást.

„Az elektronikus úton tett nyilatkozat akkor minősül írásba foglalt jognyilatkozatnak, ha az alapján a valódiság és hamisítatlanság követelményének megvalósulása ellenőrizhető és egyidejűleg a nyilatkozat megtételének időpontja is azonosítható. E feltételeknek kizárólag a fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat felel meg.” Jelen ügy felperese e-mail formájában küldte meg sajtóhelyreigazítási kérelmét, azonban ezen digitális adathalmaz nem minősül írásbeli formának, nem rendelkezik a szükséges hitelesítési jegyekkel. Mivel a helyreigazítási kérelem magában az emailben került megfogalmazásra és a jogában sértett fél fél papír alapú, kézzel aláírt, lepecsételt másolati példányt nem csatolt a kérelméhez, ezáltal nem minősül írásban előterjesztettnek. A formai hiányosságok miatt pedig a kérelem határidőben érkezését sem lehetett vizsgálni, azt figyelmen kívül kellett hagyni. *„Az egyszerű e-mail-üzenetben megküldött vagy az ahhoz mellékként csatolt helyreigazítási kérelem nem felel meg az írásba foglalt nyilatkozat követelményének, ezért az joghatást nem vált ki.”*¹⁴⁸

A bíróság határozatai egymással összhangban különbséget tesznek aközött, hogy egy adott kérelem csupán egy „egyszerű” emailben került megfogalmazásra vagy pedig papír alapon és aláírással/közjegyző által hitelesített kézjeggyel ellátva készítették el és ennek másolata került az email mellékleteként megküldve.¹⁴⁹

¹⁴⁸ BDT2018.3931.

¹⁴⁹ Ld. Fővárosi Ítéltábla 2.Pf.20.821/2014/4., 2. Pf.21.520/2015/4/II., 32.Pf.20.528/2016/5/II. számú határozata

Másfelől ki kell emelnünk azt is, hogy téves az a megközelítés, miszerint az írásbeliség megtartásához a minősített elektronikus aláírás kötelező elvárás volna. „Az ügyvédi ellenjegyzés nem az adásvételi szerződés megkötésének, hanem a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének előfeltétele.”¹⁵⁰ Az ügyvédi ellenjegyzés hiánya önmagában nem teszi érvénytelenné az adásvételi szerződést. A perben érintett felek adásvételi szerződés megkötésére irányuló vételi ajánlatot és elfogadó nyilatkozatot egyaránt papír alapon, tollal aláírva, céges bélyegzővel ellátva tették meg. A nyilatkozatok közlése szkennelés útján előállított majd emailen megküldött egyszerű elektronikus másolatok formájában valósult meg. Az említett másolat alkalmas a fél által megtett nyilatkozat tartalmának változatlan visszaidézésére, maguk a papíralapú dokumentumok pedig a nyilatkozatot tevők személyét kétségtől azonosítják, ezért az így létrejött nyilatkozat megfelel az írásbeliség követelményének.¹⁵¹

„Az elektronikus aláírás, dokumentum elfogadását, bizonyítékként való alkalmazását megtagadni, jognyilatkozat tételére, illetve joghatás kiváltására alkalmasságát kétségbe vonni nem lehet kizárólag amiatt, hogy az aláírás illetve dokumentum elektronikus formában létezik.”¹⁵² Az elektronikus okirat egyenértékűségének alapelvét már az Eat.3.§ (1) bekezdésében¹⁵³ is rögzítette a jogalkotó. Ezen rendelkezést az Eat. hatálybalépését megelőzően keletkezett elektronikus dokumentumokra és aláírásokra is alkalmazni kell. Természetesen az alapelv nem vonatkozik azon esetekre, amikor egyéb körülmények (pl. dokumentum tartalma, benyújtó személye) alapozzák meg a dokumentum elutasítását.

A hitelesség követelményének legfontosabb biztosítója az elektronikus aláírás – „egy olyan elektronikus adat, amelyet más elektronikus adatokhoz csatolnak, illetve logikailag hozzárendelnek és amelyet az aláíró aláírásra használ.” A szóban forgó egyszerű elektronikus aláírás magában foglalja a fokozott biztonságú elektronikus aláírást, az említett kettő pedig a minősített elektronikus aláírást.¹⁵⁴

¹⁵⁰ Fővárosi Törvényék G.42.397/2018/56

¹⁵¹ Ld. Ptk. 6:7.§ (2),(3) bek.

¹⁵² PÁZMÁNDI-VEREBICS (2012) 53.

¹⁵³ 2001. évi XXXV. törvény az elektronikus aláírásról (Eat.)

¹⁵⁴ Ld. eIDAS rendelet 3. cikk 11, 12. pont

Az egyes ágazatokhoz tartozó hatóságok által lefolytatott államigazgatási eljárásokban az egyes eljárási cselekmények esetében csak akkor lehetséges az elektronikusan aláírt elektronikus dokumentum kizárólagos használatával történő foganasítás, ha az eljárástípusra vonatkozó ágazati jogszabály ezt kifejezetten lehetővé teszi. Ennek tükrében, ha az adott eljárásban a vonatkozó jogszabály írásbeliséget ír elő, az elektronikus aláírással ellátott elektronikus dokumentum használatával is eleget tehetünk e követelménynek.¹⁵⁵

A Pp. a teljes bizonyító erejű magánokirat és a rajta lévő aláírás valóságára vitás voltának vonatkozásában a hamisítatlanság vélelmét állítja fel.¹⁵⁶

Ennek ellenére még a fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott okirat esetében is felmerülhet kétség az aláírójának azonossága, az okirat hamisítatlansága vonatkozásában. Az Eüsztv. erre vonatkozóan vélelmet állít fel: amely dokumentumon minősített e-aláírás szerepel és az aláírás ellenőrzésének eredményéből más nem következik, vélelmezni kell, hogy a dokumentum tartalma az aláírás óta nem változott.¹⁵⁷ Ezen kétségek felmerülése esetén ezek megállapítása érdekében a bíróság megkeresi az e-aláíráshoz vagy időbélyegzőhöz tartozó tanúsítványt kibocsátó hitelesítés-szolgáltatót.¹⁵⁸

Jelen fejezet keretei között érdemes még szót ejteni az elektronikus közokiratról készült másolatokról. Az elektronikus másolat készítése lényegében valamely papír alapú dokumentum elektronikus dokumentum formájába való átalakítását jelentő folyamat, amely informatikai eszközök igénybevételével zajlik. Példaként hozható a szkennelés, amely már a mindennapi iroda munka részévé vált.¹⁵⁹ Ahhoz, hogy a másolat megőrizze az eredeti okirat bizonyító erejét, kettős feltételnek kell teljesülnie: a) a másolatot a közokirat kiállítására jogosultnak (bíróság, közjegyző, hatóság) ügykörén belül eljárva kell a megszabott alakban kell elkészítenie, b) a másolatnak pedig a hiteles másolatkészítés központi elektronikus ügyintézési szabályainak kell megfelelnie.¹⁶⁰

¹⁵⁵ PÁZMÁNDI-VEREBICS (2012) 55.

¹⁵⁶ Pp.325.§ (4),(5) bek.

¹⁵⁷ Ld. 2015. évi CCXXII. törvény 97.§ (1) bek.

¹⁵⁸ Ld. Pp. 325.§ (7) bek.

¹⁵⁹ SYLVESTER-VEREBICS (2006) 339.

¹⁶⁰ Pp. 324.§ (1) bek.

4.4. Az okirati bizonyítás jelentősége

A gyakorlati életben a bonyolultabb, hosszabb szerződések döntő hányadát a felek írásban rögzítik, akkor is ha nincs erre vonatkozó alakszerűségi kikötés a jogszabályban. Mindez tulajdonképpen a jogbiztonság érvényesülését szolgálja.

Az okirati bizonyítás fokozódó jelentősége a társadalmi, gazdasági életben egyaránt a XX. század első felében is megmutatkozott, *Magyary* ekként értékelte: „*semmi sem jellemzi jobban a modern jogi berendezést, mint az okiratok rendkívül nagymértvű felhasználása.*”¹⁶¹

Nagyon fontos kiemelni, hogy az okiratokba vetett általános bizalom napjainkra már a köztudomás és a kultúra szerves részévé vált.

Az okiratok kész, likvid bizonyítékot képeznek, a legegyszerűbb bizonyítási eszköznek minősülnek. Lényeges különbség más bizonyítási móddal szemben, hogy már a felmutatásával azonnal megvalósul a bizonyítás, míg a többi bizonyításra szolgáló eszköz csupán előterjeszthető és felvételüket követően az érvényesítésük a bíró további közreműködését igényli.¹⁶²

A szakirodalom méltán hangsúlyozza az okiratkészítés *jogvédelmi* és *vitamegelőző* szerepét, ugyanis az okiratokat még a jogvita megindulását megelőzően állítják ki, már rendelkezésre állnak a per kezdetekor, ezért egyfajta semleges jelleget feltételez. Felhasználásukkal elkerülhetőek a perek, vagy ha meg is indul a per, időt és költséget takaríthatnak meg a felek.

Akár több évtizeden keresztül is megőrzik és megbízható módon segítenek visszanyerni a szükséges információt, bennük foglalt nyilatkozatot. „Fölényük” a tartós jellegük által is igazolható, hiszen egyéb bizonyítási eszközök esetében például a tanúk emlékezete halványul, a szemletárgy idővel megváltozik, elpusztul.

Láthatóan a jogalkotó bizonyos privilégiumokat, rendelt az okiratokhoz. Elgondolkodtató ezzel kapcsolatban, hogy vajon a szabad bizonyítási rendszerünkben milyen mértékű kötöttséget jelentenek ezen „előjogok”.¹⁶³

¹⁶¹ MAGYARY (1939) 1190.

¹⁶² ZLINSZKY (1875) 535.

¹⁶³ HARSÁGI (2004) 1-5.

Elsőként felemlíthetjük a *teljes bizonyító erőt*, mint kötöttségi elemet. Az okirattal való bizonyítás kizárólagosságának¹⁶⁴ elve szerint ha perben rendelkezésre áll egy okirat és ez megfelel az alaki, tartalmi követelményeknek, a bíróság kizárólag ennek figyelembevételével – tehát egyéb bizonyítási eszközök mellőzésével – meghozhatja a döntését. A szabály a szabad bizonyítás elvével látszólag elletétesnek hat, de mégsem mondható annak, mert a szövegezésből ítélve a bíróság szubjektivitása érvényesül. Ennek megfelelően a bíró szabadon dönthet arról, hogy alkalmazza e a szóban forgó szakaszt.¹⁶⁵ Itt egyébként szépen kirajzolódik az, hogy a Pp. értékeli az okiratok megbízhatóságát és ezt, mint gyakorlati tapasztalat, érvényesíti is. Ugyanakkor láthatjuk, hogy a Pp. nem kezeli számottevő fontossággal az okiratok privilegizált helyzetének biztosítását.

A nemperes eljárások jelentős részénél kötöttség jellemzi a bizonyítást: pl. hagyatéki és cégbíróági eljárásban kizárólag az okirati bizonyítás megengedett. Ezek mellett felemlíthetjük az értékpapírokat, melyek kapcsán az anyagi jog a követelés érvényesítésének feltételeként megszabja az adott értékpapír birtoklását, ebből a bizonyítás szükségszerűsége következik mégpedig az értékpapírral, mint az okiratok egyik válfajával.

Hazánkban a közjegyzői okiratok szerepe is felértékelődött. Mindez magyarázható a piacgazdaságban egyre növekedő visszaélésekkel, mivel a közjegyzői okiratba foglalás ezen visszaélések visszaszorításának alkalmas eszköze lehet. Emelett a perek nem pusztán gyorsabb befejezését segíti elő, de a közvetlen végrehajthatóság révén a pereskedés elkerülését is, ezáltal az igazságszolgáltatás tehermentesítését szolgálja.

Hangsúlyoznunk kell az okiratokba vetett bizalom elmélyülésének tényét a büntetőjog által pönalizált tényállások felemlítésével: a Btk. büntetni rendeli a közokirathamisítást, magánokirathamisítást és az okiratokkal való visszaélést is.

A peres eljárásokon kívül számos más területen is megfigyelhető az okiratok kiemelt szerepe. Így például – a téma szempontjából releváns – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapját képezik. Jelen dolgozat fókuszpontjában álló ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályok is alapvető fontossággal kezelik az „okirati elvként” nevesített princípiumot, amelyet a jogalkotó a

¹⁶⁴ Pp. 320.§ (5) bek.: Olyan tényre vonatkozóan, amely okirattal bizonyítható, a bíróság az egyéb bizonyítást mellőzheti.

¹⁶⁵ PÁKOZDI (2008) 177.

Ptk.-beli anyagi szabályozásban rögzített – az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó más alapelvekkel kiegészítve.¹⁶⁶

A jogalkotó az új Inytv. megalkotása során hangsúlyozza az *ingatlan-nyilvántartás primátusának* elvét. Eszerint az ingatlan-nyilvántartásból a lehető legteljesebb körben megismerhetővé válik az adott ingatlannal összefüggésben fennálló összes jog, illetve kötelezettség.¹⁶⁷ A szabályozás bár nem vonná el az egyes ágazatoktól a szakmai szempontú nyilvántartások vezetését, de kötelezővé tenné, hogy az említett ágazati adatok megjelenjenek az ingatlan-nyilvántartásban, továbbá ehhez kapcsoltn az ingatlan-nyilvántartás elsőbbségét, közhitelességét mondja ki.¹⁶⁸ Eszerint ha az ingatlan-nyilvántartás és más közhiteles nyilvántartás között eltérés van az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott ingatlanadat tekintetében, akkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatot kell irányadónak tekinteni.¹⁶⁹

A digitalizált ingatlan-nyilvántartási rendszerben minden adat, ami ott megtalálható, tulajdonképpen igazodási pontként szolgál minden más adatbázis számára. Az elv kvázi érvényesülése a bizonyítási eljárásoknál fog megjelenni, hiszen nem lesz egyszerű bebizonyítani egy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adott jog vagy tény esetleges fenn nem állását.

¹⁶⁶ HARSÁGI (2004) 6-8.

¹⁶⁷ 2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolás

¹⁶⁸ CZÉKMANN, CZIBRIK (2022) 48.

¹⁶⁹ 2021. évi CXLVI. törvény 124.§ (6) bek.

ZÁRÓ GONDOLATOK

Értekezésemben az ingatlan-nyilvántartás fejlődéstörténetének első állomásától kezdve jártam be a szabályozás különböző szakaszait, mérföldköveit, beleértve természetesen a jövő ingatlan-nyilvántartási rendszerének minden eddigi szabályozási korszakot meghaladó reformját. A tanulmány górcső alá veszi továbbá a címadó okirati elvet, az okirattal – mint az ingatlan-nyilvántartás alakításának biztosítékával – kapcsolatos egyes szabályozási kérdéseket. Az új Inytv. szabályozási környezetét tekintve, megállapíthatjuk, hogy a jogalkotó bizonyosan fenntartotta az ingatlan-nyilvántartás „lelkét” jelentő alapvető szintű szabályokat, a jól bevált ingatlanügyi eljárási szabályokat pedig kiegészítette a modern társadalom és a gazdaság igényeinek, elvárásainak megfelelően. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei lényegében az utóbbi 170 évben nem estek át változáson, a jogalkotó minden egyes reform során a megtartásuk vagy esetleg minimális változtatásuk mellett döntött. Az okirat elve, illetve az okiraton alapuló bejegyzés képezi továbbra is az ingatlan-nyilvántartás alapját. Azonban a tény, hogy az egyes hatósági intézkedéseken alapuló eljárásokban és bejegyzéseknél teljes mértékben ki kellene iktatni a humán erőforrás – különösen a papír alapú ügyintézés – igénybevételét, hatalmas felelősséget telepít a jogi képviselőkre. Ezzel összefüggésben megemlítjük azt is, hogy az elsőfokú eljárások többségének vonatkozásában a határozathozatal automatikus döntéshozatali eljárás keretében történik majd. Nem pusztán a jogi képviselőknél, hanem az elektronikus rendszer összes felhasználójának (bírók, bankok, végrehajtók, hatóságok) szükséges bővíteni a felelősségi körét (erre egészen biztosan reagálni fognak a biztosítást nyújtó pénzügyi intézmények is). Az ügyfeleknek és a hatósági ügyintézőknek is egy hatalmas változás lesz, hiszen sok szempontból új technológiát, új folyamatokat kell megismerniük. Pszichikai szempontból is másfajta hozzáállást igényel majd, mikor az állampolgár ügyfélkapu tárhelyére érkezik a hatóság által kiállított határozat, mint mikor materializáltan megkapta a meghatározott dokumentumokat, a teljes bizonyító erejű (papíralapú) okiratot pedig az ügyvéd őrizte.

Azt gondolom, hogy az ingatlan-nyilvántartás bizonyos szintű digitalizációs reformja, amely egy XXI. századi infrastruktúra megteremtésére szolgál és kiemelkedő hatással van a nemzetgazdaságra is, mindenképp elengedhetetlen az országunk számára. Másfelől azonban, a jelenlegi rendszer majdnem teljes átalakításával járó

paradigmaváltás nem biztos, hogy eleget tud tenni a jogbiztonság követelményének, az ügyfélérdeknek. Ezzel párhuzamosan, a korábbi gyakorlatból is láthatjuk azt – pl. a 2009. évi CXX. törvény hatályba léptető normáját hatályon kívül helyező – az alkotmánybírósági gyakorlatot, amely a felkészülési idő követelményét kiemelten kezeli az elfogadott jogszabályok esetén.

(Kézirat lezárva: 2024. február 15.)

FELHASZNÁLT IRODALOM JEGYZÉKE

BECK Salamon: *Kötelemlválósulás*. Bp. A Pesti Lloyd-Társulat Nyomdájá, 1927.

CZÉKMANN Zsolt, CZIBRIK Eszter: *Az új ingatlan-nyilvántartási törvény és az Ákr. viszonya*, In: *Közigazgatás Tudomány*, 2022/1. sz. 42-53.o.

CZÉKMANN Zsolt, CSEH-ZELINA Gergely, CZIBRIK Eszter: *A szigetszerűségtől a homogenitásig, avagy az új ingatlan-nyilvántartási rendelkezések jellemzői*. *Ingatlanjog*, 2022/2.

CZÉKMANN Zsolt , CSEH-ZELINA Gergely , RITÓ Evelin: *Az automatikus döntéshozatal helye és szerepe a hatósági eljárásban*, In: *Közigazgatás Tudomány*, 2022/2. sz.

DÁLNOKI Réka: *A megújuló ingatlan-nyilvántartási rendszer szabályozási koncepciója és az ahhoz kapcsolódó jogalkotás I. és II. rész*, In: *Ingatlanjog online folyóirat*, 2021/2. és 2022/1. sz.

FARKAS László: *Bizonyítás a polgári perben*. Bp. KJK,1965.

FEHÉRVÁRY Jenő: *A magyar telekkönyvi jog vázlata*. Bp. Grill Károly Könyvkiadóvállalat, 1947.

FENYŐ György – HIDVÉGINÉ Erdélyi Erika – PAPP Iván: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*. Székesfehérvár, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék, 2007.

GONDOSNÉ PUSZTAHELYI Réka: *Ingatlan-nyilvántartási jog*. Főiskolai jegyzet. Miskolc, Novotni kiadó, 2004.

HAJDÚ Gergely: *Az ingatlan-nyilvántartási jog változásai az új Ptk. tükrében*, In: *Magyar Jog*, 2015/2.sz. 86-93.o.

HARSÁGI Viktória: *A jogharmonizáció és a technikai fejlődés hatása az okirati bizonyításra* (doktori értekezés), Miskolc, 2004.

HARSÁGI Viktória: *Elektronikus okiratok, elektronikus aláírás*, In: Magyar Jog, 2001/11.sz. 648-658. o.

HARSÁGI Viktória: *Okirati bizonyítás a modern polgári perben*. Bp. HVG-Orac, 2005.

HORVÁTH Gergely: *Földügyi igazgatás*. Nemzeti Közszerológati Egyetem, 2018.

JÓJÁRT László: *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége*, In: Magyar Jog 9/2001.sz. 514-518.o.

JUHÁSZ Ágnes – PUSZTAHELYI Réka: *Az ingatlanok nyilvántartása polgári jogi nézőpontból: polgári anyagi jogi hatások a közhitelű hatóságai lajstrom rostájában*, In: Agrár- és Környezetjog 2018/24.sz. 81-98.o.

KAMPIS György: *Telekkönyvi jog*. Bp. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1963.

KÁPLÁNY Géza: *Telekkönyv, birtokrendezés, telekkönyvi átalakítás, betétszerkesztés – Telekkönyv I.* Bp. Athenaeum R. Társulat, 1890.

KÁRPÁTI Orsolya: *Nyilvántartások a közigazgatásban; nyilvántartásokkal szemben támasztott követelmények a XXI. században*, In: Új Magyar Közigazgatás, 2018/1.sz.

KISFALUDI András: *Mitől közhiteles a nyilvántartás?* In: Gazdaság és Jog, 2003/7-8.sz., 3-15.o.

KURUCZ Mihály: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi joghatások tükrében*. Bp. Közjegyzői Füzetek – Studia Notarialia Hungarica tom IX. 2009.

KURUCZ Mihály: *A telekkönyv és az ingatlan-nyilvántartás, mint a jogi látszat, a formai legitimáció közvetítésének instrumentuma*. In: Közjegyzők Közölyne, 2003/7-8., 14-20.o.

KUSTYÁN Georgina: *Ingatlan-nyilvántartás az új Ptk. tükrében*, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Bp. 2014.

MAGYARY Géza: *Magyar polgári perjog* 3. kiadás. Bp. Franklin, 1939.

MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Bp. Osiris Kiadó, 2007.

NÉVAY László/SZILBEREKY Jenő: *Polgári eljárásjog*. Bp. Tankönyvkiadó, 1968.

NIZSALOVSKY Endre: *Látszat a jogban*. MJE különlenyomat a Debreceni Szemléből, 1931.

PÁKOZDI Zita: *Okirati bizonyítás tekintettel a technikai újszerűségekre*, In: Acta Conventus de Iure Civili, 2008/8. 173-221. o.

PÁZMÁNDI Kinga – VEREBICS János: *E-jog*. Bp. HVG-ORAC, 2012.

PETRIK Ferenc: *A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve*, In: Magyar Jog 2003/5.

Ptk. (2013. évi V. törvény) Miniszteri Indokolása

ROSTA Márton: *A közhitelesség szerepe az ingatlan-nyilvántartásban*, In: Themis, 2021./05.sz., 34-55. o.

SÁRÁNDI Imre: *Polgári jog III. Tulajdonjog*. Bp. Tankönyvkiadó, 1984.

SÁRFFY Andor: *Telekkönyvi rendtartás*. Bp. Stádium Rt.,1941.

SÁRFFY Andor: *Magyar polgári perjog*. Bp. Grill,1946.

SYLVESTER Nóra – VEREBICS János: *Az elektronikus aláírásra, elektronikus kereskedelemre vonatkozó törvények magyarázata*. Bp. HVG-ORAC, 2006.

SZIVÓS Kristóf: *Az elektronikus okiratok dogmatikai alapjai és szabályozási környezetük*,

In: Innovatív magánjogi megoldások a társadalmi-gazdasági haladás szolgálatában. Magánjogot Oktatók Egyesülete, Szeged, 2020. 20-25. o.

SZLADITS Károly: *Magyar magánjog, dologi jog*. Bp. Grill, 1942.

SZLADITS Károly egyetemi tanár előadásainak jegyzete: *Magyar Telekkönyvi anyagi jog*. Szerkesztette: Dr. Führer Imre ügyvéd. IV. Bővített és átdolgozott kiadás. Bp.1924. 60-152.

TÓTH Lajos: *Az ingatlan-nyilvántartásunk alapelvei*, In: *Acta Universitatis Szegediensis: acta juridica et politica*, 1999/55, 379-392. o.

VARGA Márk: *Fenntartható közigazgatás – Az elektronizáció szerepe az ingatlanok nyilvántartása kapcsán*, In: *PRO PUBLICO BONO – Magyar Közigazgatás*, 2020/2. sz. 110–137.o.

VÉKÁS Lajos: *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért*, In: *Magyar Jog*, 2001/3., 129-136. o.

VILÁGHY Miklós: *A Polgári Törvénykönyv felülvizsgálatának elvi kérdései II.*, In: *Magyar Jog és Külföldi Szemle*, 1971/8. sz.

LENKOVICS Barnabás: *A dologi jog vázlata*. Bp. Eötvös József Kiadó, 1999.

ZLINSZKY Imre: *A bizonyítás elmélete a polgári eljárásban, tekintettel a jogfejlődésre és a különböző törvényhozásokra*. Bp. Atheneum, 1875.

1997. évi CXLI. törvény Indokolása

2021. évi C. törvény végső előterjesztői indokolása

INTERNETES FORRÁSOK

1. Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye. A Kúria joggyakorlat-elemző csoportja, 2016. [Online] [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az ingatlan-nyilvantartasi joggyakorlat-elemzo csoport osszefoglalo velemenye 1.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/az_ingatlan-nyilvantartasi_joggyakorlat-elemzo_csoport_osszefoglalo_velemenye_1.pdf)
2. <https://lechnerkozpont.hu/oldal/e-ingatlan-nyilvantartas>
3. Kocsis Dávid (2022): *Földindulás az ingatlan-nyilvántartásban? – 2024-ben érkezik az új Inyvtv.* [Online] <https://arsboni.hu/foldindulas-az-ingatlan-nyilvantartasban-jovore-erkezik-az-uj-inyvtv/> (letöltés dátuma: 2024. 02. 07.)
4. Kovács Orsolya (2023): *E-ingatlan-nyilvántartás – ügyvédek és kamarai jogtanácsosok a startlövés előtt,* [Online] <https://jogaszvilag.hu/szakma/e-ingatlannyilvantartas-ugyvedek-es-kamarai-jogtanacsosok-startloves-elott/> (letöltés dátuma: 2024. 02. 07.)
5. Szabó Judit Anna (2023): *E-ingatlan-nyilvántartás – 2024. október 1-jétől* [Online] <https://e-ingatlanugyvedek.hu/blog/nem-lep-hatalyba-az-e-ing> (letöltés dátuma: 2024. 02. 07.)
6. SARKADI Anikó: *Az ingatlan-nyilvántartás elvei az új Polgári Törvénykönyvben és a korábbi jogi szabályozásban.* Magyar Bírói Egyesület Honlapja
(Elérhető:<https://www.mabie.hu/index.php/cikkek-tanulmanyok/98-dr-sarkadi-aniko-az-ingatlan-nyilvantartas-elvei-az-uj-polgari-torvenykonyvben-es-a-korabbi-jogi-szabalyozasban>, letöltés ideje: 2022. szeptember 28.)
7. Vajda Adrienn (2023): *E-ingatlan-nyilvántartás* [Online] https://www.parlament.hu/documents/d/guest/infojegyzet_2023_42_e-ingatlan-nyilvantartas (letöltés dátuma: 2024. 02. 07.)

FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK, JOGI DOKUMENTUMOK JEGYZÉKE

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1972. évi 31. törvényerejű rendelet

1991. évi XLI. törvény a közjegyzőkről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

109/1999 (XII.29) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

2001. évi XXXV. törvény az elektronikus aláírásról

2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

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

Az Európai Parlament és a Tanács 910/2014/EU rendelete a belső piacon történő elektronikus tranzakciókhoz kapcsolódó elektronikus azonosításról és bizalmi szolgáltatásokról, valamint az 1999/93/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (eIDAS)

2015. évi CCXXII. törvény az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól

2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról

2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról

2017. évi LXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről

2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2021. évi CXLVI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról

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

A Közigazgatás- és Közzolgáltatás-fejlesztés Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1004/2016. (I. 18.) Korm.határozat 2. melléklet.
A KÖFOP nevesített kiemelt projektjei. KÖFOP-1.0.0.-VEKOP-15 E-ingatlan-nyilvántartás.

FELHASZNÁLT BÍRÓSÁGI HATÁROZATOK JEGYZÉKE

BH1984.48.

BH2001.453.

BDT2001.496.

Fővárosi Ítéltábla 2.Pf.20.821/2014/4.

Fővárosi Ítéltábla 2. Pf.21.520/2015/4/II.

Fővárosi Ítéltábla 32.Pf.20.528/2016/5/II.

BDT2017.3789.

Fővárosi Törvényék G.42.397/2018/56

BDT2018.3931.

BDT2018.3799.

EBH2019.K.17.

PJD2020.32

Kúria 1/2021. KPJE jogegységi határozata

BH2021.329